

PDL 00.02.1

PPA 02.03.1.

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

. 6 5 0 1 9

┌ 6 5 0 2 2

PLAN DIRECTEUR LOCALISE ET PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
Secteur du Bonderex

SOMMAIRE

0.	INTRODUCTION	1
	0.1 Buts et structure du rapport	1
	0.2 Procédures	2
1.	DESCRIPTIF DU SECTEUR	3
2.	DOSSIER DU PLAN DIRECTEUR LOCALISE	4
	2.1 Objectifs d'aménagement	5
	2.2 Cahier des charges et schémas de principes	6
	2.3 Plan directeur localisé	19
3.	DOSSIER DU PLAN PARTIEL D'AFFECTION	21
	3.1 Règlement du plan partiel d'affectation	21
	3.2 Plan partiel d'affectation	27
	ANNEXES	29

Pour traiter : Magali Zuercher
URBAPLAN LAUSANNE

9824/25.10.2000/MZ/si

1000 LAUSANNE 19
1702 FRIBOURG
2001 NEUCHÂTEL
1211 GENEVE 21

Montchoisi 21, case postale 151
Rue Pierre-Aeby 17, case postale 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

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)	
SECTEUR DU BONDEREX	SECTEUR DE CONDEMINE (VOIR PDL ET PPA)
1. Descriptif du secteur	3 Descriptif du secteur
2. Dossier du plan directeur localisé	4 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 en prolongement du village. Il est traversé par la route des Cigognes qui crée, de fait, deux parties, la partie amont et la partie aval.

Il est aujourd'hui occupé essentiellement par des champs et des vergers. Il est affecté en zone intermédiaire.

Depuis la route des Cigognes, on bénéficie d'une magnifique vue sur le lac et les Alpes.

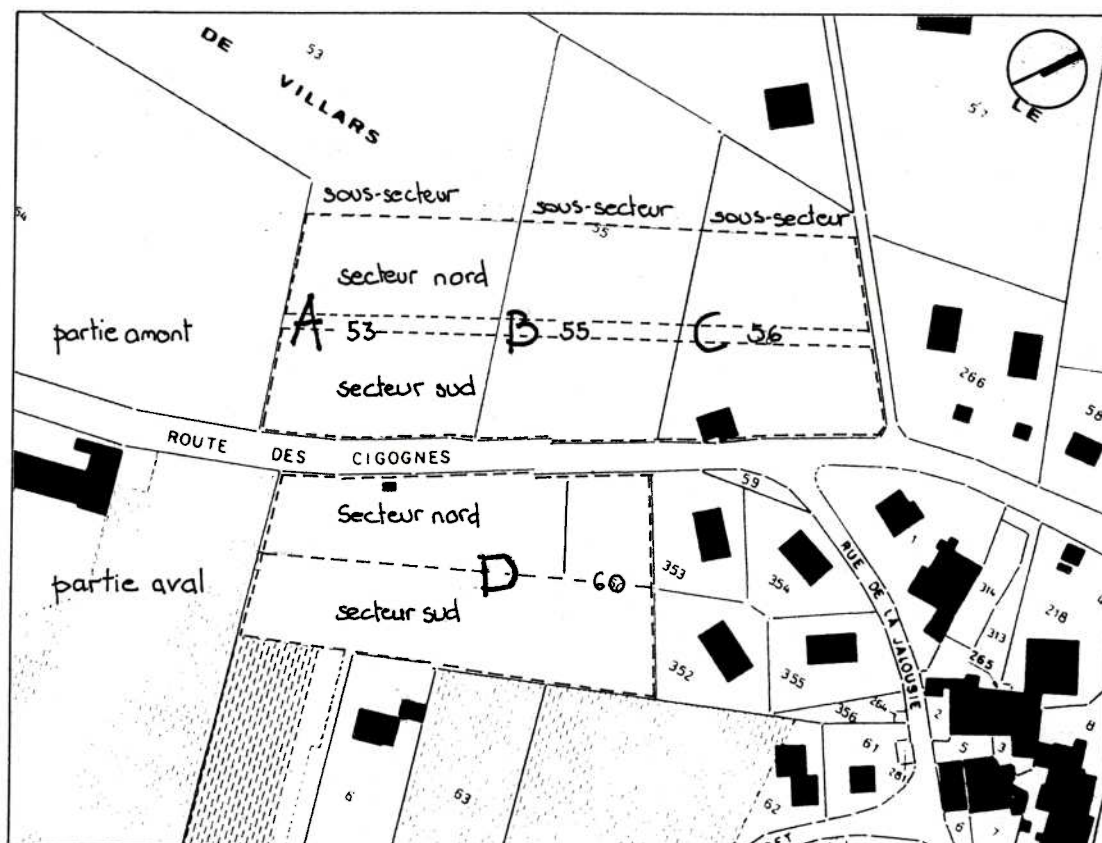
On trouve dans la partie amont un ancien nid à cigognes qui est aujourd'hui désaffecté mais encore fréquenté par les cigognes. Ce lieu a fait la renommée de Denens qui est connu pour ses épouvantails mais également pour ses cigognes.

Les deux parties, amont et aval sont subdivisées en secteur d'implantation nord et sud, et en sous-secteur de développement A, B, C, D (correspondant au parcellaire).

Le secteur s'organise ainsi :

- la partie amont, secteur nord,
- la partie amont, secteur sud,
- la partie aval, secteur nord,
- la partie aval, secteur sud.

Secteurs



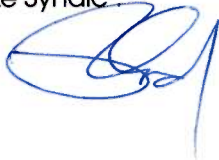
2. PLAN DIRECTEUR LOCALISE

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 :



2.1 Objectifs d'aménagement

Pour répondre aux objectifs généraux fixés, il est proposé :

- de réaménager la route des Cigognes pour assurer la modération du trafic et la transition entre la route agricole et la rue villageoise,
- de développer un nouveau quartier, en offrant la possibilité de différents types de bâtiments (individuels, mitoyens et contigus),
- d'aménager la transition entre le milieu bâti et l'aire rurale,
- de préserver des vues sur le paysage depuis la route des Cigognes.

