



**PREAVIS MUNICIPAL No 1/2018**  
**Relatif au Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens (PPA)**

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. **Objet du préavis**

**But principal et intentions de la Municipalité de Denens.**

La Municipalité a entrepris, depuis de nombreuses années, de réviser le Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens dans l'objectif de procéder à une densification du centre du village et d'adapter certaines dispositions dépassées.

Il est en effet apparu, lors de l'analyse de certaines demandes de délivrance de permis de construire dès la fin des années 2000, que certains aspects du PPA devaient être révisés. Ainsi, certains bâtiments identifiés comme « à conserver » ne méritaient en réalité aucune protection particulière et les dispositions du PPA entraînaient une sous-utilisation des bâtiments existants. L'objectif était également de procéder à une densification du tissu de l'ancien village.

La Municipalité a par conséquent envisagé la modification du PPA.

Elle a analysé l'ensemble des parcelles concernées et a déterminé les possibilités de densification et les modalités envisageables.

Ce processus a duré plusieurs années, en raison de l'important investissement rendu nécessaire en vue d'approuver et de rendre réalisable le plan en question. Dans ce cadre, la Municipalité a recouru aux services du bureau Urbaplan SA.

En outre, pour les motifs évoqués dans le préavis municipal n°2 relatif au Plan de la zone réservée, la préservation des possibilités de réductions de la zone à bâtir, par l'établissement d'un plan de la zone réservée (art. 46 LATC), s'impose.

Comme convenu avec le SDT, la Municipalité a adopté un processus simultané, s'agissant de l'adoption de la zone réservée et l'adoption du Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens.

2. **Projet**

**2.1 Historique**

La Municipalité a adressé au SDT en octobre 2010 des variantes de développement du périmètre. La densification projetée a notamment été approuvée par le service cantonal dans

des limites strictes, indiquées dans les courriers des 12 juillet et 30 octobre 2012 du SDT et Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Mettraux. Ces limites interdisaient notamment d'opérer une densification plus importante que celle envisagée à cette époque.

Le dossier a ensuite été formellement déposé pour examen préalable (art. 56 LATC) le 30 janvier 2014. Le SDT a rendu un rapport de synthèse d'examen préalable le 10 juillet 2014 et un examen préalable complémentaire le 10 août 2015. Suite à ces examens, la Municipalité a obtenu l'autorisation de poursuivre la procédure. L'enquête publique s'est déroulée du 27 février au 27 mars 2016.

Dans le cadre des séances de conciliation avec les opposants et suite aux positions de ces derniers, il est apparu à la Municipalité que certains aspects devaient être pris en compte et que le PPA devait subir quelques modifications.

Le PPA a par conséquent été modifié sur certains points et le SDT a rendu un rapport de synthèse d'examen préalable le 29 août 2016 qui indique que les modifications apportées ne justifient aucune remise en cause du projet.

Une nouvelle enquête publique (complète) a été tenue du 7 octobre 2016 au 8 novembre 2016 inclus, simultanément à l'enquête publique relative au Plan de la zone réservée. Au cours de l'enquête publique, huit oppositions, dont une opposition collective, ainsi qu'une observation ont été formulées.

A nouveau, la Municipalité a rencontré les opposants et évoqué avec ces derniers le contenu de leurs oppositions.

La Municipalité a ensuite estimé qu'une modification devait encore être apportée au PPA qui consiste essentiellement en ce que le règlement ne devrait pas prévoir un nombre maximal de niveaux habitables, mais uniquement le respect de hauteurs maximales à la corniche et au faite (art. 11b du Règlement). Le SDT ainsi que le SIPAL n'ont formulé aucune remarque à ce sujet.

Une enquête publique complémentaire a par conséquent été organisée du 28 octobre au 26 novembre 2017. Au cours de celle-ci, trois oppositions ont été formulées.

## **2.2 Cadre légal**

L'art. 21 al. 2 LAT prévoit que, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. L'art. 63 LATC prévoit que les plans d'affectation sont réexaminés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

Selon la jurisprudence, un examen en deux étapes est nécessaire : en premier lieu, il convient de déterminer si les circonstances ont évolué de façon à ce qu'il faille réviser le plan d'affectation. L'adaptation proprement dite du plan intervient dans un second temps, sur la base d'une pesée d'intérêts. Il faut en effet tenir compte d'une part de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et d'autre part de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus. Il faut en particulier prendre en considération le temps écoulé depuis l'entrée en vigueur du plan, la mesure dans laquelle il a été réalisé et concrétisé, le poids des motifs du changement, l'étendue de la modification envisagée et l'intérêt public qu'elle présente (AC.2014.0354, c. 4b).

