

67577

Canton de Vaud
Commune de Denens



urbaplan

Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens



Règlement

Août 2017

Pour traiter : Audric Blanc
urbaplan sa lausanne

1033A-Reglement-180612-1col.docx-14.06.18

lausanne

av. de montchoisi 21
cp1494 - 1001 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

CHAPITRE III	PERIMETRE DE L'ANCIEN VILLAGE DE DENENS	4
Article 4a :	Plan partiel d'affectation	4
Article 4b :	Affectations	4
Article 4c :	Degré de sensibilité au bruit	4
Article 4d :	Région archéologique Le Château	4
Article 4e :	Protection des murs anciens	4
CHAPITRE III.I	ZONE DE L'ANCIEN VILLAGE	5
Article 5a :	Destination	5
Article 5b :	Subdivision	5
Article 6a :	Bâtiments existants	5
Article 6b :	Intégration avec le milieu bâti existant	5
Article 6c :	Émergences hors des périmètres de constructions	5
Article 7a :	Ouvertures en toiture	6
Article 7b :	Revêtement des toitures	6
Article 8 :	Gestion des eaux de ruissellement	6
Article 9 :	Stationnement	7
A.	Périmètre de constructions existantes maintenu	7
Article 10a :	Mesure d'utilisation du sol	7
Article 10b :	Bâtiment recensé	8
Article 10c :	Bâtiment protégé	8
Article 10d :	Bâtiment à conserver	8
Article 10e :	Bâtiment à démolir et reconstruire	9
Article 10f :	Bâtiment altérant le site	9
B.	Périmètre de constructions nouvelles	10
Article 11a :	Implantation et mesure d'utilisation du sol	10
Article 11b :	Toitures et hauteurs	10
C.	Aire de prolongements extérieurs	11
Article 12a :	Destination	11
Article 12b :	Utilisation du sol	11
Article 12c :	Constructions enterrées	12
Article 12d :	Distance aux limites	12
Article 12e :	Constructions agricoles et viticoles	12
D.	Aire de verdure de l'ancien village	13
Article 13 :	Destination	13
APPROBATION		14

CHAPITRE III PERIMETRE DE L'ANCIEN VILLAGE DE DENENS

Article 4a : Plan partiel d'affectation

Le périmètre de l'ancien village de Denens fait l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA) dont les dispositions réglementaires sont définies aux articles 4b à 13.

Article 4b : Affectations

Le périmètre du PPA de l'ancien village de Denens est affecté en :

- > zone de l'ancien village ;
- > zone verte : conformément au chapitre X du présent règlement ;

Article 4c : Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA.

Article 4d : Région archéologique Le Château

Tous travaux dans le périmètre de la région archéologique n°164/303 du Château de Denens, devront faire l'objet d'une autorisation spéciale au sens de l'art. 67 LPNMS.

Article 4e : Protection des murs anciens

Les murs anciens de clôture et de soutènement formant la substance des voies de communication historiques ou enserrant les sites des bâtiments protégés sont à sauvegarder selon les dispositions de l'art. 46 LPNMS. Ils ne seront en principe coupés par aucune nouvelle construction. Tous travaux les concernant devront faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité.

La Municipalité peut autoriser leur ouverture localisée pour des raisons objectivement fondées, telles que l'aménagement d'accès ou des déblais et les remblais indispensables. Pour des raisons de sauvegarde des murs anciens, leur ouverture est limitée au minimum nécessaire.

La Municipalité informera la section cantonale des Monuments et Sites en cas de travaux touchant les murs qui forment la substance des voies de communication historiques ou les murs qui enserrant les sites des bâtiments protégés.

Article 5a : Destination

Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes. Les activités agricoles et viticoles sont, de fait, admises sous réserve de leur conformité au DS de la zone.

Article 5b : Subdivision

A l'intérieur de la zone de l'ancien village, les périmètres ou aires suivantes sont définis :

- > A. Périmètre de constructions existantes maintenu ;
- > B. Périmètre de constructions nouvelles ;
- > C. Aire de prolongements extérieurs ;
- > D. Aire de verdure de l'ancien village.