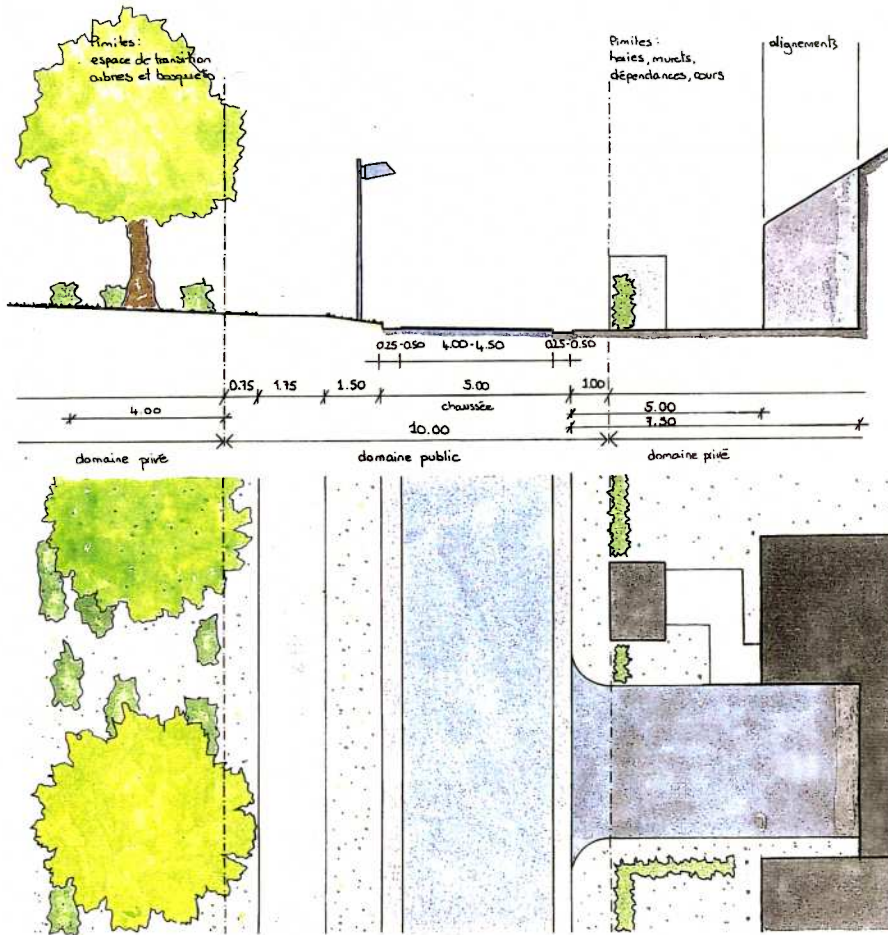
2.2 Cahier des charges et schémas de principes

Le présent cahier des charges s'organise par zone d'aménagement. Cette option qui, à l'usage, s'avère fort pratique pour l'administration communale et les propriétaires, présente l'inconvénient de nécessiter des répétitions apparaissant dans une lecture suivie.

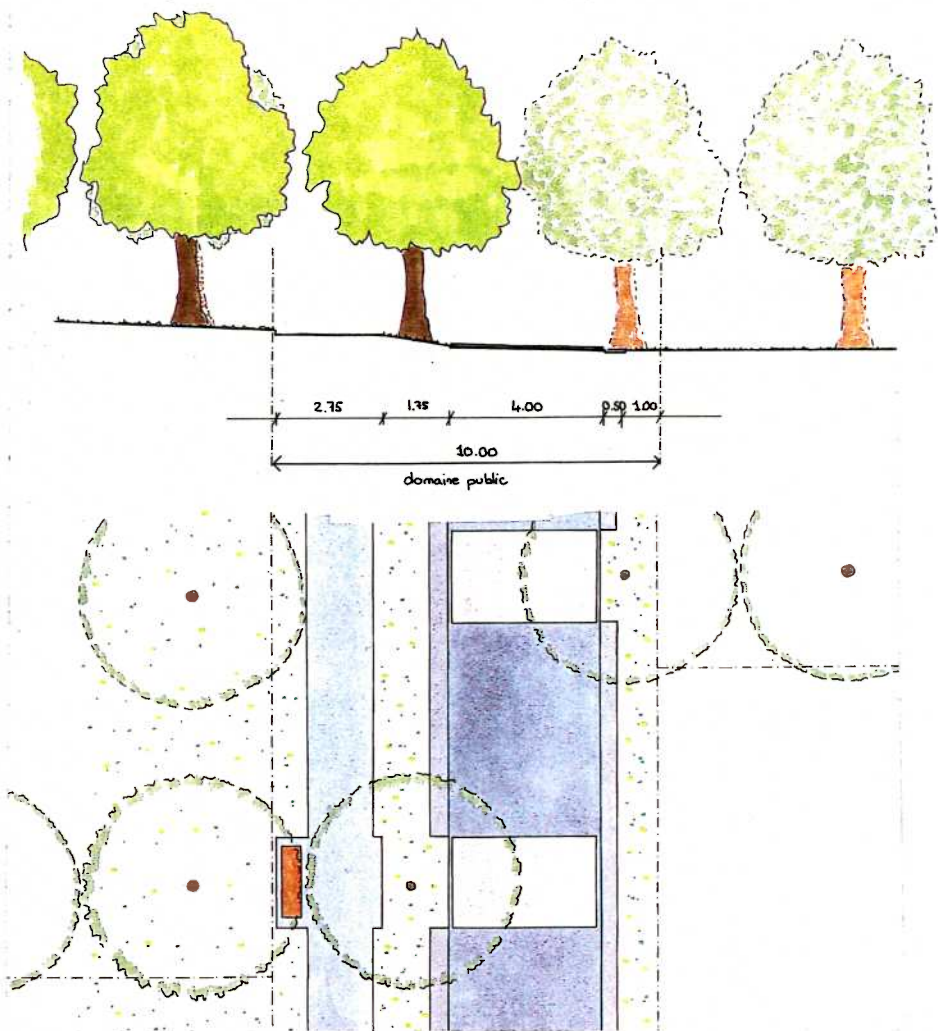
Domaine public

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - aménagement d'une rue d'entrée du Village et de desserte de quartier - sécurité sur la route des Cigognes - prise en compte du caractère nouveau de la route compte tenu de l'implantation de constructions résidentielles - maintien de l'asymétrie actuelle de la route des Cigognes (un côté s'ouvrant sur le lac et un côté bordé par les vergers) par : <ul style="list-style-type: none"> - la préservation d'un espace vert et des arbres de vergers, entre la route des Cigognes et les nouvelles constructions, côté amont, - la création d'un espace-cour et la préservation de percées visuelles dans le débouché des chemins de desserte, côté aval 	<ul style="list-style-type: none"> - réaménager la route des Cigognes, en limitant la largeur de la chaussée - aménager le cheminement piéton, côté amont sur le domaine public - créer une "porte" marquant l'entrée du village par : <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation de deux arbres au bord de la rue - un marquage au sol par un changement de matériaux renforçant l'effet voulu 	<ul style="list-style-type: none"> - rebaptiser la route en rue des Cigognes - élaborer un projet d'aménagement de détail pour la route des Cigognes réalisable par étapes, sur la base des principes retenus - définir les étapes de réalisation cohérentes sur la base du projet et en fonction du développement du quartier en deux temps - estimer les coûts du projet d'aménagement, de manière globale - assurer la réalisation par étapes - établir des conventions avec les propriétaires avant la mise à l'enquête pour le financement de l'aménagement de la route comme participation aux frais d'équipements - élaborer un projet d'aménagement de détail pour la porte des Cigognes sur la base des principes retenus - aménager la porte dès la mise à l'enquête du PPA comme première mesure de modération