## 2.3 Vision communale

La Municipalité considère que les circonstances se sont notablement modifiées depuis l'adoption du PPA, rendant nécessaire son adaptation.

En effet, certains volumes sont classés comme « bâtiment à conserver » alors qu'ils ne présentent pas d'intérêt particulier, sur le plan architectural ou historique. Ensuite, les normes actuelles conduisent à une sous-utilisation des bâtiments. Puis, il est apparu que les droits à bâtir au sein du périmètre du PPA étaient presque intégralement épuisés.

La Municipalité tenait enfin à orienter l'urbanisation vers l'intérieur du village et créer un milieu bâti compact (art. 1 LAT) en cohérence avec les objectifs de sauvegarde de l'ISOS et la catégorie de protection des bâtiments historiques recensés.

Pour ces motifs, la Municipalité a entrepris les démarches en vue de la révision du PPA, puis une commission a été constituée et consultée à plusieurs reprises. Des discussions ont été menées pour déterminer les parcelles disposant de possibilités de densification et les modalités d'adaptation du PPA. Ce sont finalement une vingtaine de parcelles qui voient leur statut changé, sur des points essentiels ou secondaires.

En tenant également compte des impératifs de préservation des espaces verts ou de certains bâtiments et des positions des services cantonaux compétents, la Municipalité a opéré deux types de modifications substantielles du PPA. Il s'agit de la simple modification de certains périmètres de constructions sans augmentation des droits à bâtir et de la création de nouveaux périmètres de constructions avec augmentation des droits à bâtir.

## 2.4 Périmètre, plan et règlement

Le périmètre du PPA n'est pas modifié, pas plus que l'affectation des parcelles, sous quelques réserves mineures tenant notamment à la zone verte.

Le règlement est modifié sur de nombreux points, dont les essentiels ont été rappelés plus haut, qui figurent dans les documents d'enquête publique.

## 3. Procédure

1. L'adoption du Plan partiel d'affectation de l'ancien village est régie par la procédure définie aux art. 56 ss de la Loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).
2. Le dossier du Plan partiel d'affectation de l'ancien village a été mis à l'enquête publique du 7 octobre 2016 au 8 novembre 2016 inclus et à l'enquête publique complémentaire du 28 octobre au 26 novembre 2017 inclus.
3. L'enquête publique a suscité huit oppositions et 1 observation et l'enquête publique complémentaire trois oppositions. La plupart des griefs soulevés par les opposants et l'auteur de l'observation ne se recoupent pas et portent sur des éléments ou une disposition très spécifique du PPA. Par conséquent, la Municipalité renonce à effectuer une synthèse des oppositions et observation et renvoie aux réponses circonstanciées ci-dessous.

#### 4. Réponse aux oppositions et à l'observation

La Municipalité précise qu'en raison de la simultanéité des enquêtes publiques liées au plan de la zone réservée et au Plan partiel d'affectation, certains opposants ont manifesté leur opposition aux deux projets en un seul document.

Par souci de clarté, lorsque l'opposition est formulée dans le cadre des deux enquêtes publiques, seule la réponse aux arguments concernant le PPA figure dans le présent préavis.

##### Opposition n° 1

**Opposant :** Kurt Stoll

**Date :** 4 novembre 2016

**N° parcelle :** 92

**Résumé :** L'opposant ne fait pas état de griefs spécifiques en lien avec le Plan partiel d'affectation de l'ancien village. Ses arguments reposent sur les liens entre dit plan et celui de la zone réservée (soumis à l'enquête publique de manière simultanée).

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante à l'opposant :

Le PPA de l'ancien village, qui octroie des droits à bâtir supplémentaires sur certaines parcelles, a fait l'objet de démarches nombreuses et d'investissements importants de la part de la Commune. Pour permettre l'aboutissement de ce processus, en raison de l'entrée en vigueur de la LAT Révisée, en accord avec le SDT, le Plan de la zone réservée et le PPA de l'ancien village ont fait l'objet d'un processus coordonné. Il est en effet justifié de concevoir l'urbanisation future du village en lien avec son centre historique qui en représente l'unité fonctionnelle.

