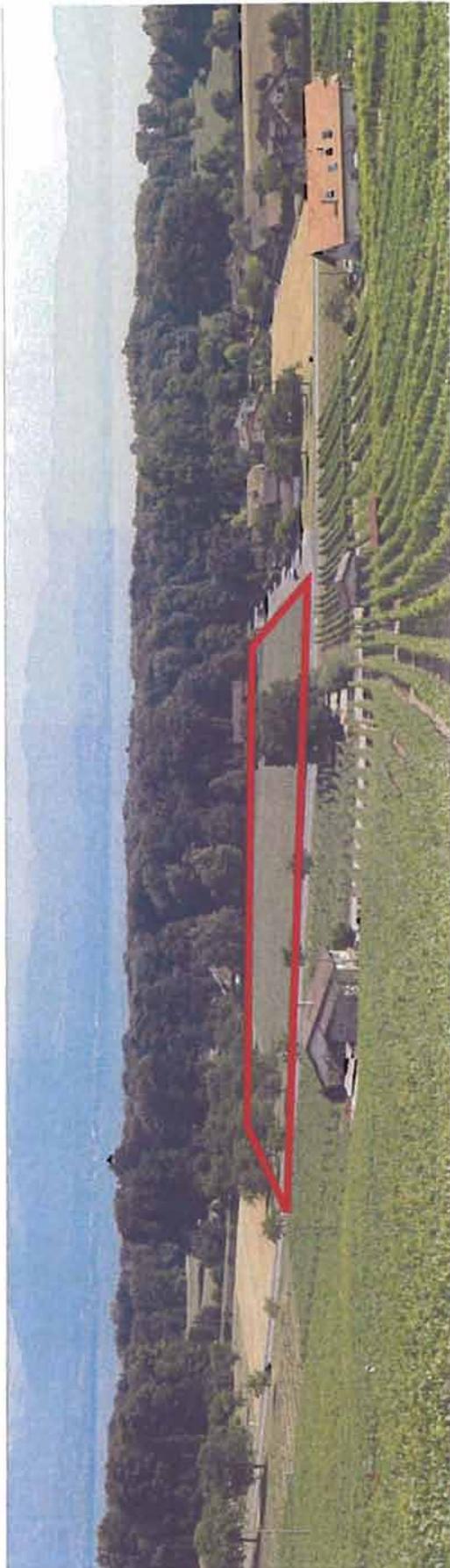


COMMUNE D'ALLAMAN



MODIFICATION DU PLAN GENERAL
D'AFFECTATION du 17.06.1977 créant :

- **Le Plan Partiel d'Affectation
"Au Dézaley-Est"**
- **et une zone à occuper
par plan spécial**

- Règlement
- Guide d'aménagement
- Plan partiel d'affectation

COMMUNE D'ALLAMAN

REGLEMENT

MODIFICATION DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION du 17.06.1977 créant :

- Le Plan partiel d'affectation "Au Dézaley Est"
- et une zone à occuper par plan spécial

Approuvé par la Municipalité d'Allaman dans sa séance du 27 août 2007

Le Syndic :

Michel ERB



Le Secrétaire :

Guy MARMET



Soumis à l'enquête publique du 28 août

au 26 septembre 2007

Le Syndic :

Michel ERB



Le Secrétaire :

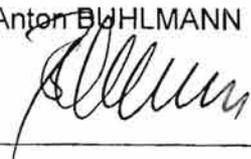
Guy MARMET



Adopté par le Conseil Général d'Allaman dans sa séance du 28 avril 2008

Le Président :

Anton BÜHLMANN



La Secrétaire :