Plan et coupe de la route des Cigognes (éch. 1/200)



Plan et coupe de la porte d'entrée le long de la route des Cigognes (éch. 1/200)



Domaine privé, partie amont

Étapes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - définition de deux étapes de développement - maintien des activités agricoles aussi longtemps que possible 	<ul style="list-style-type: none"> - inscrire le principe des étapes dans le règlement - développer une première étape s'implantant le long de la route des Cigognes (secteur sud) et une deuxième étape à l'arrière (secteur nord) 	<ul style="list-style-type: none"> - gérer le développement des étapes - s'assurer du respect des principes liés aux étapes

Accès

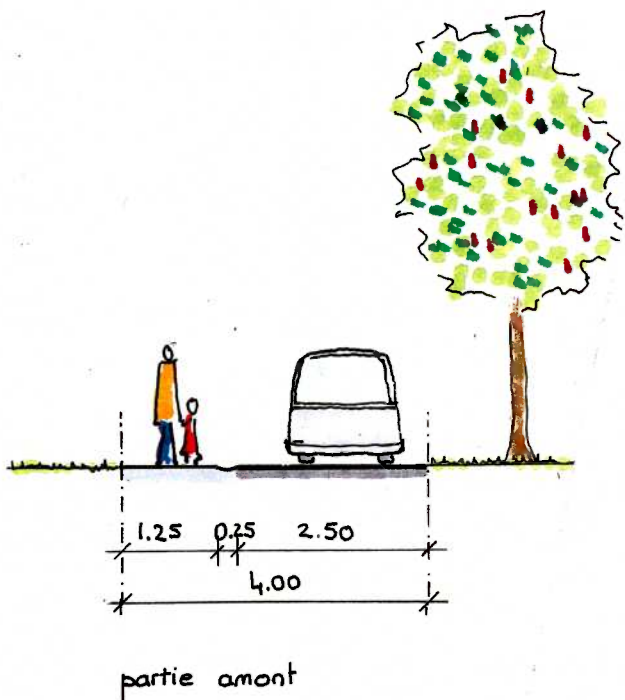
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - limitation des chemins d'accès par des accès communs aux parcelles (limitation des surfaces goudronnées et modération du trafic) 	<ul style="list-style-type: none"> - réserver en étape 1 l'espace nécessaire pour l'implantation des accès de l'étape 2 - conclure avant la mise à l'enquête des actes de droit privé réglant le tracé, l'emprise et l'entretien des chemins d'accès - utiliser et réaménager l'accès existant, situé à l'Est, en limite du secteur - aménager les accès aux constructions dans le secteur sud, par les chemins d'accès ou depuis la rue des Cigognes (débouchés sur la route limités à 3 m maximum) - aménager des espaces-cour le long des chemins d'accès, en relation avec les habitations - prévoir l'aménagement de placettes de retournement dans le débouché des chemins, à usage multiple (retournement, boîtes aux lettres, parking visiteurs, jeux, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - inciter à des accords entre propriétaires - subordonner les subdivisions de parcelle à l'inscription de droits de passage - exiger en étape 1, lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivisions de parcelles, un plan d'accès pour l'étape 2 - veiller à l'inscription de servitudes de passage pour les accès et autres équipements au registre foncier en faveur des parcelles concernées - assurer la réalisation du réseau de desserte

Coupe-type sur le chemin d'accès, (éch. 1/100)

Le chemin donne accès à la partie arrière plus dense. Il est composé 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 ainsi que la bordure de chaussée enherbée et stabilisée permettent le croisement de deux véhicules, mais assurent aussi la sécurité des piétons lors du passage de véhicules.

Le chemin d'accès étant secondaire et fréquenté essentiellement par des riverains et par quelques visiteurs, il peut être traité comme un espace à utiliser comme accès mais aussi comme lieu de jeux. La chaussée et la bande polyvalente forment alors ensemble un seul espace de 4.00 m.



