

COMMUNE DE CHAMPAGNE

PLAN DIRECTEUR LOCALISE " DERRIERE VILLE"

A valeur de rapport d'aménagement au sens de l'art.47 OAT

Lausanne, mai 2003

RECU le

29 NOV. 2004

ATAU

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
CLOS DE BULLE 7 CH-1004 LAUSANNE
Tél. 021/323 93 94 Fax 021/320 70 06 E-mail: cornu@atau.ch

PHILIPPE CORNU
ARCHITECTE EPFL SIA
URBANISTE REG A, FSU

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	2
PLAN GENERAL D'AFFECTATION (révision 1998 / 2000)	3
PERIMETRE DE L'ETUDE	4
ANALYSE DU SITE NATUREL ET CONSTRUIT	
SITE NATUREL	5
LE PARC PROTEGE	6
PLAN DU PERIMETRE DE L'ETUDE ET RELEVÉ DE L'ARBORISATION DU PARC	7
INVENTAIRE DES SITES CONSTRUITS A PROTEGER EN SUISSE (ISOS)	8
PLAN (ISOS)	8A
RECENSEMENT ARCHITECTURAL	9
RAPPORT ARCHEOLOGIQUE	10
PHOTOGRAPHIES DES BATIMENTS	11
ESPACES PUBLICS	12
STATUT DU SOL	
SURFACE D'ASSOLEMENT	13
PLAN DIRECTEUR LOCALISE	
PROPOSITION PDL "DERRIERE VILLE"	14-15
OBJECTIFS ET MESURES	16
PLAN DIRECTEUR LOCALISE (PDL) ECH:1/1000	17
ILLUSTRATIONS	18-19
NOTICE SELON ARTICLE 6 RATC	20
APPROBATION (ETAT, COMMUNE)	25
ANNEXES	
ANALYSE TYPOLOGIQUE DU BATI	26
BATIMENT PRINCIPAL	27-28
BATIMENT SECONDAIRE	29-30
AFFECTATION DU BATI	31
PRINCIPAL	32
SECONDAIRE	33

PREAMBULE

Dans le cadre des dispositions en matière d'aménagement du territoire communal, un crédit d'étude a été adopté par le Conseil communal, pour la révision du Plan Directeur, du Plan Général d'Affectation et du Plan Partiel d'Affectation "Le Village", le 24 mars 1994.

Le nouveau Plan Directeur a été approuvé par le Conseil d'Etat le 16 novembre 1995. Le PGA et le PPA ont été adoptés par le Conseil communal les 22 avril 1999 et 9 novembre 2000. La présente étude constitue une réponse à une des oppositions.

Dans le cadre de l'aménagement des "Espaces Publics" mené parallèlement, lors des premiers contacts avec les propriétaires, le représentant de l'hoirie Schlumpf, propriétaire du domaine "Derrière ville", a présenté un projet de mise en valeur de la propriété en légère dérogation par rapport aux dispositions prévues par le Plan Partiel d'Affectation (PPA) "Le Village".

A la veille de la mise à l'enquête publique, la Municipalité, bien que favorable au projet de mise en valeur de la propriété, n'avait pas la possibilité de repousser cette enquête, le temps d'un examen préalable complémentaire du SAT. Pour éviter de retarder la procédure d'adoption du PGA et du PPA, la Municipalité a décidé de le mettre à l'enquête du 15 septembre au 14 octobre 1998 malgré l'opposition manifestée par l'hoirie Schlumpf.

Par contre sur le conseil du SAT, une séance de travail, réunissant les représentants des services concernés, a eu lieu le 24 septembre 1998, afin d'anticiper et de préparer une modification du PGA qui ait l'aval des services et réponde à l'opposition annoncée de l'hoirie Schlumpf.

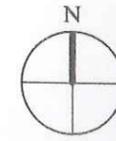
La Municipalité prenant acte de la demande des propriétaires, proposait de soumettre le périmètre "Derrière Ville", domaine bâti et parc, à l'étude d'un "Plan Directeur Localisé" (PDL) au sens des nouvelles dispositions de la LATC, art. 38a et b.

Le "Plan Directeur Localisé", au même titre que le Plan Directeur Communal, permet de définir, pour un secteur donné, les grandes lignes de son développement. Plus concrètement, il permet de juger de la faisabilité des propositions qu'il convient de vérifier par rapport aux contraintes du lieu et à la réalité foncière.

Compte tenu de la valeur des bâtiments (inscrits à l'inventaire des Monuments historiques), de la qualité du site "Eléments de paysage d'une beauté particulière", le PDL nécessite, notamment, l'accord des services concernés (Monuments Historiques, Conservation de la nature, Service des forêts).

L'examen préalable du PDL et des dispositions du PPA correspondantes se sont effectués conjointement.