Anna-Christina WAIBEL

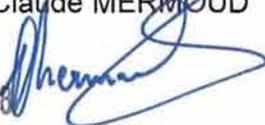


Approuvé préalablement par le Département compétent

Lausanne le, - 5 NOV. 2008

Le Chef du Département : Jean-Claude MERMOUD

Mis en vigueur le - 5 NOV. 2008



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - LES DONNEES GENERALES.....	1
Article 1 - But et fonction de la modification du PGA.....	1
Article 2 - Composantes du dossier.....	3
Article 3 - Guide d'aménagement.....	3
Article 4 - Suivi du/des projets.....	3
Article 5 - Concertation.....	3
Article 6 - Affectation.....	3
CHAPITRE 2 - LES DONNEES URBANISTIQUES	5
Plan partiel d'affectation.....	5
Article 7 - Principes.....	5
Article 8 - Périmètre d'évolution des constructions principales.....	5
Article 9 - Périmètre d'évolution des constructions secondaires.....	5
Article 10 - Distances aux limites.....	5
Article 11 - Espace vert d'aménagement paysager.....	7
Article 12 - Aménagements extérieurs.....	7
Article 13 - Plantations existantes à conserver.....	7
Article 14 - Plantations nouvelles.....	7
Article 15 - Espaces de dégagement.....	7
Article 16 - Espace de circulation.....	7
Article 17 - Espace d'accès.....	7
Article 18 - Mouvements de terrain.....	9
CHAPITRE 3 - LES DONNEES ARCHITECTURALES.....	9
Plan partiel d'affectation.....	9
Article 19 - Principes.....	9
Article 20 - Surface de plancher brute.....	9
Article 21 - Nombre de niveaux et hauteur des constructions.....	9
Article 22 - Toitures.....	11
Article 23 - Superstructures.....	11
Article 24 - Dépendances.....	11
Article 25 - Stationnement.....	11
Article 26 - Parcelle n° 395.....	11

CHAPITRE 4 - LES DONNEES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES13

Zone à occuper par plan spécial.....13

Article 27 - Destination 13

Article 28 - Affectation..... 13

Article 29 - Condition de mise en oeuvre..... 13

Article 30 - Mesures d'utilisation du sol 13

CHAPITRE 5 - LES DISPOSITIONS FINALES.....14

Article 31- Degré de sensibilité au bruit..... 14

Article 32 - Modalités de réalisation des travaux de protection contre le bruit 14