Article 6a : Bâtiments existants

La commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'État, au sens des articles 49 et 59 LPNMS.

Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'autorisation préalable du Département des finances et des relations extérieures, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

Article 6b : Intégration avec le milieu bâti existant

Les transformations, reconstructions et nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans leur forme, leurs dimensions et leurs teintes, ainsi que dans leurs caractéristiques dominantes. Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins de celui projeté, ou pour lequel une modification est prévue, seront projetés en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration dans le site construit.

Les bâtiments sont conçus sous forme de maisons de village, pouvant comprendre plusieurs logements, dont les matériaux, les couleurs et la forme générale de la toiture s'apparentent à ceux des constructions traditionnelles. Les façades sont, pour l'essentiel, recouvertes de crépi d'une teinte traditionnelle s'intégrant bien dans l'ensemble bâti avoisinant.

Article 6c : Émergences hors des périmètres de constructions

Les bâtiments s'implantent obligatoirement à l'intérieur des périmètres définis en plan.

Seuls les balcons, avant-toits et agrandissements autorisés à l'article 12b peuvent émerger des périmètres et empiéter sur l'aire de prolongements

extérieurs ou sur le domaine public, sous réserve, dans ce cas, de la Loi sur les routes.

Article 7a : Ouvertures en toiture

Lorsque le volume des combles est utilisé, les locaux habitables prennent jour en priorité par les pignons. Les châssis rampants ou les lucarnes dont la toiture sera à un ou plusieurs pans couverts de tuiles et les joues revêtues de tuile ou de cuivre sont toutefois autorisés.

La largeur additionnée des percements ne dépassera pas le tiers de la longueur de la façade correspondante.

Sont autorisés :

- > les châssis rampants de dimensions maximales 80 x 140 cm placés verticalement ;
- > les lucarnes constituées d'un pan de toit soulevé, dont la hauteur et la largeur n'excèdent pas respectivement 60 et 120 cm ;
- > les lucarnes à deux pans, dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 130 et 180 cm ;
- > les balcons-baignoires, pour autant que la solution proposée soit plus avantageuse que les autres percements du point de vue de l'intégration ou du respect des caractéristiques architecturales du bâtiment.

S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres. Les lucarnes doivent être placées en retrait de l'aplomb du mur de façade extérieur et sur une seule rangée.

Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

Les pignons secondaires sont interdits.

Les balcons en saillie seront entièrement couverts par les avant-toits.

Les ouvertures en toiture destinées à l'éclairage du niveau supérieur seront limitées à des tabatières séparées les unes des autres et disposées horizontalement sur le même niveau.

Article 7b : Revêtement des toitures

Les toitures sont recouvertes au moyen de petites tuiles en terre cuite naturelle à recouvrement de couleur traditionnelle.

Article 8 : Gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement provenant des aménagements et constructions sont en priorité infiltrées dans le sol, ou recueillies dans des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public.

Les mesures de gestion des eaux pluviales (bassin, aménagement des toitures, etc.) doivent être intégrées à chaque projet de transformations important et construction en accord avec la DGE-EAU.

Les dispositions à prendre sont définies conformément au PGEE par la Municipalité au moment des demandes de permis de construire.

Article 9 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules et deux roues légers, destiné à répondre aux besoins des logements et des activités, est déterminé sur la base des normes VSS en vigueur.

Afin de définir de manière optimale les besoins en places de stationnement, la Municipalité pourra, en cas de situation complexe de gestion du stationnement (implantations d'activités, transformations de bâtiments ou démolitions-reconstructions importantes ou sur plusieurs parcelles, etc.), consulter un expert aux frais du requérant.

Les places de stationnement sont réalisées en surface ou en sous-sol. Les places pour employés et résidents sont en priorité réalisées en sous-sol.

La Municipalité peut exiger une réduction du nombre de places de stationnement pour des raisons de protection de l'environnement.