En adoptant un processus équilibré, reposant sur des critères objectifs et clairs, la Municipalité a procédé de manière à respecter le principe d'égalité de traitement. Il est rappelé que le Plan de la zone réservée, qui fait l'objet d'un préavis séparé n° 2, inclut dans le périmètre du plan toutes les parcelles disposant de réserves, hormis celles concernées par le PPA.

##### Opposition n° 2

**Opposants :** Lucien, Karen et Mariette Perey

**Date :** 2 novembre 2016 (Enquête publique) / 2 novembre 2017 (Enquête publique complémentaire)

**N° parcelle :** 53

**Résumé :** Les opposants font état de leur opposition au Plan partiel d'affectation en raison des problématiques de stationnement et particulièrement celui de surface.

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante aux opposants :

Stationnement : l'art. 9 du Règlement du Plan partiel d'affectation précise que les besoins en matière de places de stationnement seront déterminés sur la base des normes VSS au stade du permis de construire. Les places doivent être réalisées en surface ou en sous-sol, cette dernière option devant être mise en lien avec l'obligation de respecter le coefficient de surface verte (art. 12b du Règlement du Plan partiel d'affectation). En cas d'impossibilité de construire les places nécessaires sur la parcelle en question, cette disposition prévoit également deux mesures de compensation pour y palier (réduction de la SPd ou implantation des places de stationnement sur une autre parcelle via l'établissement d'une servitude ad hoc).

La réglementation envisagée prévoit ainsi de manière complète les modalités de stationnement au sein du PPA. Les questions pratiques (emplacement, places en sous-sol, nombre de places, etc.) seront résolues au stade de la procédure en délivrance du permis de construire.

Pour le reste, le PPA ne prévoit pas la création d'un parking au centre du village.

Le PPA de l'ancien village, qui octroie des droits à bâtir supplémentaires sur certaines parcelles, a fait l'objet de démarches nombreuses et d'investissements importants de la part de la Commune. Pour permettre l'aboutissement de ce processus, en raison de l'entrée en vigueur de la LAT Révisée, en accord avec le SDT, le Plan de la zone réservée et le PPA de l'ancien village ont fait l'objet d'un processus coordonné. Il est en effet justifié de concevoir l'urbanisation future du village en lien avec son centre historique qui en représente l'unité fonctionnelle selon l'ISOS notamment.

En adoptant un processus équilibré reposant sur des critères objectifs et clairs, la Municipalité a procédé de manière à respecter le principe d'égalité de traitement. Il est rappelé que le Plan de la zone réservée, qui fait l'objet d'un préavis séparé n° 2, inclut dans le périmètre du plan toutes les parcelles disposant de réserves, hormis celles concernées par le PPA.

---

### **Oppositions n° 3**

**Opposants :** Marc Moret et Dominique Gonin, représentés par Me Daniel Guignard.

**Date :** 8 novembre 2016

**N° parcelles :** 107, 109, 110 et 112

**Résumé :** Les opposants ne font pas état de griefs spécifiques en lien avec le Plan partiel d'affectation de l'ancien village. Leurs arguments reposent sur les liens entre dit plan et celui de la zone réservée (soumis à l'enquête publique de manière simultanée).

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante aux opposants :

Le PPA de l'ancien village, qui octroie des droits à bâtir supplémentaires sur certaines parcelles, a fait l'objet de démarches nombreuses et d'investissements importants de la part de la Commune. Pour permettre l'aboutissement de ce processus, en raison de l'entrée en vigueur de la LAT Révisée, en accord avec le SDT, le Plan de la zone réservée et le PPA de l'ancien village ont fait l'objet d'un processus coordonné. Il est en effet justifié de concevoir l'urbanisation future du village en lien avec son centre historique qui en représente l'unité fonctionnelle.

En adoptant un processus équilibré reposant sur des critères objectifs et clairs, la Municipalité a procédé de manière à respecter le principe d'égalité de traitement. Il est rappelé que le Plan de la zone réservée, qui fait l'objet d'un préavis séparé n° 2, inclut dans le périmètre du plan toutes les parcelles disposant de réserves, hormis celles concernées par le PPA.