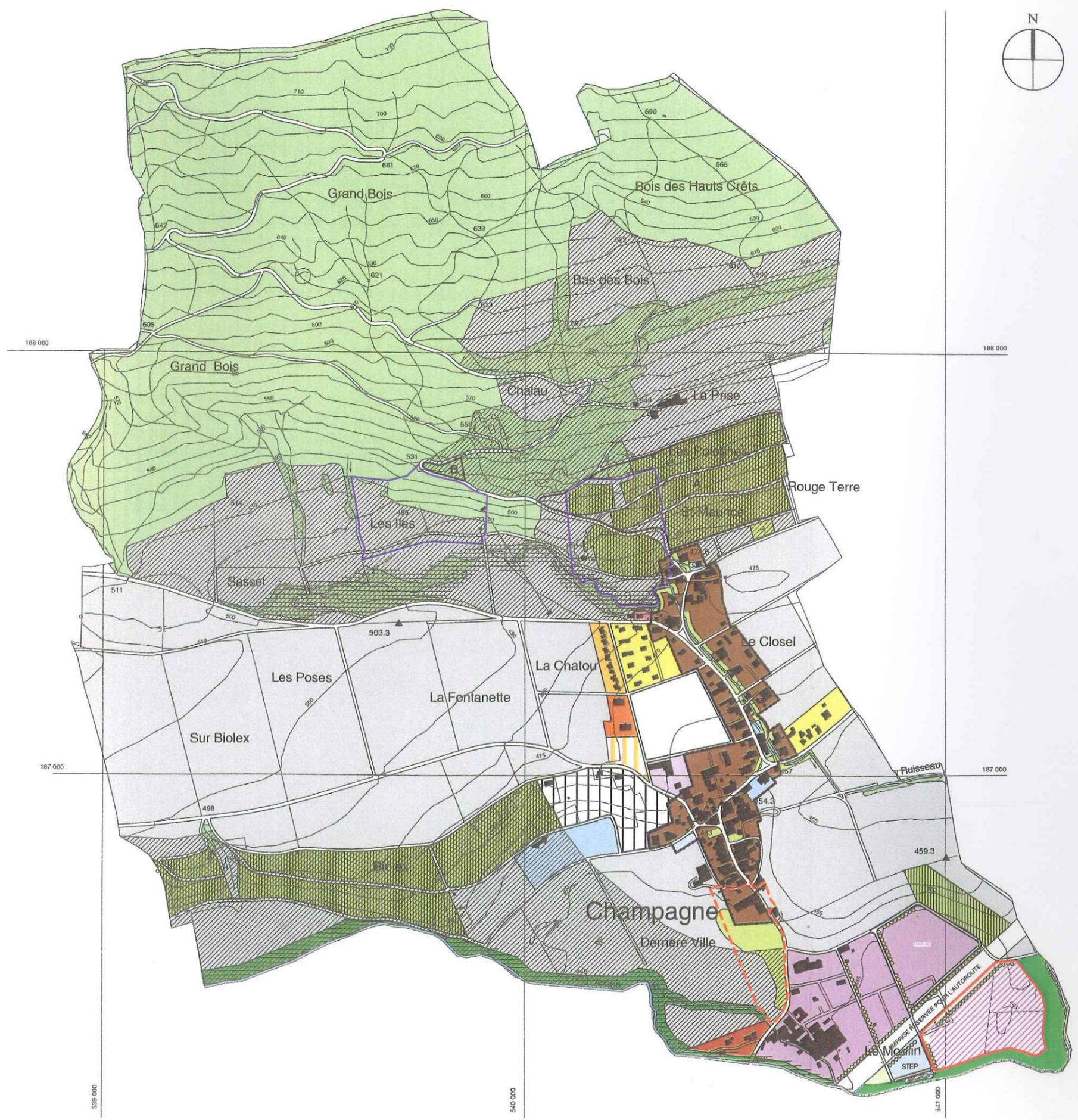
La mise en consultation publique du PDL et la mise à l'enquête du PPA auront lieu simultanément, ce qui permettra de les soumettre respectivement à l'approbation du Conseil d'Etat et du Département des Infrastructures.



**COMMUNE DE CHAMPAGNE
PLAN GENERAL D'AFFECTATION**

LEGENDE :

- ZONE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "LE VILLAGE"
- ZONE DU VILLAGE ("LE MOULIN")
- ZONE D'HABITATION A FORTE DENSITE
- ZONE D'HABITATION A MOYENNE DENSITE:
 - SECTEUR OCCUPE PAR LE P.Q. "EN PECHERET"
 - SECTEUR A OCCUPER PAR PPA
- ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE
- SECTEUR DE "CLOS LIBERT" A OCCUPER PAR PPA
- ZONE ARTISANALE
- ZONE ARTISANALE DU PPA DE ST. MAURICE
- ZONE INDUSTRIELLE
- SECTEUR A TRAITER DANS LE CADRE DES POLES DE DEVELOPPEMENT
- ZONE D'UTILITE PUBLIQUE
- ZONE DE VERDURE
- ZONE AGRICOLE
- ZONE VITICOLE
- ZONE PROTEGEE PAR ARRETE CANTONAL DE CLASSEMENT:
 - "VIGNOBLE DE CHAMPAGNE" ARRETE DU 09.06.1972
 - "CARRIERE DU COLLEGE" ARRETE DU 26.09.1975
- SECTEUR VEGETALISE DE LA RIVE DE L'ARNON
- ZONE INTERMEDIAIRE
- AIRE FORESTIERE
- SITES NATURELS ET PAYSAGES A PROTEGER
- ELEMENTS DU PAYSAGE D'UNE BEAUTE PARTICULIERE
- SECTEUR "S" DE PROTECTION DES EAUX (reporté a titre indicatif)
- PERIMETRE DU PDL
- NON APPROUVE PAR LE DINP, SECTEUR A TRAITER DANS LE CADRE DU POLE 14



PERIMETRE DE L'ETUDE

Le périmètre d'étude est constitué :

- d'une part de la parcelle n°151 de 119'882 m2 comprenant les bâtiments de l'exploitation, le rural avec l'habitation ainsi que la maison du fermier, (l'ancien pensionnat). Le tout est compris sur un secteur d'environ 6'000 m2 colloqué en zone agricole et en zone verte
- d'autre part de la parcelle n°149 de 939 m2 dont le tiers environ, (l'ancienne porcherie), est colloqué en zone village, le solde étant en zone agricole.

Situé à la pointe Sud de Champagne, délimité par la route cantonale et un mur à l'Est, au Nord par le noyau original de Champagne et du Sud à l'Ouest par le cours de l'Arnon, le domaine "Derrière ville" marque l'entrée du village.

Exploité depuis plusieurs années essentiellement comme domaine agricole, il est resté en zone agricole. Dans ce sens, il a constitué une efficace protection du vieux village.

Compte tenu de l'évolution des méthodes d'exploitation, les bâtiments, aussi bien la maison de maître qui a toujours servi à l'habitation, que la maison du fermier et les locaux d'exploitation, ne correspondent plus aux exigences actuelles d'une exploitation agricole.

Raison pour laquelle, dans le cadre de la révision du PPA, les constructions existantes ont été intégrées à la "Zone du vieux village" et le parc colloqué en "Zone de verdure".