En cas d'impossibilité de réalisation des places de stationnement sur le bien-fonds concerné par la construction, le projet sera rendu conforme par une ou plusieurs des mesures suivantes :

- > réduction de la SPd,
- > implantation des places de stationnement sur un autre bien-fonds moyennant l'inscription d'une mention de droit public grevant les 2 parcelles concernées et rappelant que des places situées sur l'une des parcelles sont à disposition exclusive de l'autre parcelle avec constitution d'une servitude en faveur de la parcelle pour laquelle un permis de construction est demandé,

A. Périmètre de constructions existantes maintenu

Article 10a : Mesure d'utilisation du sol

Le volume pouvant être aménagé en surface utile selon la norme SIA 421 (version 2004) est de 80% au maximum du volume total hors sol du bâtiment existant. Pour le calcul du volume transformable, la Municipalité se fonde sur le descriptif de l'Établissement cantonal d'assurance (ECA), sous-sol excepté.

Article 10b : Bâtiment recensé

Les périmètres de constructions existantes maintenus comprennent des bâtiments recensés.

Le recensement architectural ainsi que l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse) ont servi de base à la classification des bâtiments existants en 4 catégories, le présent règlement précisant les interventions possibles pour chacune :

- > bâtiment protégé (notes 1 et 2) ;
- > bâtiment à conserver (notes 3 et 4) ;
- > bâtiment à démolir et reconstruire (notes 5 et 6) ;
- > bâtiment altérant le site (note 7 et "Perturbation" selon l'ISOS).

Article 10c : Bâtiment protégé

Recensé architecturalement en notes 1 ou 2, un bâtiment mentionné "protégé" sur le plan est à conserver au titre de l'intérêt général du site et/ou architectural conformément à l'article 81a LATC.

Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Les dispositions suivantes sont applicables :

- > Ce bâtiment doit être conservé dans son gabarit, y compris les éléments principaux de construction tels que les structures porteuses.
- > Les travaux de transformation correspondant à des changements d'affectation ou à un accroissement de la surface habitable seront l'occasion de supprimer ou d'atténuer, d'entente avec les propriétaires, des altérations et atteintes aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, etc.)
- > Les transformations extérieures des façades sur rue devront être limitées au strict minimum. L'application en façade d'une isolation périphérique n'est, dans la règle, pas admise.

En cas de destruction accidentelle, le bâtiment sera reconstruit dans le même gabarit (implantation et volume) à l'exception des éléments altérant les qualités du bâtiment.

Le cas échéant, la commune pourra mandater un expert afin de définir les éléments altérant les qualités du bâtiment. Les frais correspondants seront à la charge du requérant.

Article 10d : Bâtiment à conserver

Recensé architecturalement en notes 3 ou 4, un bâtiment mentionné « à conserver » sur le plan est bien intégré et doit être conservé au titre de l'intérêt du site. Toutefois, des transformations, de modestes agrandis-

sements ou des changements d'affectation sont toutefois possibles.

Après examen et moyennant accord de la Municipalité et des sections compétentes du SIPAL, ce bâtiment peut être rehaussé de maximum de 1.00 m à la sablière pour rendre habitable les combles.

La Municipalité peut :

- > imposer la protection des éléments principaux de construction tels que les structures porteuses et la charpente ;
- > exiger la suppression ou l'atténuation des altérations et des atteintes portées précédemment aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, etc.).

Exceptionnellement et pour des raisons objectivement fondées, des démolitions et reconstructions dans les gabarits existants peuvent être admises pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur des ensembles et respectent l'harmonie des lieux.

Article 10e : Bâtiment à démolir et reconstruire

Recensé architecturalement en notes 5 ou 6, un bâtiment mentionné " à démolir et reconstruire" sur le plan peut être démoli et reconstruit ou alors transformé dans son gabarit.

Les travaux de transformation importants correspondant à des changements d'affectation, à un accroissement de la surface habitable ou à une reconstruction seront l'occasion de supprimer ou d'atténuer, d'entente avec la Municipalité, des altérations et atteintes aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, etc.). Le cas échéant, la commune pourra mandater un expert afin de définir les éléments altérant les qualités du bâtiment. Les frais correspondants seront à la charge du requérant.