#### **Oppositions n° 4**

**Opposant :** Michel Bachelard, représenté par Me Benoît Bovay

**Date :** 8 novembre 2016 (Enquête publique) / 27 novembre 2017 (Enquête publique complémentaire ; opposition envoyée le lendemain du dernier jour de l'enquête publique ; l'opposition complémentaire étant tardive, elle n'est examinée que dans la mesure de sa recevabilité)

**N° parcelle :** 90

**Résumé :** Dans son opposition du 8 novembre 2016, l'opposant ne fait pas état de griefs spécifiques en lien avec le Plan partiel d'affectation de l'ancien village. Ses arguments concernent le plan de la zone réservée (soumis à l'enquête publique de manière simultanée). L'opposant estime, dans son opposition du 27 novembre 2017, que les modifications apportées au PPA dans le cadre de l'enquête publique complémentaire seraient discriminatoires.

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante à l'opposant :

Les autorités communales indiquent que, suite à l'enquête publique, il s'est avéré que l'instauration d'un nombre maximal de niveaux habitables pour chaque catégorie de hauteurs maximales générerait une certaine confusion et qu'il était alors opportun de remplacer cette exigence par celle du respect de hauteurs maximales à la corniche et au faîte (art. 11b du règlement).

Cette modification ne modifie pas les capacités constructibles des parcelles concernées, à l'exception des parcelles n<sup>os</sup> 370 et 371 qui voient leurs droits à bâtir réduits (avec l'accord des propriétaires). En revanche, en raison des emplacements de certaines parcelles (proximité à l'église ou faible distance entre les périmètres de constructions) et afin d'assurer une égalité de traitement entre propriétaires, la Municipalité a choisi de définir une catégorie de hauteur supplémentaire (B').

Le PPA de l'ancien village, qui octroie des droits à bâtir supplémentaires sur certaines parcelles, a fait l'objet de démarches nombreuses et d'investissements importants de la part de la Commune. Pour permettre l'aboutissement de ce processus, en raison de l'entrée en vigueur de la LAT Révisée, en accord avec le SDT, le Plan de la zone réservée et le PPA de l'ancien village ont fait l'objet d'un processus coordonné. Il est en effet justifié de concevoir l'urbanisation future du village en lien avec son centre historique qui en représente l'unité fonctionnelle.

En adoptant un processus équilibré reposant sur des critères objectifs et clairs, la Municipalité a procédé de manière à respecter le principe d'égalité de traitement. Il est rappelé que le Plan de la zone réservée, qui fait l'objet d'un préavis séparé n<sup>o</sup> 2, inclut dans le périmètre du plan toutes les parcelles disposant de réserves, hormis celles concernées par le PPA.

### **Opposition n<sup>o</sup> 5**

**Opposants :** Beat et Franziska Johner

**Date :** 3 novembre 2016

**N<sup>o</sup> parcelle :** 43

**Résumé :** Les opposants ont formulé opposition au motif que la hauteur autorisée sur les parcelles n<sup>os</sup> 43 et 344 ne serait pas justifiée. De même, ils s'opposent au périmètre d'implantation prévu sur la parcelle n<sup>o</sup> 34.

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante aux opposants :

1) Parcelles n<sup>os</sup> 43 et 344 : les principes urbanistiques qui président à la détermination des périmètres et des hauteurs admissibles des bâtiments conduisent à autoriser des bâtiments plus hauts en périphérie des îlots qu'en leur centre. Afin de conserver une certaine unité et de préserver le caractère historique de l'ancien village, il est pertinent que les bâtiments situés en périphérie puissent être plus élevés que ceux situés au cœur de l'îlot.

Suite à l'enquête publique, il s'est avéré que l'instauration d'un nombre maximal de niveaux habitables pour chaque catégorie de hauteurs maximales générerait une certaine confusion et qu'il était alors opportun de

remplacer cette exigence par celle du respect de hauteurs maximales à la corniche et au faîte (art. 11b du règlement). Du reste, il a été constaté que le maintien d'une hauteur B ne permettait en réalité pas la réalisation de l'entier des droits à bâtir légalisés.

Suite à l'enquête complémentaire, les parcelles n<sup>os</sup> 43 et 344 sont passées en catégorie B', soit une hauteur à la corniche de 4.50 m. et au faîte de 8.50 m.