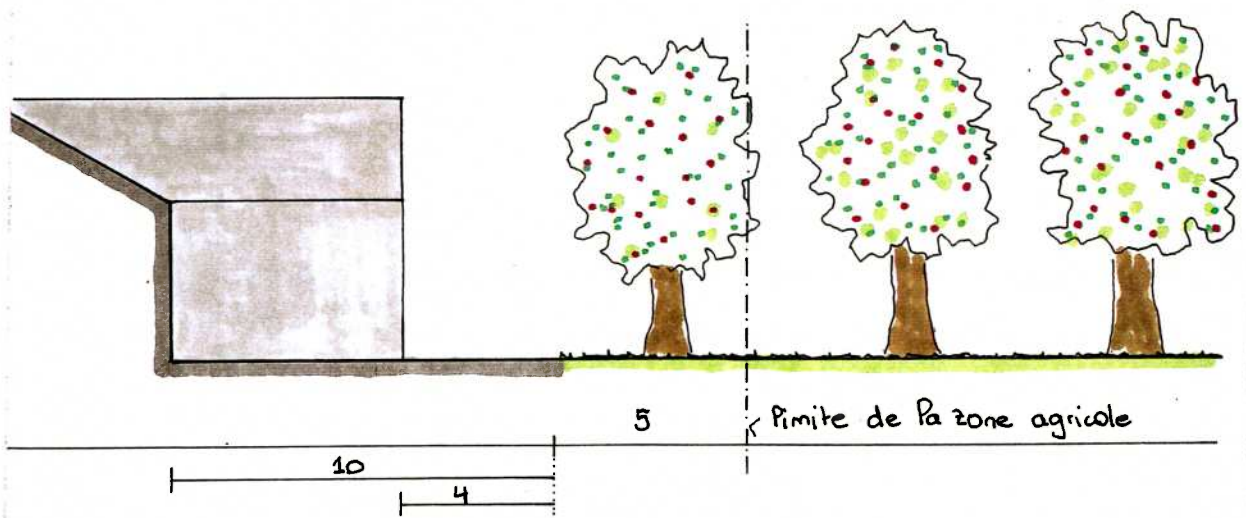
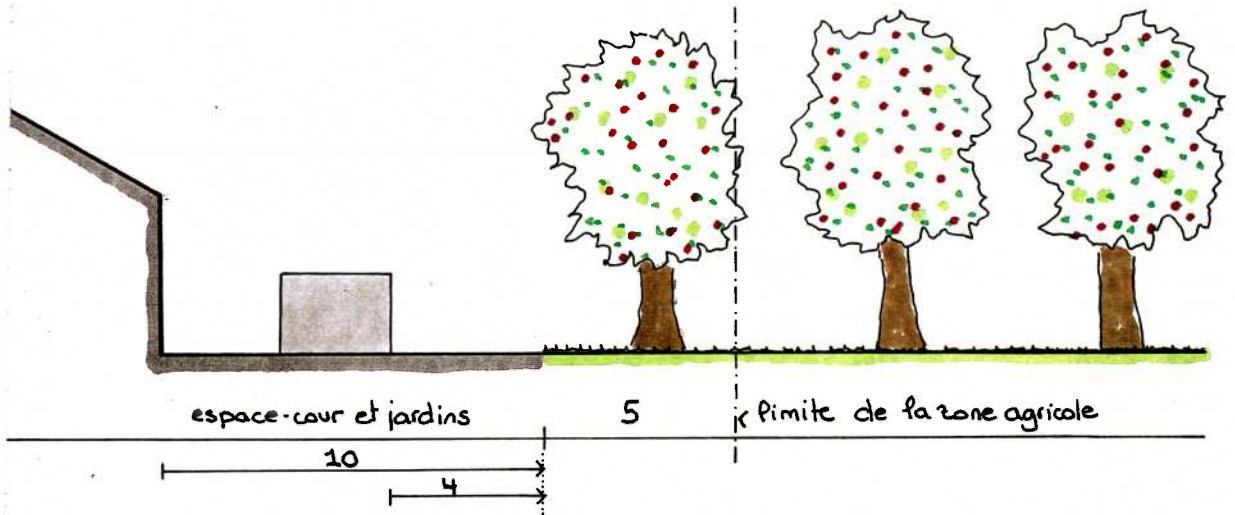
Implantation du bâti

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - diversification des typologies - densification dans le secteur nord - continuité dans les gabarits avec les constructions environnantes 	<ul style="list-style-type: none"> - affecter les terrains en zone - prévoir de l'habitat contigu et mitoyen pour le secteur nord - prévoir de l'habitat mitoyen et individuel pour le secteur sud - implanter les bâtiments dans le secteur nord parallèlement ou perpendiculairement à la limite entre zone à bâtir et zone agricole - implanter les bâtiments dans le secteur sud selon une géométrie préférentielle, soit celle du parcellaire, soit celle de la route des Cigognes - limiter les hauteurs à deux niveaux - autoriser des surcombles dans le secteur nord 	<ul style="list-style-type: none"> - veiller à l'application des principes impératifs du PDL lors du dépôt des projets de construction - inciter les propriétaires à consulter la Municipalité avant la mise à l'enquête - exiger des propriétaires lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivision du parcellaire, un plan des principes d'équipements et de raccordement aux réseaux communaux en étape 1 pour les étapes 1 et 2

Traitement des limites

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - aménagement de la transition entre la zone à bâtir et la zone agricole (à l'ouest et au nord) - renforcement de la limite urbanisée avec la zone agricole - possibilités d'implanter les constructions perpendiculaires à la limite ponctuellement à l'intérieur de l'espace-cour jusqu'à 4 m de la limite - aménagement des limites de parcelles le long de la route des Cigognes marquant la dissymétrie de la route 	<ul style="list-style-type: none"> - traiter la limite nord par un alignement d'arbres de vergers et par un espace-cour. Des dépendances sont admises dans cet espace - traiter la limite ouest par un alignement d'arbres de vergers - préserver un espace vert de transition entre domaine public et privé bordant le chemin piétons avec une rangée d'arbres de vergers sur les parcelles constructibles et des bosquets sur une largeur de 4 m 	<ul style="list-style-type: none"> - assurer le respect de ces principes lors de l'élaboration des projets de mise à l'enquête - veiller à la signature de conventions lors de la mise à l'enquête

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



constructions perpendiculaires à la limite

Domaine privé, partie aval

Etapes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none">- définition de deux étapes de développement- maintien des activités agricoles aussi longtemps que possible	<ul style="list-style-type: none">- inscrire le principe des étapes dans le règlement- développer une première étape dans le prolongement du secteur du Poirier (maisons existantes dans le prolongement du village) et une deuxième étape, plus à l'ouest en contiguïté de la zone agricole permettant l'utilisation agricole de cette deuxième étape jusqu'au moment de son urbanisation	<ul style="list-style-type: none">- gérer le développement des étapes- s'assurer du respect des principes liés aux étapes

Accès

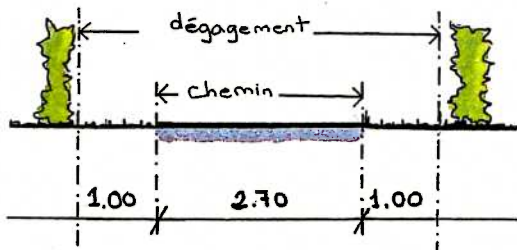
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - limitation des chemins d'accès, par des accès communs (limitation des surfaces goudronnées et modération du trafic) 	<ul style="list-style-type: none"> - conclure avant la mise à l'enquête des actes de droit privé réglant le tracé, l'emprise et l'entretien des chemins d'accès - aménager, pour le secteur nord, les accès directement depuis la route des Cigognes - créer des cours avec stationnement extérieur le long de la route des Cigognes - inciter l'aménagement d'espace-cour dans la partie sud dans le débouché des chemins d'accès en relation avec les constructions et les garages - préserver le dégagement des chemins d'accès 	<ul style="list-style-type: none"> - inciter à des accords entre propriétaires - subordonner la subdivision de parcelle à l'inscription de droits de passage - veiller à l'inscription de servitudes de passage pour les accès et les autres équipements au registre foncier en faveur des parcelles concernées - assurer la réalisation du réseau de desserte

Coupe-type sur les chemins d'accès (éch. 1/100)

Le chemin donne accès à quelques habitations. Il est proposé de lui donner une dimension minimale compte tenu du très faible trafic. Les bordures de chaussée enherbées sont stabilisées de manière à être utilisées pour le croisement des véhicules.