La Municipalité sur préavis de la Commission consultative et sur avis d'un expert définit les gabarits pris en compte.

Article 10f : Bâtiment altérant le site

Recensé architecturalement en note 7 ou comme « Perturbation » d'après l'ISOS, un bâtiment mentionné "altérant le site" sur le plan est à modifier suivant les dispositions ci-dessous:

- > Les travaux, dans la mesure de leur importance, devront notamment viser une diminution, voire une disparition, de ce qui, dans leur architecture, leur implantation, leur volumétrie, constitue une atteinte au site.
- > Ce bâtiment peut être entretenu, transformé, démoli et reconstruit dans son gabarit et son implantation actuelle, sous réserve des modifications

à apporter selon l'alinéa 1 ci-dessus (déconstruction d'une extension ou d'une sur-hauteur inopportunes notamment).

B. Périmètre de constructions nouvelles

Article 11a : Implantation et mesure d'utilisation du sol

Les bâtiments s'implantent obligatoirement à l'intérieur d'un périmètre de constructions nouvelles défini en plan.

En cas d'ordre non contigu, la distance minimale entre les bâtiments sis dans le même périmètre est de 6m.

Là où la contiguïté existe, elle doit être maintenue.

Lorsque deux périmètres sont situés de part et d'autre d'une limite de propriété, la contiguïté est obligatoire.

L'obtention des permis de construire dans les périmètres de constructions est conditionnée à l'obtention d'un permis de démolition et à la démolition effective des constructions non maintenues par le PPA.

La SPd maximale autorisée est définie en plan. Elle est calculée conformément à la norme SIA 421 (version 2004).

Si une parcelle comprend plusieurs périmètres de constructions nouvelles, la SPd peut être augmentée de 10% au maximum sur un périmètre à condition que la SPd totale de la parcelle soit respectée.

Article 11b : Toitures et hauteurs

Les catégories de hauteurs sont fixées en plan.

Les hauteurs maximales à la corniche et au faite sont applicables selon le tableau suivant :

Catégorie	Nombre de niveaux*	Hauteur corniche max.	Hauteur faite max.
A	1	3.00 m.	7.00 m.
B	1+C	4.00 m.	8.00 m.
B'	2	4.50 m.	8.50 m.
C	2+C	7.00 m.	11.00 m.
D	3+C	10.00 m.	14.00 m.

* le nombre de niveaux est mentionné à titre indicatif.

Le nombre de niveaux est libre à l'intérieur des gabarits définis par catégorie de hauteurs selon le tableau ci-dessus.

Les toitures sont à 2 pans au minimum. La pente de toit est comprise entre 50% et 85%.

Seuls les bâtiments de catégorie A peuvent être réalisés en toiture plate végétalisée ou aménagée en terrasse accessible. La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 3.00 m.

C. Aire de prolongements extérieurs

Article 12a : Destination

Cette aire est destinée à l'aménagement de parcs, de jardins d'agrément, de cours, de potagers ou à des surfaces de vigne au sein du PPA de l'ancien village de Denens. Ces espaces seront aménagés en conséquence et sont non-habitables.

Des places de stationnement sont autorisées sous réserve de l'article 12b.

Le choix des matériaux de sol sera défini d'entente avec la Municipalité suivant la localisation des aménagements :

- > matériaux de préférence imperméables (asphalte, dalles, pavés, etc.) en bordure du domaine public,
- > matériaux de préférence perméables (gazon, grille gazon, gravier, etc.) à l'intérieur des jardins.

Article 12b : Utilisation du sol

Sous réserve du respect du coefficient de surface verte (SV), la Municipalité peut autoriser les constructions suivantes:

- > agrandissement de constructions existantes (surfaces non-habitables connectées au bâtiment principal),
- > construction de dépendances y compris piscine et garage hors-sol et souterrain,
- > accès et stationnement à l'air libre,
- > terrasse dallée.