ANALYSE DU SITE NATUREL



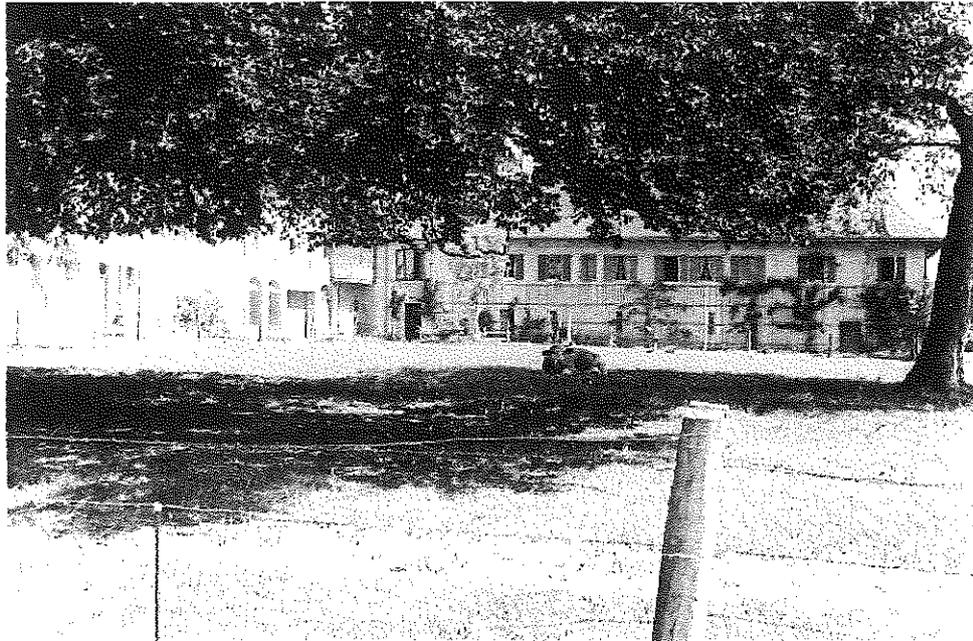
L'environnement naturel et construit, auquel participe le domaine "Derrière ville", témoigne d'une grande qualité. Le parc arborisé et le secteur Sud de la propriété sont inscrits à l'inventaire cantonal des sites en tant que "Elément du paysage d'une beauté particulière" et le cours de l'Arnon, limite Sud du domaine en tant que "Sites naturels et paysage à protéger".

L'arborisation du parc et des rives de l'Arnon constitue, de plus, par ses hautes futées, la délimitation spatiale naturelle du domaine bâti et de ses prolongements.



LE PARC PROTEGE

Le parc arborisé composé d'arbres centenaires, a fait l'objet d'un relevé précis des arbres à conserver et leurs essences diverses, bien que son intérêt réside en tant que parc dans son ensemble.





LISTES DES ARBRES

- 21, 35 pruniers
- 22-28, 51 cerisiers
- 49 cryptoméria
- 50,71 sapins bleus
- 52-54 pommiers
- 59, 61 hêtres pourpres
- 60, 109 cèdres de l'Himalaya
- 62, 69, 70, 106 pins noirs
- 63, 105, 113 tilleuls
- 64 tulipier
- 65, 72 séquoias
- 79 sapin rouge
- 80, 81, 85 noyers
- 83, 84 bouleau
- 86 peuplier blanc
- 87 chêne
- 101 cèdre du Liban
- 102, 103 érables planes
- 104 érables sycomores
- 107 platane
- 108 ginko
- 110 hêtre
- 111 sureau noir

SITE NATUREL ET CONSTRUIT

- LEGENDE :
- PERIMETRE DU PDL 
 - DOMAINE BATI 
 - BATIMENTS REMARQUABLES ET INTERESSANTS 
 - COURS 
 - SITE NATUREL
 - PARC ARBORISE 
 - ARBRES PROTEGES 
 - ARBRES NON PROTEGES 
 - MUR A CONSERVER 
 - ELEMENTS DU PAYSAGE D'UNE BEAUTE PARTICULIERE 
 - SITES NATURELS ET PAYSAGE A PROTEGER 
 - ZONE ARCHEOLOGIQUE 302 "ancienne église "Notre-Dame" 



ANALYSE DU BATI

"INVENTAIRE DES SITES CONSTRUITS A PROTEGER EN SUISSE"
 RECOMMANDATION ISOS
 Extraits Champagne première version (27.12.93) "état provisoire"

L'inventaire décrit le site construit à protéger, ainsi que l'environnement qui présente de l'intérêt pour sa protection et les décompose selon trois critères : les qualités de **situation, spatiale et historico-architecturale**.

PERIMETRE CONSTRUIT (P). Entité du site construit pouvant être perçue comme une entité architecturale et spatiale homogène.

P1 Noyau originel du bas du village "CHAMPAGNE" dont les qualités historico-architecturales et d'implantation sont prépondérantes.
 Tissu s'organisant, principalement, parallèlement de part et d'autre de la rue, par groupe de fermes contiguës par le pignon, orienté nord - sud. Font exceptions, l'ancienne maison de commune et "le Vieux Manoir" habitation seigneuriale et ferme ainsi que le domaine du Mont-Fleury (propriété Schlumpf)

PERIMETRE ENVIRONNANT (PE). Aire construite ou non, de surface restreinte et en relation étroite avec les constructions à protéger.

PE II Clairière comprise entre l'Arnon, le canal et le secteur habité "Le Moulin".