Article 33 - Fouilles archéologiques..... 14

Article 34 - Eaux de surface 14

Article 35 - Economie d'énergie..... 14

Article 36 - Equipements et parcellaire 14

Article 37 - Demande préalable 15

Article 38 - Dossier d'enquête 15

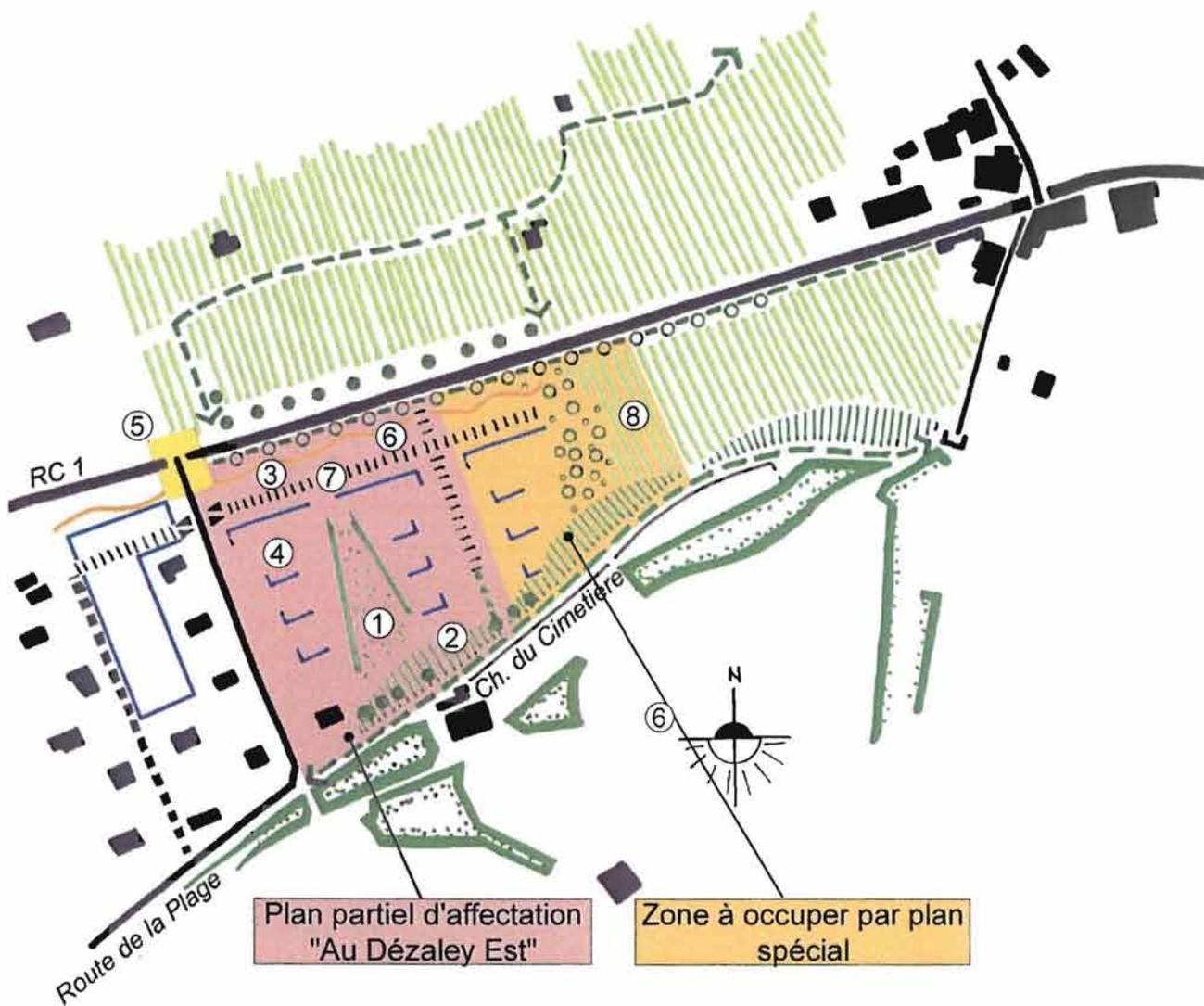
Article 39 - Dérogations 15

Article 40 - Dispositions complémentaires..... 15

Article 41 - Abrogation 15

Article 42 - Entrée en vigueur 15

figure 1 Le schéma directeur d'aménagement



CHAPITRE 1 - LES DONNEES GENERALES

Article 1 - But et fonction de la modification du PGA

La présente modification a pour but d'établir un plan partiel d'affectation "Au Dézaley Est" et une zone à occuper par plan spécial.

Le plan partiel d'affectation «Au Dézaley Est» a pour objectifs :

- de **fixer les conditions d'urbanisme**, d'implantation et de construction à l'intérieur du plan,
- de contribuer à l'aménagement et à la **réalisation de nouveaux logements**,
- **d'assurer un développement cohérent et équilibré** des constructions et aménagements du secteur,
- **d'assurer l'occupation des périmètres d'implantation** afin d'éviter la sous-utilisation du sol.

La zone à occuper par plan spécial a pour objectifs :

- de **créer une zone d'habitation** similaire à celle du PPA "Dézaley Est" et
- de **définir une zone agricole** de transition entre cette urbanisation et le bourg d'Allaman.

Le plan partiel d'affectation et la zone à occuper par plan spécial ont pour fonction de réaliser les objectifs majeurs relatifs à :

LA GESTION DU PAYSAGE :

- ① Créer un espace paysager, commun (verdure et délasserement).
- ② Créer un espace vert entre le quartier et le chemin du Cimetière.
- ③ Assurer un aménagement paysager de la RC 1 en renforçant l'allée d'arbres existante, et marquant ainsi l'entrée de traversée de localité.
- ⑧ Créer un espace agricole de transition entre les secteurs bâtis et le bourg d'Allaman.

L'ORGANISATION DU BATI :

- ④ Mettre en œuvre un programme de constructions offrant des logements individuels ou groupés par 2 ou 3 unités.
 - Assurer la qualité du projet urbanistique et architectural au moyen d'un guide d'aménagement.
 - Permettre l'aménagement d'équipements propres aux besoins des habitants du quartier.
 - Permettre une seconde étape de construction par le biais d'un plan spécial s'inscrivant dans la continuité des aménagements prévus sur le PPA "Au Dézaley Est".

LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT :

- ⑤ Coordonner des aménagements du carrefour RC/route de la Plage avec la desserte au nouveau quartier ainsi que l'accès à réaliser à l'Ouest de la route de la Plage.
- ⑥ Assurer une protection contre le bruit de la RC par des mesures intégrées.
- ⑦ Traiter la desserte du quartier comme un espace-rue, dégagant des ambiances et des qualités spatiales tout en garantissant la sécurité des usagers. Organiser un stationnement en surface, rattaché aux unités de logements.