Il n'est pas proposé de bande polyvalente. Le chemin est en effet suffisant pour l'ensemble des usagers.

Toutefois, il est proposé de préserver au minimum un espace non bâti de 1.0 m. de chaque côté. Cet espace crée un dégagement assurant des percées visuelles depuis la route des Cigognes sur le Lac et les Alpes (voir sous paysage).



Implantation du bâti

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - diversification des typologies - densification dans le secteur nord - continuité dans les gabarits avec les constructions environnantes 	<ul style="list-style-type: none"> - affecter les terrains en zone - prévoir de l'habitat contigu et mitoyen pour le secteur nord - prévoir de l'habitat mitoyen et individuel pour le secteur sud - implanter les bâtiments parallèlement à la route des Cigognes, dans la bande d'alignement entre 5 m et 7.5 m du bord de la chaussée (voir profil-type de la route des Cigognes) - implanter les bâtiments annexes dans l'espace non bâti à 3 m du bord de la chaussée pour autant que la sécurité soit assurée - implanter les bâtiments dans le secteur sud selon une géométrie préférentielle, soit celle du parcellaire, soit celle de la route des Cigognes, en dehors des espaces de dégagement (voir paysage) - limiter les hauteurs à deux niveaux - autoriser des surcombles dans le secteur nord 	<ul style="list-style-type: none"> - veiller à l'application des principes impératifs lors du dépôt des projets de construction - inciter les propriétaires à consulter la Municipalité avant la mise à l'enquête - exiger des propriétaires lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivision du parcellaire, un plan des principes d'équipements et de raccordement aux réseaux communaux en étape 1 pour les étapes 1 et 2

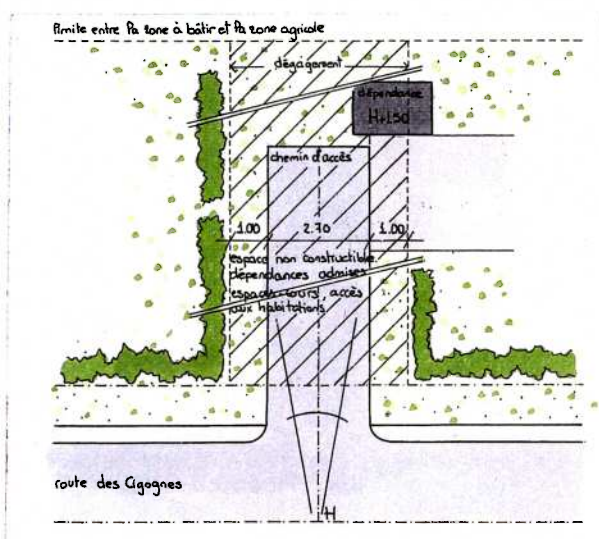
Traitement des limites

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - aménagement de la transition entre la zone à bâtir et la zone agricole et viticole (à l'ouest et au sud) - aménagement des limites de parcelles le long de la route des Cigognes marquant la dissymétrie de la route 	<ul style="list-style-type: none"> - traiter la limite ouest par un alignement d'arbres de vergers - traiter la limite sud avec la zone agri-viticole par un aménagement paysager en continuité du paysage des vignes avec une arborisation parallèle à la pente - aménager les accès directement depuis la rue des Cigognes, création de cours avec stationnement extérieur ou de jardins bordées de haies 	<ul style="list-style-type: none"> - assurer le respect de ces principes lors de l'élaboration des projets de mise à l'enquête - veiller à la signature de conventions lors de la mise à l'enquête

Aménagement paysager












PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> - aménagement paysager des accès - préservation des vues sur le lac et les Alpes en débouché des chemins d'accès - aménagement de l'espace entre les constructions existantes (dans la zone de villas A en prolongement du Village) et les nouvelles constructions 	<ul style="list-style-type: none"> - maintenir dans la mesure du possible les arbres fruitiers comme aménagement paysager et accompagnement - préserver un espace non bâti de dégagement autour et dans le prolongement des chemins d'accès (1m de part et d'autre de la route) - permettre la construction de dépendances et dans l'espace de dégagement, hauteur limite 1.50 m par rapport au niveau de la route des Cigognes - inciter l'aménagement d'espaces - cour dans le débouché des chemins d'accès en relation avec les constructions et les garages - inciter les propriétaires à aménager cet espace comme un parc - préserver le caractère "ouvert" existant découlant de l'absence de barrières 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - s'assurer que les constructions ne s'implantent pas sur le dégagement des chemins d'accès

Schéma de détail des débouchés des chemins d'accès (éch. 1/200)



2.3 Plan directeur localisé



Mesures impératives :

-  porte du Village à aménager
-  liaison piétonne et réseau routier à aménager
-  principe d'accès, localisation schématique
-  aménagement des chemins d'accès selon principes dans le cahier des charges
-  espace non bâti, aire d'accès aux habitations, de stationnement, espace-cour ou jardin
possibilité d'implanter des dépendances et des bâtiments perpendiculairement à la limite
-  secteur résidentiel (contigu, mitoyen)
-  implantation parallèle ou perpendiculaire à la limite de la zone
-  implantation de la façade principale parallèle à la route des Cigognes, bande d'implantation
-  secteur résidentiel (villa individuelle et mitoyenne), implantation ponctuelle dans la géométrie du parcellaire ou de la route des Cigognes
-  espace de transition entre:
- la zone agricole et la zone à bâtir
- le domaine public et privé
préservation ou remplacement des arbres de vergers existants
-  point de vue à préserver en relation avec les chemins, localisation schématique

Mesures dispositives et incitatives :

-  structuration par des arbres de vergers, préservation ou remplacement des arbres existants
-  parc à aménager entre les constructions existantes et le nouveau développement
-  aménagement de la transition entre zone viticole et zone à bâtir
végétation dans le sens de la pente
-  possibilité d'accès depuis la route, localisation schématique
-  possibilité d'implantation en ordre contigu

Mesures indicatives :

-  aire des cigognes, envisager de la préserver si la gestion continue d'être assurée
-  bâtiment à démolir

Etat de fait :

-  bâtiment existant
-  limite parcellaire existante
-  limite de zone

PLAN DIRECTEUR LOCALISE

Secteur du Bonderex

Echelle 1: 1000



Approuvé par la Municipalité

le: 08.01.2001

Le Syndic: [Signature]



Mis en consultation publique

du: 12.01.2001 au: 16.01.2001

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]



Vy de Villars

Le Bugnon

524300
152300

524454.1
152472.0

524378
152229.6

524571.3
152323.344

3. PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

3.1 Règlement du plan partiel d'affectation

Art. 1 PPA et PDL

Le plan partiel d'affectation (PPA) du secteur du Bonderex 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 du Bonderex. 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 ce secteur.