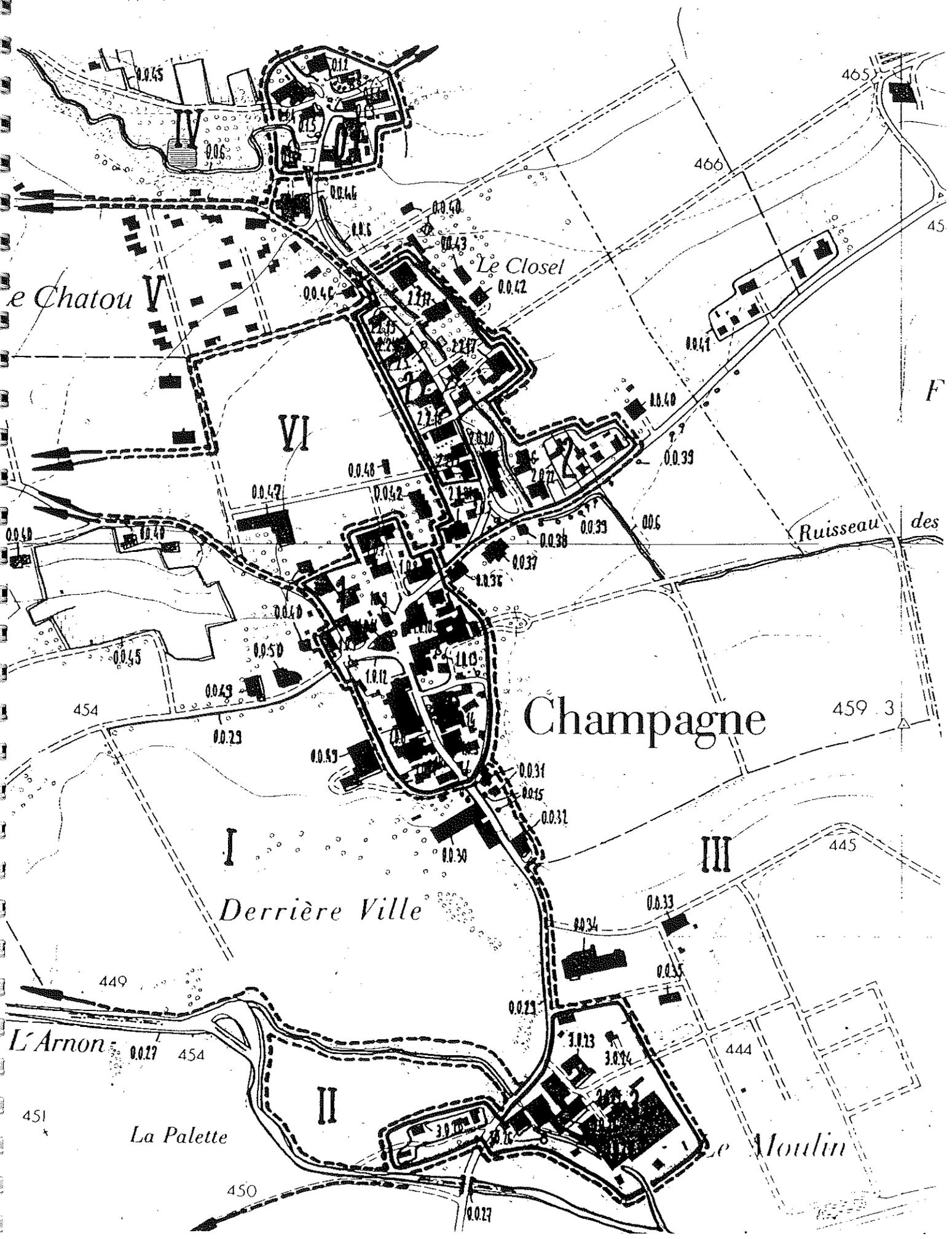
ECHAPPEE SUR L'ENVIRONNEMENT (EE). Aire construite ou non, dont les relations entre espaces construits à protéger et le paysage sont importantes.

EE I Plateau cultivé occidental "Derrière Ville".

ELEMENT INDIVIDUEL (EI) La plus petite composante du site construit, revêtant une signification prépondérante pour son image.

		Qualité architecturale	Objet : de la sauvegarde
EI 0.015	Arbres jalonnant la route		O
EI 0.029	Hauts murs bordant le domaine Mont-Fleury et reliant le quartier du moulin à la localité souligné, par un rideau de feuillus à maturité		O
EI 0.030	Ferme double et cour ceinte d'un muret, orné de platanes et d'une fontaine (domaine de Mont-Fleury)	X	A
0.031	Remises en bois		O
0.032	Hangar agricole en bois à l'entrée aval de l'agglomération		O
EI 0.049	Grange en brique et bois		O

L'ensemble Schlumpf a, sur le plan architectural, une qualité prépondérante, une sauvegarde intégrale de tous les éléments historiques est requise.



RECENSEMENT ARCHITECTURAL

Conformément aux dispositions de la Loi cantonale vaudoise sur la Protection de la Nature, des Monuments et des Sites (LPNMS), les constructions de la commune de Champagne font l'objet d'un Recensement architectural.

Ces dispositions ont pour but principal la sauvegarde du patrimoine. Pour cela tous les bâtiments de la commune ont été examinés et documentés.

Chaque bâtiment ainsi recensé a fait l'objet d'une estimation de l'intérêt architectural, vérifiée par la sous-commission cantonale des monuments historiques.

Sept catégories s'échelonnant de (1) "D'INTERET NATIONAL" à (7) "ALTERE LE SITE" ont été définies. Ces notes ont permis de déterminer les mesures de protection à prendre, soit le classement de tout ou partie d'un bâtiment comme monument historique, sa mise à l'inventaire ou sa mise sous protection générale.

Au bas du village, à Champagne, les bâtiments se partagent entre une majorité de "BIEN INTEGRES" (4), auxquels il faut ajouter une dizaine de bâtiments "INTERESSANTS" (3) méritant d'être conservés, placés sous protection générale selon les articles 46 ss. LPNMS et quatre bâtiments "REMARQUABLES" (2), monuments d'importance nationale justifiant un classement comme monuments historiques. En attendant l'éventualité de cette mesure, ils sont inscrits à l'inventaire.

L'ensemble Schlumpf, 2, devrait être conservé dans sa forme et sa substance. A ce titre, des modifications, qui n'altèrent pas le caractère de l'ensemble, peuvent cependant, être envisagées.

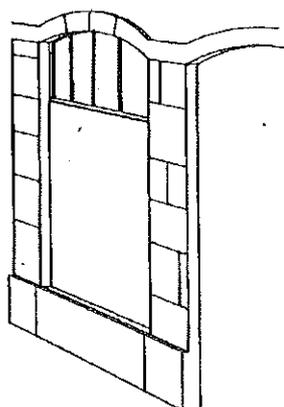
En 1991, à l'occasion d'un projet de transformation, il a fait l'objet d'un rapport archéologique qui relevait la qualité de l'ensemble et notamment celle de l'orangerie et des 3 pièces au premier étage du rural occidental.

RAPPORT ARCHEOLOGIQUE

Les parties de l'ensemble comprennent une succession d'aménagements hétérogènes, cependant intéressants, datant d'époques diverses, qu'une transformation douce pourrait respecter et dans une certaine mesure conserver.