Article 2 - Composantes du dossier

Le dossier est composé des éléments suivants :

- **plan partiel d'affectation** éch. 1:1000
- **règlement** y relatif
- **coupes** indicatives éch. 1:500
- **guide d'aménagement** annexé au présent règlement

Article 3 - Guide d'aménagement

Le cadre juridique fixé par le présent règlement est applicable au PPA. Il s'accompagne de **recommandations** établies sous forme d'un **guide d'aménagement**, dont le rôle est de prolonger le concept du plan et d'orienter les acteurs de la construction dans la mise au point de leurs projets.

Dans la mesure où un projet ne satisfait pas aux exigences de qualité requises ou s'écarte trop fortement des objectifs d'aménagement ainsi que de "l'esprit" du guide d'aménagement, la Municipalité peut en exiger leurs applications.

Article 4 - Suivi du/des projets

Le suivi du/des projets est assuré par la Municipalité et la commission d'urbanisme pour accompagner et guider le processus de développement du site afin de garantir la qualité de l'ensemble.

L'architecture des constructions et les aménagements qui y sont liés doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et en respect du caractère du lieu (nature du terrain, paysage, contexte environnant, etc.)

Article 5 - Concertation

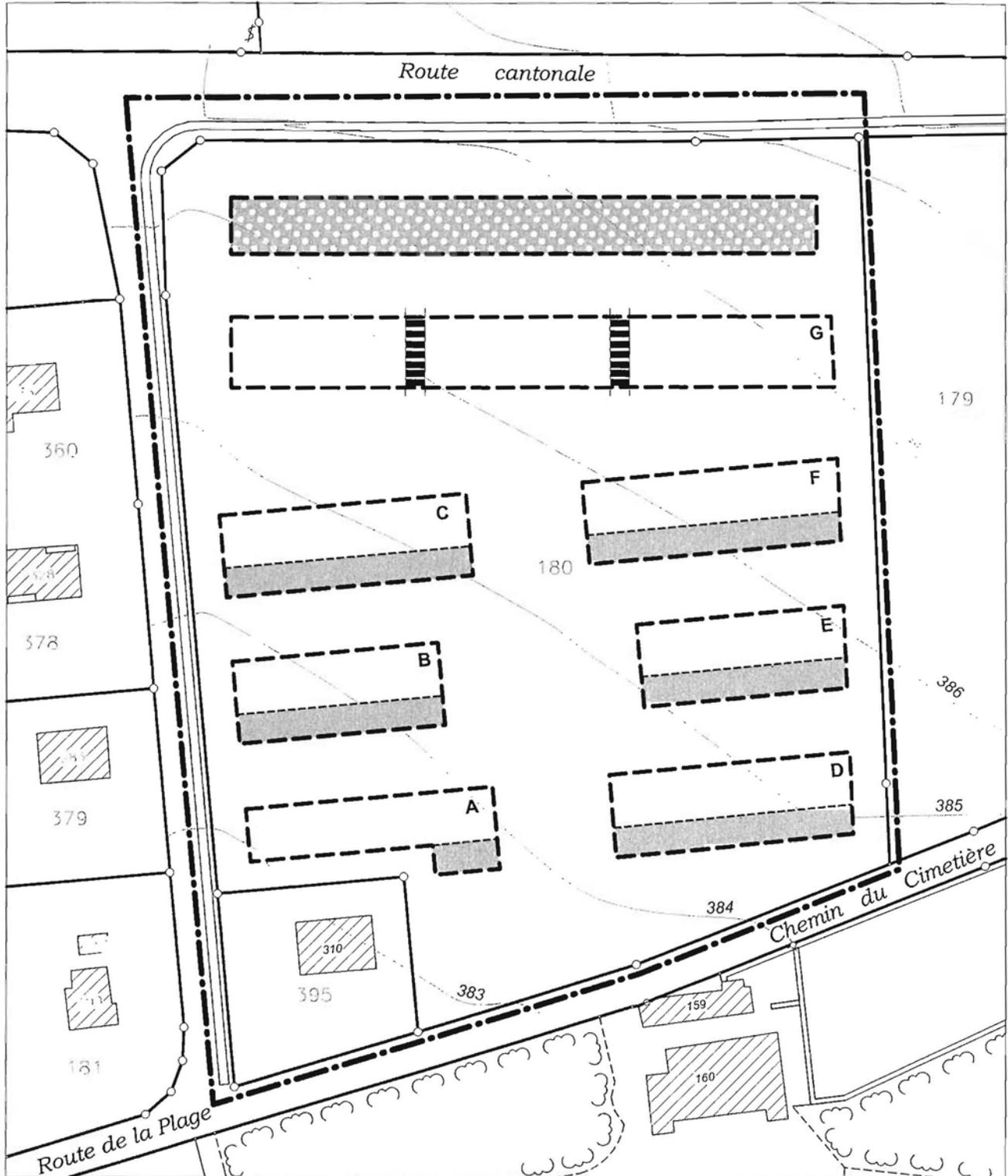
Pour tout projet de réalisation, les constructeurs et leurs mandataires s'adressent à la municipalité dès le stade des études préliminaires afin de garantir la prise en compte et l'application des buts, objectifs et mesures préconisés dans le plan et le guide d'aménagement.