2) Parcelle n<sup>o</sup> 34 : le PPA prévoit la création d'un nouveau périmètre d'implantation sur la parcelle n<sup>o</sup> 34 en lieu et place d'une construction existante. Le bâtiment qui peut être érigé à l'intérieur de ce périmètre ne peut excéder 4 mètres à la corniche et 8 mètres au faîte.

Ce périmètre d'implantation correspond aux objectifs de densification du centre du village poursuivis par le Plan partiel d'affectation (art. 3 al. 3<sup>abis</sup> LAT), étant rappelé que les droits à bâtir au centre du village sont pratiquement épuisés et que les espaces disponibles pour permettre dite densification ne sont pas nombreux. En outre, il s'agit principalement d'autoriser le remplacement d'une construction existante par une petite habitation s'intégrant, grâce à la réglementation du PPA, à l'ancien village.

Le PPA de l'ancien village, qui octroie des droits à bâtir supplémentaires sur certaines parcelles, a fait l'objet de démarches nombreuses et d'investissements importants de la part de la Commune. Pour permettre l'aboutissement de ce processus, en raison de l'entrée en vigueur de la LAT Révisée, en accord avec le SDT, le Plan de la zone réservée et le PPA de l'ancien village ont fait l'objet d'un processus coordonné. Il est en effet justifié de concevoir l'urbanisation future du village en lien avec son centre historique qui en représente l'unité fonctionnelle.

En adoptant un processus équilibré reposant sur des critères objectifs et clairs, la Municipalité a procédé de manière à respecter le principe d'égalité de traitement. Il est rappelé que le Plan de la zone réservée, qui fait l'objet d'un préavis séparé n<sup>o</sup> 2, inclut dans le périmètre du plan toutes les parcelles disposant de réserves, hormis celles concernées par le PPA.

### **Opposition n<sup>os</sup> 6 et 7**

**Opposants :** M. et Mme Boillat, Mme Deutsch, M. Mayer, Mme Forestier, M. et Mme Cruchet, M. et Mme Pagliara, M. et Mme Pierazzi, représentés par Me Christian Petermann  
M. et Mme Cruchet ont déposé une opposition le 26 octobre 2016 et, en raison de la constitution du mandat de Me Petermann, leur opposition est traitée avec celle déposée par Me Petermann pour leur compte.

**Date :** 26 octobre 2016 et 4 novembre 2016



**N<sup>os</sup> parcelles :** 9, 294, 366, 367, 368 et 369.

**Résumé :** Les opposants estiment que le projet est contraire au principe d'aménagement du territoire, que le rapport 47 OAT ne serait pas complet, que le projet entraînerait des hauteurs inadmissibles s'agissant des parcelles n<sup>os</sup> 366 à 371, que des problèmes de stationnement seraient engendrés, que la distance aux limites ne serait pas respectée, que la problématique liée au périmètre d'implantation à cheval sur deux parcelles ne serait pas résolu, que l'accès ne serait pas garanti et que les demandes des services cantonaux n'auraient pas été satisfaites.

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante aux opposants:

1) Aménagement du territoire : d'une part, le Plan de la zone réservée, qui fait l'objet d'un Préavis séparé n° 2, prévoit que toutes les parcelles qui disposent de réserves (hors celles incluses dans le périmètre du PPA Ancien village) sont comprises dans le périmètre du Plan de la zone réservée.

Pour le reste, la réduction de la zone à bâtir, par le biais de la révision du PGA, fera l'objet d'un processus complet qui sera mené en conformité avec la réglementation, notamment le Plan directeur cantonal.

Afin, précisément, de mener à bien ce processus, le Plan de la zone réservée vise à préserver les possibilités de réduction de la zone à bâtir de la Commune de Denens.

D'autre part, le PPA de l'ancien village, qui octroie des droits à bâtir supplémentaires sur certaines parcelles, a fait l'objet de démarches nombreuses et d'investissements importants de la part de la Commune. Pour permettre l'aboutissement de ce processus, en raison de l'entrée en vigueur de la LAT Révisée, en accord avec le SDT, le Plan de la zone réservée et le PPA de l'ancien village ont fait l'objet d'un processus coordonné. Il est en effet justifié de concevoir l'urbanisation future du village en lien avec son centre historique qui en représente l'unité fonctionnelle.