Une visite sur place a permis de visualiser les recommandations du rapport susmentionné et de relever:

- La grande qualité des façades du bâtiment principal notamment la façade Sud de l'orangerie ornée de trumeaux. A ce titre, la reconstruction du trumeau manquant redonnerait l'harmonie et l'équilibre original à la façade.



- Le rythme des percements des façades Nord et Sud de la "Maison de Maître".
D'une manière générale la structure du gros œuvre, notamment les murs de refend ainsi que les boiseries des pièces de réception devraient être conservés.
- Les petites pièces, au-dessus de l'orangerie, dont le caractère exceptionnel était, selon le rapport archéologique, digne de protection, sont, vu leur état de conservation, d'une valeur relative et pourraient être sacrifiées.
- Les particularités de la façade Nord de la "Maison principale", avec ses portes de granges, l'avant-toit supporté par des aisseliers et des corbeaux de granit, sont, si possible, à conserver intégralement.

Un relevé des façades sur la base de documents photographiques mentionne les éléments caractéristiques, les éléments discordants ainsi que les mesures à prendre pour conserver, restaurer et respecter les éléments architecturaux propres à chaque bâtiment.



Façade Sud maison de maître et rural occidental



Façade Nord, rural oriental



Façade Nord, maison de maître



Façade Ouest, maison du fermier



ESPACES PUBLICS : 12

DOMAINE PUBLIC :	
TROTTOIR	
SURFACE CARROSSABLE	
BANDE CARROSSABLE 0.40 m / CUNETTE 0.60 m	
CARREFOUR / PASSAGE PROTEGE	
"PORTE"	
ARBRE MAJEUR EXISTANT / ARBRE NOUVEAU	
MUR	
BATIMENT	

N

 ECHELLE: 1/1000

ESPACES PUBLICS

Dans le cadre de la révision du Plan Général d'Affectation communal "L'Espace Public" a fait l'objet d'une proposition de requalification de la traversée de localité de l'entrée Sud au droit de la propriété Schlumpf jusqu'à St Maurice.

Le PDL intègre les mesures réalisées en matière de modération de la vitesse soit:

- La réduction de la route cantonale à 5.00m de large
- La construction d'un trottoir de 1.50m au pied du rural occidental et de la maison du fermier
- L'aménagement d'un passage piéton sur la parcelle 149 à l'Est du mur et jardin à conserver.

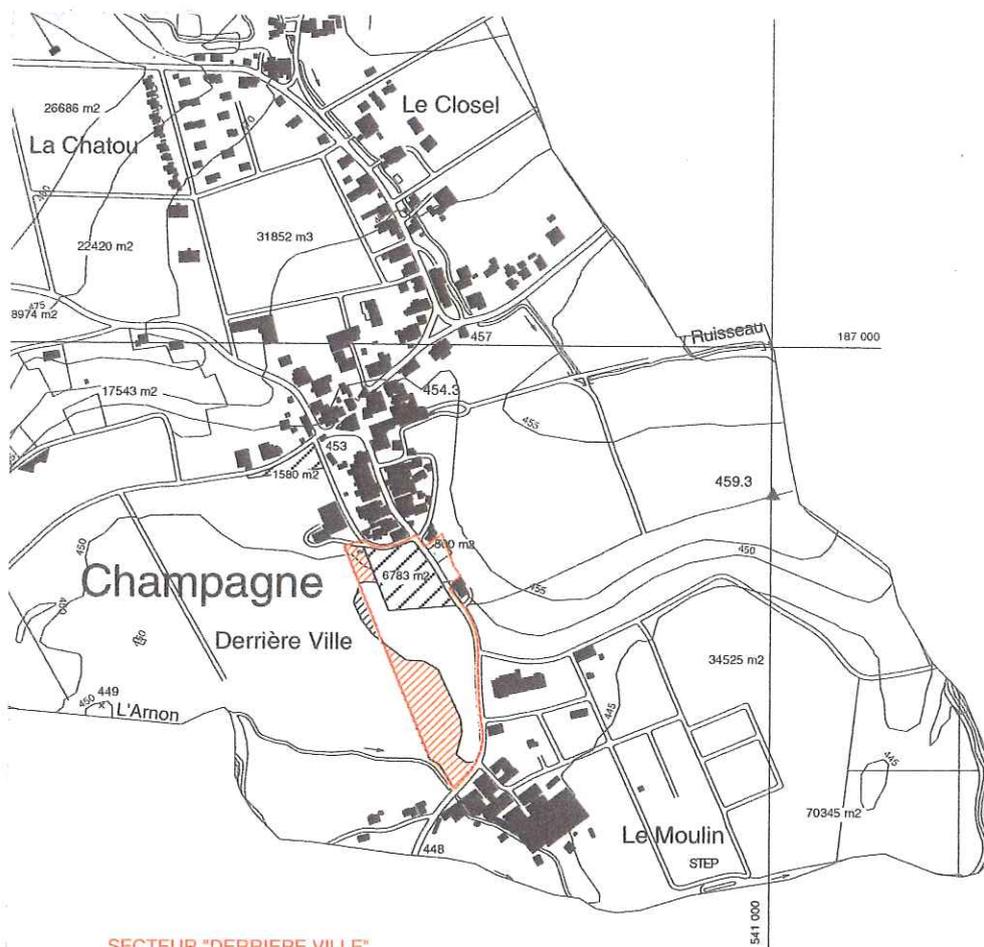
STATUT DU SOL

SURFACE D'ASSOLEMENT

ZONE AGRICOLE "EMPRISE/RESTITUTION" (voir plan ci-dessous)

Dans le cadre des modifications apportées au Plan Général d'Affectation, les "Emprises/Restitutions" engendrent un bonus de plus d'environ 2'000 m² en faveur de la zone agricole.

Le PDL "Derrière Ville" crée une emprise supplémentaire sur la zone agricole de 10'200 m², colloquée en aire d'activités, détente, sports et loisirs. Alors qu'une surface de 750 m² de terrain en zone de verdure est restituée à la zone agricole. Cette emprise sur la zone agricole ne constitue qu'un retour à la situation initiale. Cette surface utilisée, notamment, par des concours hippiques a été cultivée au fur et à mesure des ans par le fermier au détriment du parc. Cette nouvelle limite constitue donc un juste retour.