Article 6 - Affectation

Le plan partiel d'affectation est destiné exclusivement à l'habitation jumelée ou groupée de 2 et 3 unités ainsi qu'à ses annexes. Des activités professionnelles non gênantes sont admises dans la mesure où elles sont exercées par au moins un occupant du logement.

Figure 2

- A à F** Périmètre d'évolution A à F
- ▭ Champ d'évolution des constructions 1
- ▭ Champ d'évolution des constructions 2
- G** Périmètre d'évolution des constructions G
- ▭ Périmètre d'évolution des constructions secondaires
- ▭ Interruption de contiguïté



CHAPITRE 2 - LES DONNEES URBANISTIQUES

Plan partiel d'affectation

Article 7 - Principes

Le PPA est structuré de la manière suivante :

- Les périmètres d'évolution de constructions sont définis.
- Un espace d'aménagement paysager est réalisé au coeur du quartier, il "s'ouvre" sur le chemin du Cimetière.
- Des espaces de dégagement sont définis le long des routes cantonale et de la Plage.
- Les emprises destinées à la desserte du quartier et à l'aménagement du carrefour sont assurées.

Article 8 - Périmètre d'évolution des constructions principales

Le plan définit des périmètres d'évolution à l'intérieur desquels les constructions nouvelles s'inscrivent. Les espaces non construits dans les périmètres d'évolution sont assimilés aux aménagements extérieurs.

Périmètres A à F

Ceux-ci sont subdivisés en deux champs d'évolution de construction. Leurs répartitions sont définies à l'article 20 ci-après.

Les périmètres comprennent 2 à 3 logements jumelés ou superposés. Ceux-ci sont réalisés simultanément et forment un ensemble homogène. La contiguïté n'est pas autorisée par des éléments de liaison ou des dépendances.

L'article 24 est, au surplus, applicable.

Périmètre G

Les unités de logements (2 ou 3) sont, dans le principe, reliées entre elles par un élément architectural habitable fermé ou ouvert d'un seul niveau (voir guide d'aménagement).

Le principe d'interruption de contiguïté prévu par le plan doit être respecté. Celle-ci est de 3 m au minimum. Dans la mesure où le projet le justifie, "l'assiette" de l'interruption de contiguïté peut être déplacée.

Les mesures de protection contre le bruit doivent être garanties sur les façades d'extrémité du périmètre d'évolution G.

Article 9 - Périmètre d'évolution des constructions secondaires

Ce périmètre est destiné au stationnement des véhicules (ouvert / fermé / couvert), aux surfaces annexes à l'habitat (locaux de rangement, etc). Des surfaces habitables, superposées au stationnement (studio, atelier, etc) sont autorisées. Elles constituent une dépendance de l'habitation principale du périmètre d'évolution G et alternent avec des espaces transparents destinés aux prolongements de l'habitat. Ceux-ci sont traités de manière paysagée.

Les aménagements et constructions doivent présenter une qualité d'ensemble et de cohérence architecturale et spatiale.

Les garages - boîtes préfabriqués sont interdits.

Article 10 - Distances aux limites

En cas de fractionnement, la distance entre les périmètres d'évolution des constructions et les limites des parcelles ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Figure 3

-  Espace vert d'aménagement paysager
-  Espace de prolongement de l'habitat
-  Plantations existantes à conserver
-  Plantations nouvelles
-  Espace de dégagement
-  Espace de circulation
-  Espace d'accès



Article 11 - Espace vert d'aménagement paysager

Cet espace est destiné à la réalisation d'aménagements verts paysager, à usage commun pour les habitants du quartier.