En procédant à l'adoption du PPA et du Plan de la zone réservée, avant d'entreprendre la révision du PGA, sur la base de la 4<sup>ème</sup> version du Plan directeur cantonal, les autorités communales ont adopté un processus conforme aux exigences légales et aux accords avec le SDT.

2) Rapport 47 OAT : les Rapports d'examen préalable relatifs au Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens permettent de constater que toutes les conditions, notamment quant à son contenu, exigées à l'art. 47 OAT sont respectées.

Plus précisément, la conformité du Plan aux buts et principes de l'aménagement du territoire est démontrée, comme la prise en considération des observations de la population ou le respect des autres exigences de la réglementation en la matière.

De même, les remarques et considérations des services cantonaux compétents ont été analysées et traitées dans le cadre du processus, de sorte que ces derniers ont délivré les autorisations spéciales requises.

3) Plan directeur cantonal (mesures A11, A12 et B11) : au cours du processus de réalisation du Plan partiel d'affectation, la problématique de la densification du centre du village et sa conformité à la réglementation cantonale a été identifiée. Des discussions ont été engagées sur ce point avec le SDT et la densification en question a été approuvée par le SDT et par la Cheffe du département, Mme Béatrice Métraux (courriers des 12 juillet, 30 octobre et 20 novembre 2012).

A cet égard, le rapport de synthèse d'examen préalable (art. 56 LATC) du 10 août 2015 mentionne que la procédure relative à l'adoption du Plan partiel d'affectation peut se poursuivre (p. 3, ch. 6).

4) Parcelles n<sup>os</sup> 366 à 371 : les principes urbanistiques qui président à la détermination des périmètres et des hauteurs admissibles des bâtiments conduisent à autoriser des bâtiments plus hauts en périphérie des îlots qu'en leur centre. Afin de conserver une certaine unité et de préserver le caractère historique de l'ancien village, il paraissait pertinent que les bâtiments situés en périphérie puissent être plus élevés que ceux situés au cœur de l'îlot.

Suite à l'enquête publique, il s'est avéré que l'instauration d'un nombre maximal de niveaux habitables pour chaque catégorie de hauteurs maximales générerait une certaine confusion et qu'il était alors opportun de remplacer cette exigence par celle du respect de hauteurs maximales à la corniche et au faîte (art. 11b du règlement).

De plus, suite aux discussions avec certains opposants, il est apparu justifié que les parcelles n<sup>os</sup> 366 à 371 soient toutes en catégorie B', soit une hauteur à la corniche de 4.50 m. et au faîte de 8.50 m.

Il faut également préciser que, s'agissant des parcelles n<sup>os</sup> 366 et 367, les droits à bâtir ne sont en aucune manière modifiés, seuls les périmètres d'implantation étant redessinés. Les SPd des parcelles 370 et 371 ont quant à elles été réduites pour garantir la réalisation de l'entier des droits à bâtir alloué dans les limites des nouvelles dispositions de hauteurs.

5) Stationnement : l'art. 9 du Règlement du Plan partiel d'affectation précise que les besoins en matière de places de stationnement seront déterminés sur la base des normes VSS au stade du permis de construire. Les places doivent être réalisées en surface ou en sous-sol, cette dernière option devant être mise en lien avec l'obligation de respecter le coefficient de surface verte (art. 12b du Règlement du Plan partiel d'affectation). En cas d'impossibilité de construire les places nécessaires sur la parcelle en question, cette disposition prévoit également deux mesures de compensation pour y palier (réduction de la SPd ou implantation des places de stationnement sur une autre parcelle via l'établissement d'une servitude ad hoc).

La réglementation envisagée prévoit ainsi de manière complète les modalités de stationnement au sein du PPA. Les questions pratiques (emplacement, places en sous-sol, nombre de places, etc.) seront résolues au stade de la procédure en délivrance du permis de construire.

La DGMR-P a en outre préavisé favorablement ledit projet de PPA.

6) Distances aux limites : les distances fixées à l'art. 36 LRou sont respectées s'agissant des nouveaux périmètres d'implantation envisagés par le Plan partiel d'affectation, qui valent limite de construction.

La DGMR-P a en outre préavisé favorablement ledit projet de PPA.

7) Périmètres d'implantation à cheval sur deux parcelles : le rapport 47 OAT précise que, à deux reprises, des périmètres d'implantation sont prévus à cheval sur plusieurs parcelles (n<sup>os</sup> 1-313-314 et n<sup>os</sup> 16-17).