SECTEUR "DERRIERE VILLE"

PASSE DE ZONE AGRICOLE EN ZONE DE VERDURE ET DE DETENTE

1'376 M2
8'824 M2

10'200 m2 total

PASSE DE ZONE DE VERDURE ET DE DETENTE EN ZONE AGRICOLE 750 M2

PDL "DERRIERE VILLE"

AFFECTATION

Le plan directeur localisé "Derrière ville" doit permettre la reconversion du domaine à l'habitation et aux activités moyennement gênantes, dans le respect des sites naturels, la sauvegarde des bâtiments, de leurs prolongements ainsi que l'aménagement d'une aire d'activité liée à la détente, au sport et aux loisirs.

Compte tenu des surfaces de plancher habitable des bâtiments existants et des surfaces d'extension disponibles et à créer dans les ruraux, soit au total environ 3500m², le domaine à bâtir compte environ 5000 m² y compris les prolongements des constructions.

En tant que tel au chapitre du "Domaine bâti", il propose des :

AIRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS (voir schémas d'illustration)

Destinées à favoriser l'adaptation du domaine bâti, aux besoins contemporains, dans le respect des valeurs urbanistiques et architecturales des Bâtiments à conserver et de leur :

- Typologie
- Volumétrie
- Implantation en limite du domaine public (front de rue)
- Ligne des faîtes
- La toiture
- Percements

AIRES DE PROLONGEMENT DES CONSTRUCTIONS

Cour, place et accès

Aire de transition, entre les domaines privés et publics, réservée aux accès et au stationnement pour l'ensemble du bâti. Cette aire comprend, par ailleurs, les possibilités d'extension pour de nouvelles constructions, sous forme de dépendances et, ou de garages

Aire de terrasse

Aire non constructible de prolongement du logement, espace à usage privatif.

Aire de jardin

Aire non constructible de prolongement extérieur, affectée l'ensemble du bâtiment à conserver.

Au chapitre de la "Domaine du parc"

Aire d'activité liées à la détente, au sport et aux loisirs

Ces surfaces réservées à des activités de détente, sports et de loisirs font l'objet d'une aire particulière où seul les aménagements de surface et des constructions de minime importance, dont l'affectation est liée à la fonction, sont exceptionnellement admis.

Pour assurer l'intégration de ces installations nouvelles, de cas en cas, des mesures de compensation devront être prévues pour assurer la transition avec la zone agricole.

Aire de parc protégé

Cette aire, dont la majorité des arbres sont classés, est colloquée en zone verte. En tant qu'espace de protection, libre de constructions, la conservation et le renouvellement de la végétation sont primordiaux.

Aire de transition arborisée

Cette aire, en cas de construction à l'extrémité Sud du parc, est destinée à maintenir, renforcer, valoriser et développer les espaces verts entre la structure "urbaine" et l'environnement agricole.

PLAN DIRECTEUR LOCALISE

Objectifs	Mesures
Nature et paysage	
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les valeurs naturelles et paysagères prépondérantes du site. <ul style="list-style-type: none"> - Le site naturel et paysage à protéger du cours de l'Arnon. - La limite forestière en limite sud du périmètre du PDL - Les éléments du paysage d'une beauté particulière - Le Parc protégé "Derrière ville" - L'aire agricole 	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver ou remplacer les arbres inscrits au plan de classement communal • Etendre l'aire du parc protégé jusqu'au cours d'eau • Limiter les aires d'extension aux périmètres A ou B de l'aire d'activités liées à la détente, aux sports et aux loisirs. Le périmètre C est aménageable dans tous les cas. • Créer une arborisation de transition et de protection entre les périmètres aménagés de l'aire liées à la détente, aux sports et aux loisirs et la zone agricole.
Affectation	
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement d'activités villageoises contemporaines <ul style="list-style-type: none"> - Logements et/ou activités non gênantes - Activités liées à la détente, au sport et aux loisirs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Délimiter les aires particulières destinées : <ul style="list-style-type: none"> - Au domaine bâti, à ses prolongements et au stationnement - Aux activités liées à la détente, au sport et aux loisirs. - Aux aires de jardin et terrasses - Aux aires de transition arborisées - Au Parc protégé
Domaine bâti	
<ul style="list-style-type: none"> • Conserver, restaurer les éléments caractéristiques de l'ensemble bâti "monument d'importance régionale" note "2" 	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter <ul style="list-style-type: none"> - "Typologie" - "Volumétrie" gabarit, hauteur maximum - "Charpente" structure, forme - Toiture, façades - Ordonnance des percements - Choix des matériaux • Eliminer des éléments discordants • Restaurer des éléments originaux

PLAN DIRECTEUR LOCALISE "DERRIERE VILLE"

LEGENDE :

- PERIMETRE DU PDL 
- BATIMENTS EXISTANTS A CONSERVER 
- BATIMENTS A DEMOLIR 
- CONCEPT D'IMPLANTATION DES DEPENDANCES 
- ESPACE PRIVATIF A AMENAGER 
- PLACES DE PARC A CREER 
- AIRE D'ACTIVITES A, B, C, LIEES A LA DETENTE, AUX SPORTS ET AUX LOISIRS 
- PARC PROTEGE 
- CONCEPT DE CIRCULATION INTERNE 
- ARBORISATION
 - ARBRES DU CORDON BOISE PROTEGE 
 - ARBRES EXISTANTS NON PROTEGES 
 - ARBRES NOUVEAUX 
 - HAIES CHAMPETRE, CORDON BOISE 
- MURS EXISTANTS A CONSERVER 
- ELEMENTS DU PAYSAGE D'UNE BEAUTE PARTICULIERE 
- AIRE FORESTIERE 
- LIMITE DE L'AIRE FORESTIERE 
- ZONE ARCHEOLOGIQUE 302 ancienne église "Notre-Dame" 
- ESPACE PUBLIC 
- CARREFOUR A AMENAGER 