**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 des immeubles déjà existants.**

Art. 2 Définition

Le secteur du Bonderex est divisé en deux parties constructibles, la partie amont et la partie aval.

Chacune de ces parties est divisée en deux secteurs d'implantation, nord et sud et en quatre sous-secteurs de développement (A, B, C, et D), qui correspondent au parcellaire.

La zone verte sert de transition entre la zone agricole et la zone à bâtir entre les deux étapes de développement ou le long de la route des Cigognes. Elle est non constructible.

Art. 3 Affectation

Les secteurs nord des deux parties amont et aval sont réservés aux villas et maisons familiales comportant au minimum 2 logements et maximum 4 logements.

Les secteurs sud des deux parties amont et aval sont réservés aux villas et maisons familiales comportant au maximum 2 logements.

Les activités compatibles avec l'habitation (services, activités tertiaires, à l'exclusion du commerce) peuvent être autorisés le long de la rue des Cigognes (partie amont secteur sud et partie aval secteur nord), à condition qu'elles s'exercent dans la villa ou la maison familiale elle-même.

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

Art. 4 Périmètres d'implantation

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

Art. 5 Etapes

Le secteur du Bonderex se développe en deux étapes :

- la première étape de la partie amont s'implante dans le secteur sud, le long de la route des Cigognes,
- la première étape de la partie aval, s'implante dans la partie est, dans le prolongement des constructions existantes,
- la deuxième étape de la partie amont s'implante à l'arrière dans le secteur nord séparé de la route des Cigognes,
- la deuxième étape de la partie aval s'implante dans la partie ouest, dans le prolongement des constructions réalisées en première étape.

Art. 6 Développement par étapes

La mise en zone de l'étape 1 est effective dès la mise en vigueur du présent plan partiel d'affectation (PPA).

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 sous-secteur (A, B, C ou D) 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, depuis l'entrée en vigueur du PPA,
- 75 % des surfaces de planchers brutes (SPB) constructibles de l'étape 1 du sous-secteur concerné (A, B, C ou D) doit avoir été réalisé,
- le développement total de l'étape 1 des sous-secteurs (A, B, C et D) est de moins de 50 %.

Une partie de la parcelle 60 fait l'objet d'une étape indépendante. Elle est indiquée sur le plan.

Principes de développement (voir schémas illustratifs en annexe).

Art. 7 Utilisation du sol

Le plan indique les surfaces brutes de planchers constructibles par secteur ou sous-secteur.

Art. 8 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. 9 Dépendances

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

- 10 m² pour abris de jardins, locaux vélos,...
- 36 m² pour des garages indépendants.

Ces surfaces ne sont pas comprises dans les surfaces brutes de planchers 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. 10 Surface des parcelles

Aucune surface minimale de parcelle n'est prescrite.

Art. 11 Stationnement

Le nombre de places de parc, à réaliser obligatoirement sur domaine privé est fixé par la Municipalité au moment de la demande du permis de construire. L'Autorité se fondera sur la norme VSS 641400 et, le cas échéant, sur des rapports d'experts.

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

Art. 12 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est limité à deux (rez et étage). Il est admis dans les secteurs nord (parties amont et aval) un surcomble.

(voir schémas illustratifs).

Art. 13 Hauteur à la sablière

La hauteur maximale à la sablière est de 4,20 m.

(voir schéma)

Art. 14 Hauteur au faîte

La hauteur maximale au faîte est de 9 m.

(voir schémas illustratifs)

Art. 15 Forme de toit

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

(voir schémas illustratifs)

Art. 16 Implantation des bâtiments

Les bâtiments dans la partie amont, secteur nord s'implantent parallèlement ou perpendiculairement à la limite de zone.

Les bâtiments le long de la rue des Cigognes dans la partie aval, secteur nord s'implantent parallèlement à cet axe. Ils s'alignent à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire.

Les bâtiments dans les parties amont et aval, secteur sud, s'implantent selon la géométrie du parcellaire ou de la route des Cigognes.

Art. 17 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 simultanéité des réalisations.

Art. 18 Arborisation dans la zone verte

Dans la mesure du possible, les arbres de vergers de la zone verte sont maintenus. S'il est nécessaire de les remplacer, l'essence des arbres est déterminé d'entente avec la Municipalité.

Art. 19 Aménagements extérieurs

Un plan des aménagements extérieurs est exigé par la Municipalité lors de la mise à l'enquête pour l'obtention du permis de construire.

Le choix des essences est déterminé d'entente avec la Municipalité.

Art. 20 Démolition

Le bâtiment existant sur la parcelle 53 (sous-secteur A) est à maintenir ou à démolir lors de la mise à l'enquête du projet de réalisation de l'étape 2.

Les bâtiments existants sur la parcelle 56 (sous-secteur C) peuvent être démolis ou maintenus tant qu'un seul bâtiment principal d'habitation est érigé sur la parcelle 56 (étape 1). Il est à démolir dès la réalisation du deuxième bâtiment, sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement.

Le bâtiment existant sur la parcelle 60 (sous-secteur D) est à démolir lors de la mise à l'enquête du projet de réalisation de l'étape 2.

Art. 21 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 peut nécessiter la réalisation du plan.

Art. 22 Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 23 Autorisation de la Municipalité

Le projet des constructions et des aménagements extérieurs situés dans les espaces réglementaires selon les dispositions qui précèdent, doit être autorisé préalablement par la Municipalité.