Comme évoqué dans le Rapport 47 OAT, la mise en œuvre de la planification exigera, cas échéant, certaines modifications foncières. Toutefois, au stade de la planification, il n'est pas nécessaire de disposer d'un régime juridique approprié de droit privé. Il est en effet légitime d'opérer ces mutations une fois le plan en vigueur puisque celles-ci dépendent de son approbation. A noter à titre indicatif qu'un accord de droit privé entre les propriétaires concernés a été signé.

8) Demandes des services cantonaux : le Plan partiel d'affectation prévoit des zones vertes, comprend des bâtiments soumis à la protection du patrimoine et contient des normes relatives à l'aménagement spatial des constructions.

Le rapport de synthèse d'examen préalable (art. 56 LATC) du 10 août 2015 relève (p. 1) que le projet soumis en premier lieu par la Municipalité a fait l'objet de modifications pour répondre aux demandes des services cantonaux concernés.

S'agissant des demandes des services cantonaux, dit rapport indique également que les modifications demandées, notamment par le SIPAL, ont été apportées au projet (p. 2, ch. 4.2).

Par conséquent, les remarques figurant sous chiffres 15 et 16 du courrier du 26 octobre 2016, qui reposent sur le rapport de synthèse du 10 juillet 2014, ont en réalité été prises en compte dans le cadre des modifications apportées au projet suite aux demandes des services cantonaux, comme ces derniers l'ont confirmé notamment dans le rapport complémentaire du 10 août 2015.

9) Accès : au sens de l'art. 19 LAT, un bien-fonds est considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui peut être absorbé par le réseau routier et s'il ne provoque pas des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage.

Le Plan partiel d'affectation, qui prévoit la modification de périmètres d'implantation existants et la création de nouveaux périmètres, n'engendre aucun accroissement du trafic qui ne sera pas absorbé par le réseau routier actuel ou qui générera des atteintes insupportables pour le voisinage.

De même, comme déjà mentionné, le nombre exact de places de stationnement sera défini au stade du permis de construire.

Enfin, l'accès aux parcelles n<sup>os</sup> 366 et 367 est garanti, le périmètre d'implantation ayant été adapté, élément intégré à l'enquête publique complémentaire.

A cet égard, le rapport de synthèse d'examen préalable (art. 56 LATC) du 10 août 2015 confirme également que le terrain est équipé et que l'introduction du PPA n'engendre pas de besoins particuliers (p. 2, ch. 3.2).

L'art. 19 LAT est par conséquent respecté.

#### **Observation n° 8**

**Opposant :** Jacques Morel

**Date :** 31 octobre 2016

**N° parcelle :** 219

**Résumé :** M. Morel formule des observations sur le problème du stationnement en lien avec le projet, la référence à la norme SIA 421 (édition 2004), la problématique des toitures et hauteurs et déplore l'absence d'encouragement au recours à l'énergie solaire.

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

1) Stationnement : l'art. 9 du Règlement du Plan partiel d'affectation précise que les besoins en matière de places de stationnement seront déterminés sur la base des normes VSS au stade du permis de construire. Les places doivent être réalisées en surface ou en sous-sol, cette dernière option devant être mise en lien avec l'obligation de respecter le coefficient de surface verte (art. 12b du Règlement du Plan partiel d'affectation). En cas d'impossibilité de construire les places nécessaires sur la parcelle en question, cette disposition prévoit également deux mesures de compensation pour y palier (réduction de la SPd ou implantation des places de stationnement sur une autre parcelle via l'établissement d'une servitude ad hoc).

La réglementation envisagée prévoit ainsi de manière complète les modalités de stationnement au sein du PPA. Les questions pratiques

(emplacement, places en sous-sol, nombre de places, etc.) seront résolues au stade de la procédure en délivrance du permis de construire.

Pour le reste, le PPA ne prévoit pas la création d'un parking au centre du village.

2) Destination : la zone de l'ancien village est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes (art. 5a du Règlement du Plan partiel d'affectation).