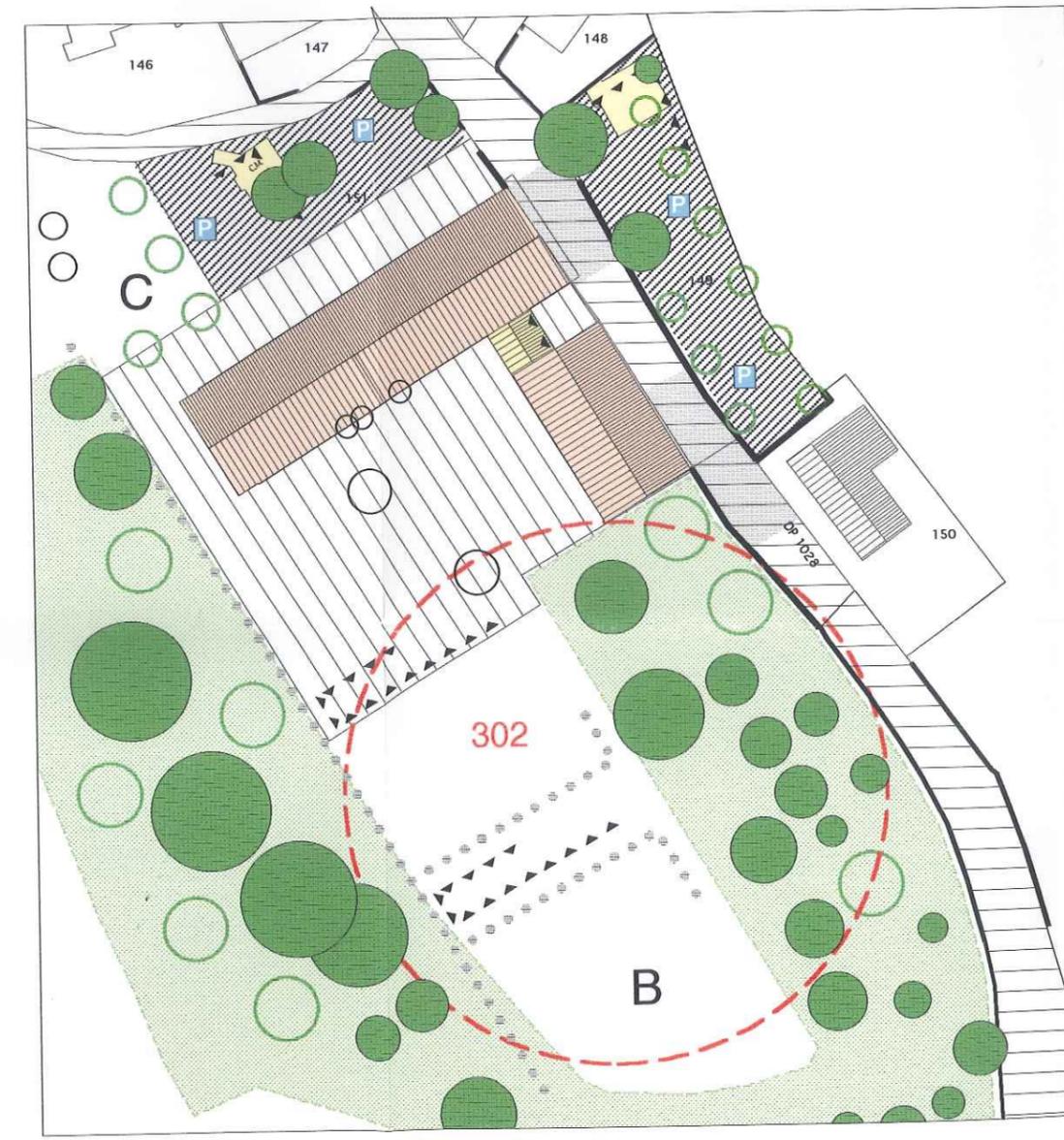


ECHELLE 1/1000

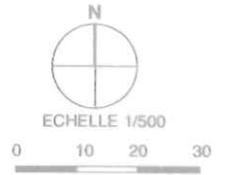


ARBORISATION

ARBRES DU CORDON BOISE PROTEGE	
ARBRES EXISTANTS NON PROTEGES	
ARBRES NOUVEAUX	
HAIES CHAMPETRE, CORDON BOISE	
MURS EXISTANTS A CONSERVER	
ELEMENTS DU PAYSAGE D'UNE BEAUTE PARTICULIERE	
AIRE FORESTIERE	
LIMITE DE L'AIRE FORESTIERE	
ZONE ARCHEOLOGIQUE 302 ancienne église "Notre-Dame"	
ESPACE PUBLIC	
CARREFOUR A AMENAGER	



variante 1



variante 2



NOTICE selon l'article 6 RATC

- Préavis de la Municipalité pour le Plan Directeur
- Rapport de la Commission du Conseil Général pour le Plan Directeur
- Extrait du procès verbal du Conseil Général du 30 octobre 2003
- Feuille de remarques et observations de la Consultation publique

PLAN DIRECTEUR LOCALISE APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE
CHAMPAGNE DANS SA SEANCE

DU 20 MAI 2003

Le Syndic

La Secrétaire

SOU MIS A LA CONSULTATION PUBLIQUE

DU 06 JUIN 2003 AU 07 JUILLET 2003

Le Syndic

La Secrétaire

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE

DU 30 OCTOBRE 2003

Le Président

Le Secrétaire

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DANS SA SEANCE

DU 02 JUIN 2005

L'ATTESTE

Le Chancelier

ANALYSE TYPOLOGIQUE DU BATI:

Compte tenu des objectifs particuliers du PDL à savoir, la reconversion d'un ensemble bâti de qualité situé dans un environnement mentionné à l'inventaire cantonal des monuments et des site comme "Elément d'un beauté particulière", et du grand potentiel existant, les illustrations donnent essentiellement des directives pour la conservation du bâti et l'aménagement de ses prolongements (Accès, cour place , jardin, activités de détente, sport, loisirs,)

Accessoirement, elle propose deux variantes d'implantation des annexes et places de stationnement.

L'analyse de la typologie du bâti permet de relever les "Eléments de valeur caractéristiques" et, ou les "Eléments discordants" en matière de:

- Affectation
- Valeur architecturale
- Structure du bâti
- Volumétrie
- Toiture
- Percements
- Matériaux.