Par ailleurs, une construction "légère" (couvert, pergola, dépendance) destinée aux besoins du quartier est autorisée, conformément aux dispositions de l'article 39 RLATC. Sa hauteur est limitée à 3 m. à la corniche ou sur l'acrotère. Une piscine non couverte, ne dépassant pas plus de 0.50 m, le terrain naturel ou aménagé en déblai y est également autorisée.

L'aménagement de cet espace tient compte des recommandations du guide d'aménagement.

Article 12 - Aménagements extérieurs

Les espaces non construits dans le périmètre du PPA forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux espaces verts, aux prolongements de l'habitat, jardins, terrasses, chemins piétons. Les aménagements extérieurs font l'objet d'un plan à l'échelle 1:200, soumis à l'approbation de la Municipalité.

Une coordination doit être assurée entre les aménagements privatifs et ceux destinés à l'espace vert d'aménagement paysager. Un plan d'ensemble des aménagements extérieurs doit être réalisé dès la première demande de permis de construire.

Article 13 - Plantations existantes à conserver

Les plantations existantes indiquées sur le plan doivent être maintenues conformément au plan de classement communal des arbres et haies approuvé par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1989.

Article 14 - Plantations nouvelles

Les plantations nouvelles prévues par le plan sont obligatoires. Elles ont pour but de délimiter spatialement la route cantonale et de marquer l'entrée dans la localité. Au surplus, afin d'assurer une cohérence d'aménagement, les plantations prévues de part et d'autre de la RC1 doivent être de même essence. Le choix des essences et l'emplacement définitif des autres plantations sont décidés d'entente avec la Municipalité. Les essences doivent être indigènes ou en station.

Article 15 - Espaces de dégagement

Ces espaces assurent la transition entre le réseau routier existant et le milieu construit du nouveau quartier. Leurs aménagements tiennent compte des recommandations définies dans le guide d'aménagement annexé au présent règlement.

Le long de la route de la Plage, une transition de 1,0 m. minimum doit être assurée sur le domaine privé, entre le bord intérieur du trottoir et les éventuelles plantations buissonnantes admises dans cet espace.

Article 16 - Espace de circulation

Cet espace est destiné à la réalisation de la desserte du quartier ainsi qu'aux aménagements des espaces latéraux (accès aux constructions, aux stationnements). Les principes d'organisation de l'espace définis dans le guide d'aménagement sont pris en compte.