Les activités autorisées dans la zone en question doivent ainsi respecter le degré de sensibilité au bruit III (art. 4c du Règlement du Plan partiel d'affectation), dont les valeurs sont prévues à l'annexe 6 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

Au sens des dispositions légales, les activités moyennement gênantes sont celles qui se déroulent notamment dans les zones mixtes avec habitation et activités artisanales ou commerciales (zone village, urbaine, d'habitation collective avec activité moyennement gênante, artisanale, de commerce, etc).

3) Mesures d'utilisation du sol : la référence à la norme SIA 421, édition 2004, à l'art. 10a du Règlement du Plan partiel d'affectation, en outre communément utilisée, permet de stabiliser et de clarifier la norme de référence, donnée utile aux propriétaires et à la Municipalité pour la vérification des permis de construire.

4) Toitures et hauteurs : l'art. 11b du Règlement du Plan partiel d'affectation, modifié dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, prévoit que la pente du toit est comprise entre 50% et 85%. La pente minimale autorisée est ainsi de 50%. Les toitures doivent avoir minimum deux pans.

5) Energie solaire : de l'avis des autorités communales, la réglementation cantonale, notamment la Loi sur l'énergie, contient des dispositions suffisantes s'agissant de l'encouragement de l'énergie solaire.

## Opposition n° 9

**Opposants :** Pierre-Alex et Catherine Risse

**Date :** 30 octobre 2016 (Enquête publique) / 5 novembre 2017 (Enquête publique complémentaire ; les opposants ont retiré leur grief (n° 1) relatif à la hauteur au faite s'agissant des parcelles n<sup>os</sup> 370 et 371 ; ce grief n'est donc pas traité).

**N° parcelle :** 10 (propriété de Catherine Risse)

**Résumé :** Les opposants contestent les périmètres et les hauteurs admissibles sur les parcelles n<sup>os</sup> 370 et 371, ainsi que sur les parcelles n<sup>os</sup> 16 et 17.

**Réponse :** La Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

Parcelles n<sup>os</sup> 16 et 17 : le PPA prévoit la création de nouveaux périmètres d'implantation sur les parcelles n<sup>os</sup> 16 et 17.

Le SIPAL a préavisé favorablement dite création.

Les parcelles n<sup>os</sup> 16 et 17 sont en catégorie B, soit une hauteur à la corniche de 4 m. et au faîte de 8 m seulement.

Ces périmètres d'implantation correspondent aux objectifs de densification du centre du village poursuivis par le Plan partiel d'affectation (art. 3 al. 3<sup>abis</sup> LAT), étant rappelé que les droits à bâtir au centre du village sont pratiquement épuisés et que les espaces disponibles pour permettre dite densification ne sont pas nombreux.

Le PPA de l'ancien village, qui octroie des droits à bâtir supplémentaires sur certaines parcelles, a fait l'objet de démarches nombreuses et d'investissements importants de la part de la Commune. Pour permettre l'aboutissement de ce processus, en raison de l'entrée en vigueur de la LAT Révisée, en accord avec le SDT, le Plan de la zone réservée et le PPA de l'ancien village ont fait l'objet d'un processus coordonné. Il est en effet justifié de concevoir l'urbanisation future du village en lien avec son centre historique qui en représente l'unité fonctionnelle.

En adoptant un processus équilibré reposant sur des critères objectifs et clairs, la Municipalité a procédé de manière à respecter le principe d'égalité de traitement. Il est rappelé que le Plan de la zone réservée, qui fait l'objet d'un préavis séparé n<sup>o</sup> 2, inclut dans le périmètre du plan toutes les parcelles disposant de réserves, hormis celles concernées par le PPA.

---

## 5. Conclusions

Fondée sur ce qui précède,  
Vu l'art. 58 LATC,

La Municipalité de la Commune de Denens :

1. préavisé favorablement l'adoption du Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens dès lors qu'il est conforme à la réglementation sur l'aménagement du territoire ;
2. prie M. le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

3.

**LE CONSEIL GENERAL DE DENENS DANS SA SEANCE DU 30 MAI 2018**

- Vu** le préavis municipal n° 1, relatif au Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens
- Où** le rapport de commission chargée de l'étudier ;
- Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour de cette séance ;

**DECIDE**

1. d'adopter le Plan partiel d'affectation de l'ancien village de Denens ;
2. de lever toutes les oppositions et d'approuver les réponses proposées par la Municipalité

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 mars 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Bernard Perey



La secrétaire :



Mary-Jeanne Distretti