Le dossier de permis de construire devra contenir un décompte des surfaces à prendre en considération dans le détail des espaces construits afin de vérifier la proportion de la surface verte.

Pour chaque surface libre déterminante (SLd) de plus de 100m², 30% au moins de cette SLd, déduction faite de 100m², devra être aménagée en surface verte (SV).

$$SV = (SLd - 100m^2) \times 0.3$$

Pour le calcul ci-dessus, les données à prendre en compte sont :

- > la surface libre déterminante (SLd) est l'addition de la surface non bâtie à l'intérieur des périmètres et de la surface classée en aire de

- prolongements extérieurs mentionnée en plan ;
- > les toitures végétalisées (engazonnées et/ou plantées) et plates des constructions enterrées comptent dans le pourcentage de surface verte dans la mesure où l'épaisseur de la terre végétale en toiture est d'au minimum 50 cm. Ne sont pas comptabilisées en surface verte :
 - les autres toitures végétalisées où l'épaisseur de la terre végétale en toiture est inférieure à 50 cm ;
 - les toitures dites "grises" où les surfaces ou les terrasses en toiture sont dallées ou bitumées.
 - > les places de stationnement, si elles sont revêtues de manière perméable, comptent pour ½ de leur emprise réelle comme de la surface verte.

Article 12c : Constructions enterrées

Les constructions enterrées sont exclusivement destinées aux surfaces utiles secondaires non-habitables. Leur toiture plate est accessible, aménagée en terrasse-jardin.

Dans un terrain en pente, une construction est considérée comme enterrée si aucune partie de la construction n'émerge de plus de 1.00m du terrain naturel et 80% au minimum du volume sont situés en dessous du terrain naturel.

Le traitement de la face visible devra être soigné et conçu en accord avec la Municipalité, avant la demande de permis de construire.

Article 12d : Distance aux limites

La distance aux limites pour des dépendances, des places de stationnement, des piscines couvertes ou non couvertes, est fixée à 3m.

Le long du domaine public, ce sont les dispositions de la Loi sur les routes qui sont applicables.

Conformément à l'article 85 LATC, la Municipalité peut autoriser, avec l'accord écrit du voisin, une dérogation à la distance aux limites pour des dépendances, des places de stationnement, des piscines couvertes ou non couvertes.

Article 12e : Constructions agricoles et viticoles

Les constructions agricoles et viticoles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration. Leur surface, implantation et volume, sont à définir avec la Municipalité selon les besoins de l'exploitation et en veillant à leur bonne intégration.

Leur surface bâtie est déduite de la surface libre déterminante pour le

calcul de la surface verte.

D. Aire de verdure de l'ancien village

Article 13 : Destination

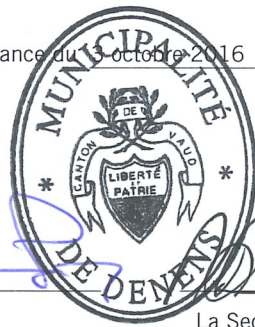
La présente aire est destinée à conserver des surfaces végétalisées significatives telles que parcs et vignes au sein du périmètre de l'ancien village.

Cette aire est inconstructible à l'exclusion des constructions de minime importance conformes à sa destination.

APPROBATION

1. Adopté par la Municipalité de Denens

dans sa séance du 3 octobre 2016



Le Syndic _____ La Secrétaire _____

2. Soumis à l'enquête publique

du 7 octobre 2016 au 18 novembre 2016



Le Syndic _____ La Secrétaire _____

3. Approuvé par la Municipalité de Denens en vue de l'enquête publique complémentaire

dans sa séance du 23 octobre 2017



Le Syndic _____ La Secrétaire _____

4. Soumis à l'enquête publique complémentaire

du 28 octobre au 26 novembre 2017



Le Syndic _____ La Secrétaire _____

5. Adopté par le Conseil général

dans sa séance du 30 mai 2018



Le Président/e _____ La Secrétaire _____

6. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 31 JUIL. 2018

La Cheffe du département _____



Mis en vigueur le _____

- 2 SEP. 2019