La mise en valeur de l'ensemble devrait être l'occasion d'éliminer les "Eléments discordants" touchant presque essentiellement la:

- Façade
- Matériaux
- Percement

D'une manière générale, les percements en toiture seront constitués de lucarnes de petites dimensions, des "percements intégrés", soit tout percement "encastré" dans la toiture et non saillant, peuvent être autorisés si la proposition apporte une solution avantageuse du point de vue de l'intégration ou du respect des caractéristiques du bâtiment.

Les illustrations constituent des recommandations cadre à introduire dans les dispositions du Plan Partiel d'Affectation (PPA)

AFFECTATION DU BATI

La reconversion de l'ensemble offre certes plusieurs possibilités liées à l'habitat et aux activités non gênantes. Elle doit cependant être ouverte, à d'autres activités liées à la formation culturelle ou sportive, à tous lieux d'hébergement, de retraites, ou de mise en forme. La destination la plus probable est le logement accompagné d'activités non gênantes.

Les illustrations ci - jointes, proposent trois affectations, selon la localisation dans les bâtiments :

- Logement
- Logement/ Activité
- Services, Circulation

"Bâtiment principal".

La "Maison de maître" ainsi que le logement du rural oriental doivent rester dévolus à l'habitation. Les écuries ainsi que l'"Orangerie" peuvent facilement être affectées à du logement ou à des activités compatibles avec le logement.

Les combles sont facilement aménageables. Les sur combles doivent être maintenues en galetas.

"Maison du Fermier".

Le rez-de-chaussée n'est pas très favorable au logement, côté parc, le niveau du sol est en-dessous du niveau naturel du terrain, et côté rue la façade est en limite du domaine public. Seuls des duplex, des activités liées au logement des activités (atelier, bureau) ou des services (garages, caves) peuvent être envisagés.

Le premier étage a toujours été consacré au logement, son affectation d'origine sera donc maintenue. Les coyaux en toiture rendent les combles difficilement aménageables. Des duplex peuvent, cependant être envisagés.

La potentialité des constructions a été vérifiée en tenant compte des recommandations des p. 20-23, celle-ci correspond :

Bâtiment principal, surface habitable totale 2'335 m2, soit :

Rez

1 appartement 4 pces	160 m2
4 appartements 3 pces	100 m2
1 appartement 4 pces triplex	120 m2 au total

Etage

1 appartement 5 pces	230 m2
1 appartement 4 pces	170 m2
4 appartements 4 pces duplex	120 m2 au total

Combles

1 appartement 5 pces	230 m2
1 appartement 4 pces	170m2

Bâtiment secondaire, surface habitable totale 670 m2, soit :

Rez

1 appartement 5 pces triplex	280 m2 au total
1 appartement 5 pces triplex	250 m2 au total
1 appartement 4 pces duplex	140 m2 au total

Surface habitable totale 3'005 m2

Nombre d'appartements

17

Nombre de places de stationnement selon art. du règlement du PPA

51places

MAISON DU FERMIER



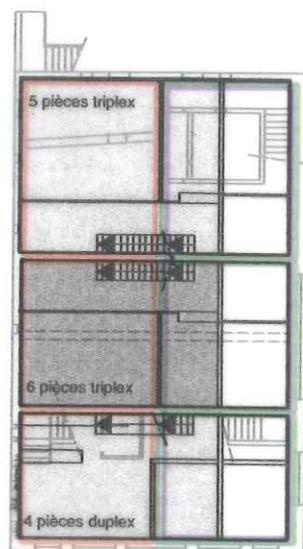
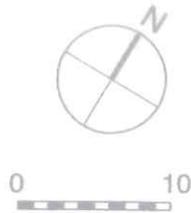
Domaine bâti

VERIFICATION TYPOLOGIQUE

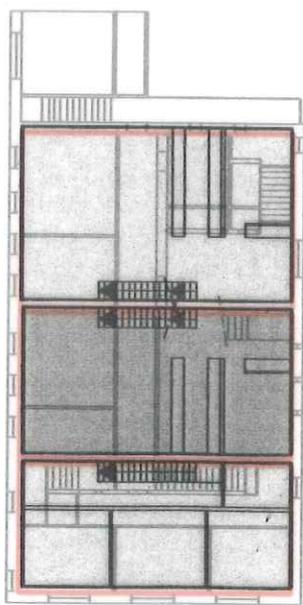
- LOGEMENTS
- LOGEMENTS, ACTIVITES
- SERVICES



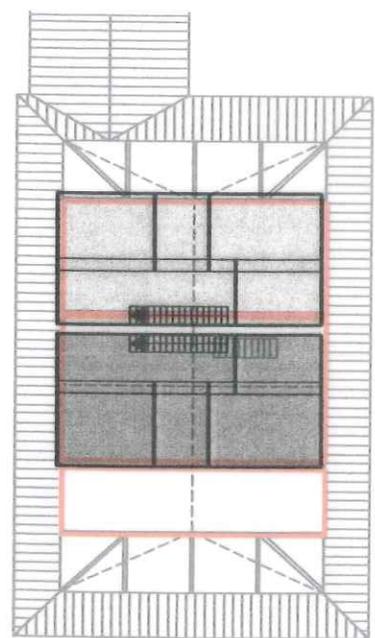
COUPE A-A



REZ-DE-CHAUSSEE



1ER ETAGE

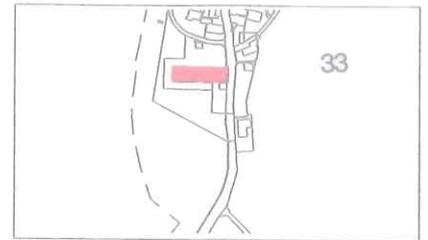
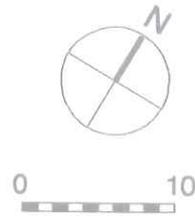


COMBLES

MAISON DE MAITRE, RURAL OCCIDENTAL, RURAL ORIENTAL



COUPE A-A



Domaine bâti

VERIFICATION TYPOLOGIQUE

- LOGEMENTS
- LOGEMENTS, ACTIVITES
- SERVICES /CIRCULATION