Art. 24 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 12.01.2001 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




















27 MAI 2002

Le Chef du Département :



3.2 Plan partiel d'affectation

Légende:

	périmètre du PPA		porte d'entrée
	secteurs nord, parties amont et aval, résidentiel contigu ou mitoyen, implantation parallèle à la limite de la zone		aménagement de la route des Cigognes
	espace-cour, possibilité d'implantation perpendiculaire à la limite de la zone		système d'accès, localisation indicative
	implantation de la façade principale parallèlement à la route des Cigognes, bande d'implantation		liaison piétonne
	secteurs sud, parties amont et aval résidentiel, villa individuelle ou mitoyenne, implantation ponctuelle dans la géométrie du parcellaire ou de la route des Cigognes		percée visuelle, localisation indicative
	zone verte, transition entre la zone agricole et la zone à bâtir, entre les deux étapes de développement ou le long de la route des Cigognes, préservation ou remplacement des arbres de verger existants		étape 1 / étape 2
	espace non bâti, aire d'accès aux habitations, de stationnement, espace cour ou jardin possibilité d'implanter des constructions secondaires (distance du bord de la chaussée 3m)		étape indépendante
			sous-secteur A, B, C, D
			bâtiment existant
			bâtiment existant à maintenir ou à démolir
			bâtiment à démolir
			limite parcellaire

ANNEXES

Illustrations des principes

Schémas illustratifs du règlement

Illustrations des marges de manoeuvre

Variantes d'aménagement

ILLUSTRATIONS DES PRINCIPES

Préservation des vergers existants en limite de parcelle



Intégration des constructions dans les vergers



Utilisation des accès existants



Préservation de la limite avec les constructions existantes



SCHEMAS ILLUSTRATIFS DU REGLEMENT

Principes de développement

Ces principes de développement ont été mis en place afin d'assurer une gestion du développement du secteur (développement mesuré).

Ces principes permettent également d'éviter :

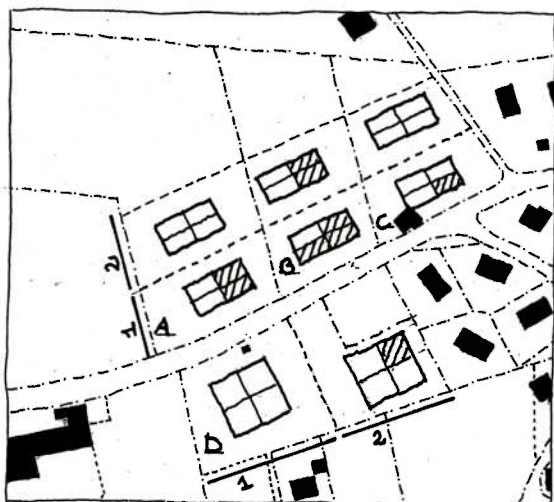
- une trop grande dispersion des constructions,
- un blocage de l'ensemble du développement par l'un ou l'autre des propriétaires.

Scénario 1

Le propriétaire du sous-secteur B souhaite lancer sa 2^{ème} étape :

- 5 ans se sont écoulés,
- il a réalisé plus de 75 % de ses droits,
- le développement total de l'étape 1 des sous-secteurs (A, B, C et D) est de moins de 50 %.

L'étape 2 du sous-secteur B peut être réalisée.

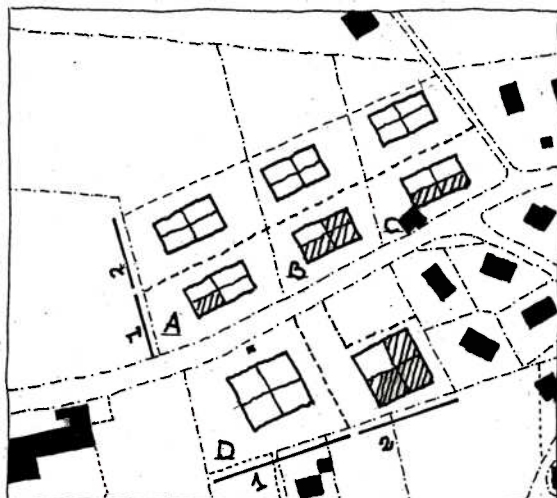


Scénario 2

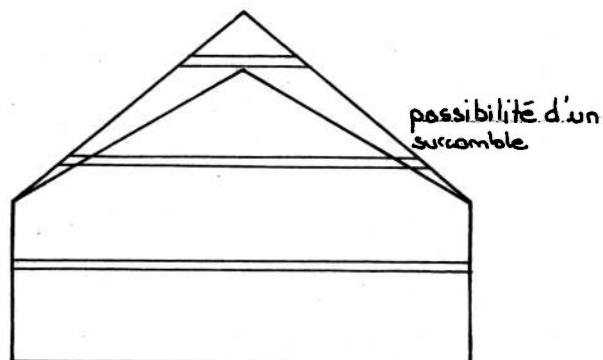
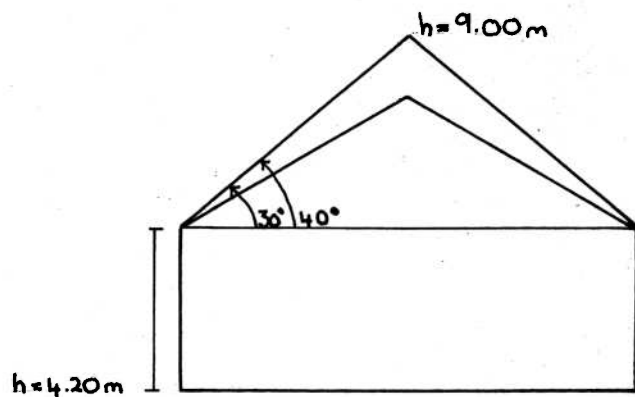
Le propriétaire du sous-secteur B souhaite lancer sa 2^{ème} étape :

- 5 ans se sont écoulés,
- il a réalisé plus de 75 % de ses droits,
- le développement total de l'étape 1 des sous-secteurs (A, B, C et D) est de plus de 50 %.

L'étape 2 du sous-secteur B ne peut pas être réalisée avant la fin du délai de 10 ans.



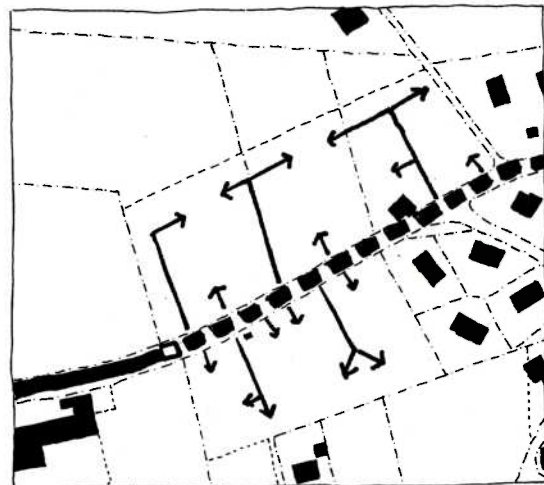
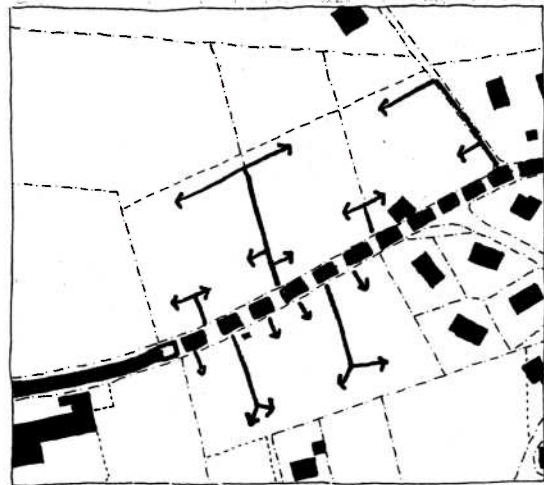
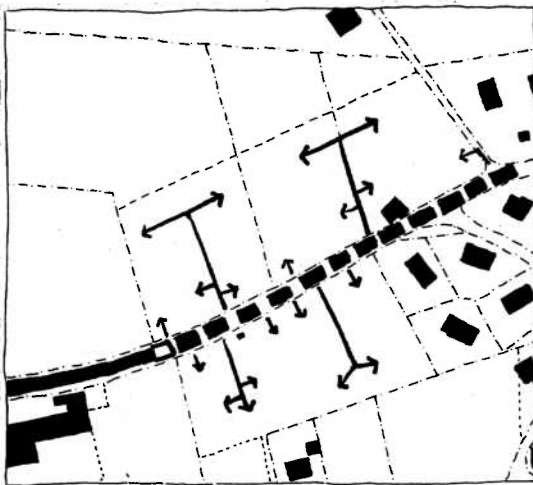
Principes de toiture




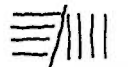

ILLUSTRATIONS DES MARGES DE MANOEUVRE

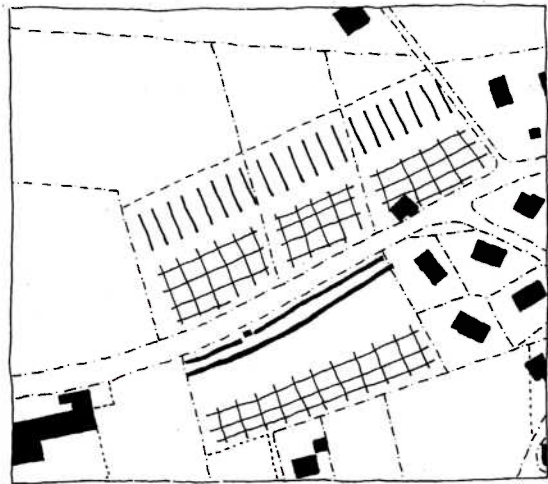
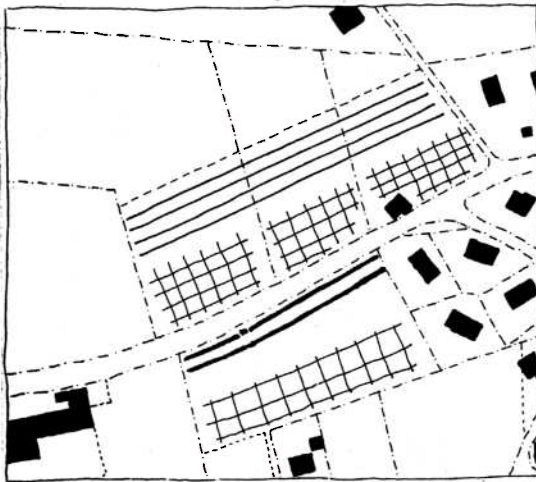
Système d'accès : variantes possibles

Légende	
Route des Cigognes	
Aménagement de la route des Cigognes avec mesures de modération	
Aménagement de la porte	
Principes d'accès, chemin d'accès localisation indicative	
Accès depuis la route des Cigognes localisation indicative	



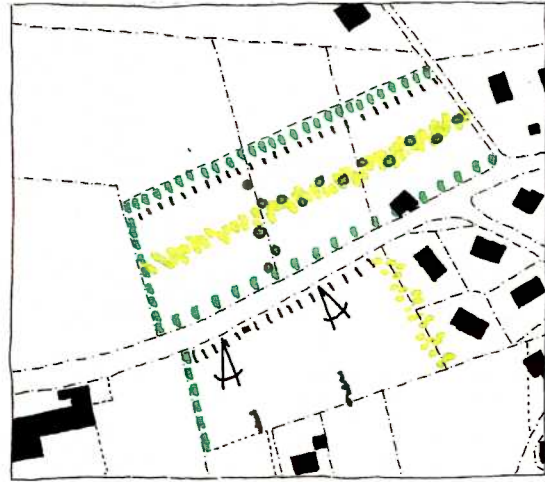
Implantation du bâti : variantes possibles

Légende	
Bande d'implantation, alignement implantation parallèle à la route des Cigognes	
Implantation perpendiculaire ou parallèle à la limite de la zone	
Implantation dans la géométrie du parcellaire ou dans la géométrie de la route des Cigognes	



Structuration paysagère : variantes possibles

Légende	
Traitement des limites par l'arborisation arbres de vergers, existants ou à remplacer	
Structuration des parcelles par l'arborisation arbres de vergers, existants ou à remplacer	
Espace vert	
Aménagement paysager s'inscrivant dans la structure des vignes	
Espace cour ou espace vert	
Percées visuelles à préserver, en relation avec les chemins d'accès, localisation schématique	



ILLUSTRATIONS DES VARIANTES D'AMENAGEMENT

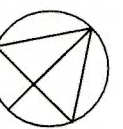
COMMUNE DE DENENS

Secteur de Bonderex



Illustration

0 25 50 m



1/1000

NOVEMBRE 1999
9824/Bonderex1000/22.10.99/pob

urba
plan

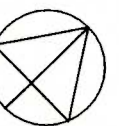
COMMUNE DE DENENS

Secteur de Bondorex



Illustration

0 25 50 m



1/1000

NOVEMBRE 1999
9824/Bondorex1000/22.10.99/pob

urba
plan