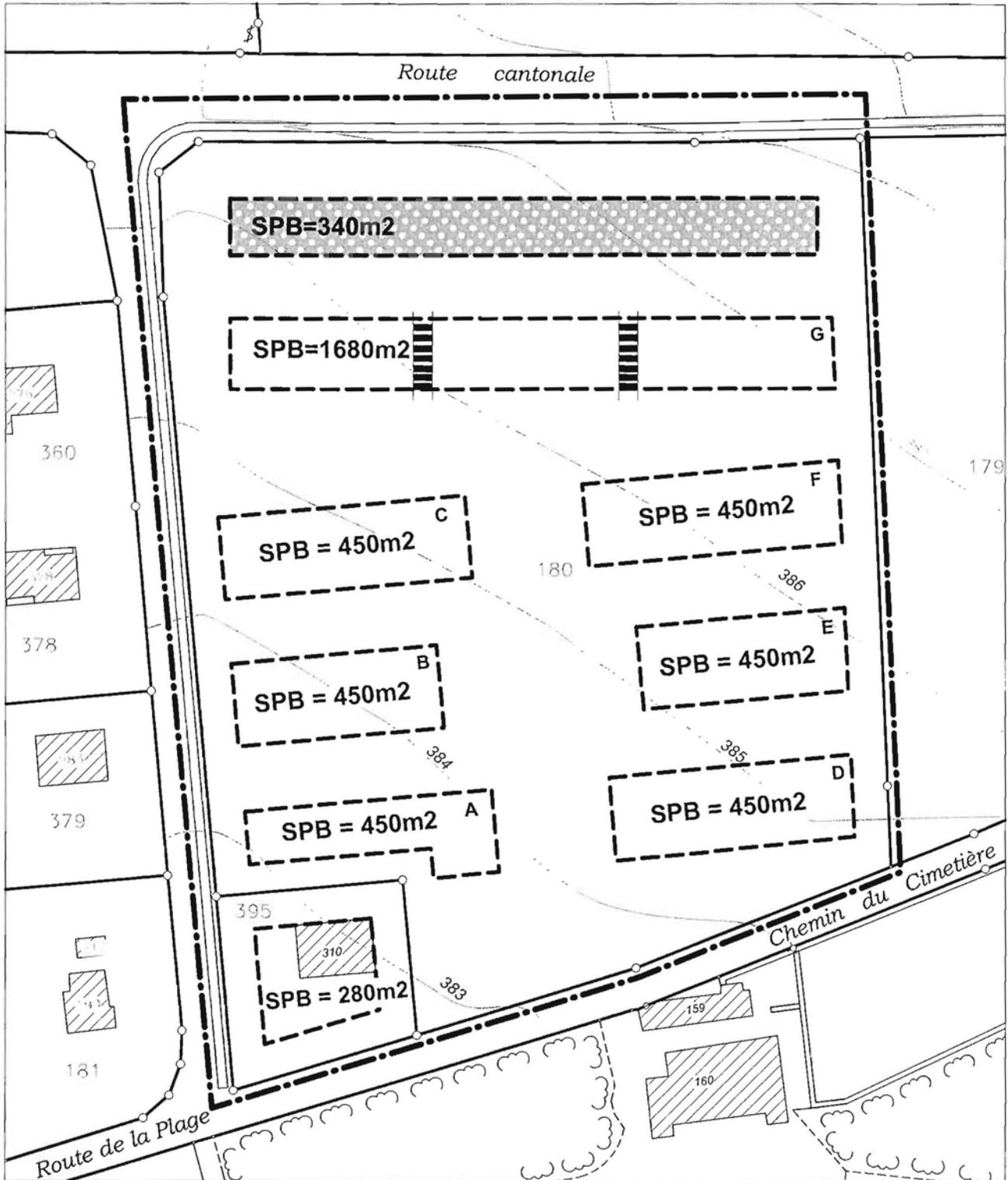
Un soin particulier est apporté à la qualité du traitement de "l'espace rue" et autres aménagements tels que placettes, accès garages, stationnements extérieurs, espaces d'évitement, etc.

Article 17 - Espace d'accès

Cet espace est réservé à la réorganisation du carrefour et de ses abords. Il doit faire l'objet d'un plan de détail approuvé par les instances communale et cantonale avant toute réalisation de construction du PPA.

Figure 4

-  A Appellation des périmètres d'évolution
-  SPB Surface de plancher brute maximale
-  Périmètre d'évolution des constructions secondaires



Conteneurs

Un espace aménagé ouvert ou couvert, doit être prévu pour les conteneurs liés aux besoins du quartier. Celui-ci se situe dans le principe, à l'entrée du quartier. Il est soumis à l'approbation de la municipalité dans le cadre des aménagements extérieurs mentionnés à l'article 12 ci-avant.

Article 18 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain en remblais ou déblais sont limités au strict minimum dans tout le périmètre du PPA.

CHAPITRE 3 - LES DONNEES ARCHITECTURALES

Plan partiel d'affectation

Article 19 - Principes

Les données architecturales du guide d'aménagement définissent les éléments relatifs au concept architectural, à la typologie et aux modes de traitement des espaces extérieurs.

L'ensemble de ces éléments est pris en compte pour tous projets de construction.

Pour tout ce qui se rapporte à l'esthétique des constructions, les articles 86 et 87 LATC sont applicables.

Article 20 - Surface de plancher brute

Le PPA définit la surface de plancher brute (SPB) maximale autorisée pour chaque périmètre d'évolution. Elle est calculée conformément à la norme ORL n° 514 420, éditée par l'EPFZ en 1966.

La surface de plancher brute des périmètres d'évolution A - B - C - D - E - F peut être répartie de la manière suivante :

- à raison de 80 % au minimum de la surface pour le champ d'évolution 1,
- à raison de 20 % au maximum de la surface pour le champ d'évolution 2.

Les dépendances des périmètres A à F ne sont pas comptées dans le calcul de la surface de plancher brute.

Article 21 - Nombre de niveaux et hauteur des constructions

Le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris.

L'expression en façade des niveaux de constructions doit être entièrement dégagé sous la corniche.

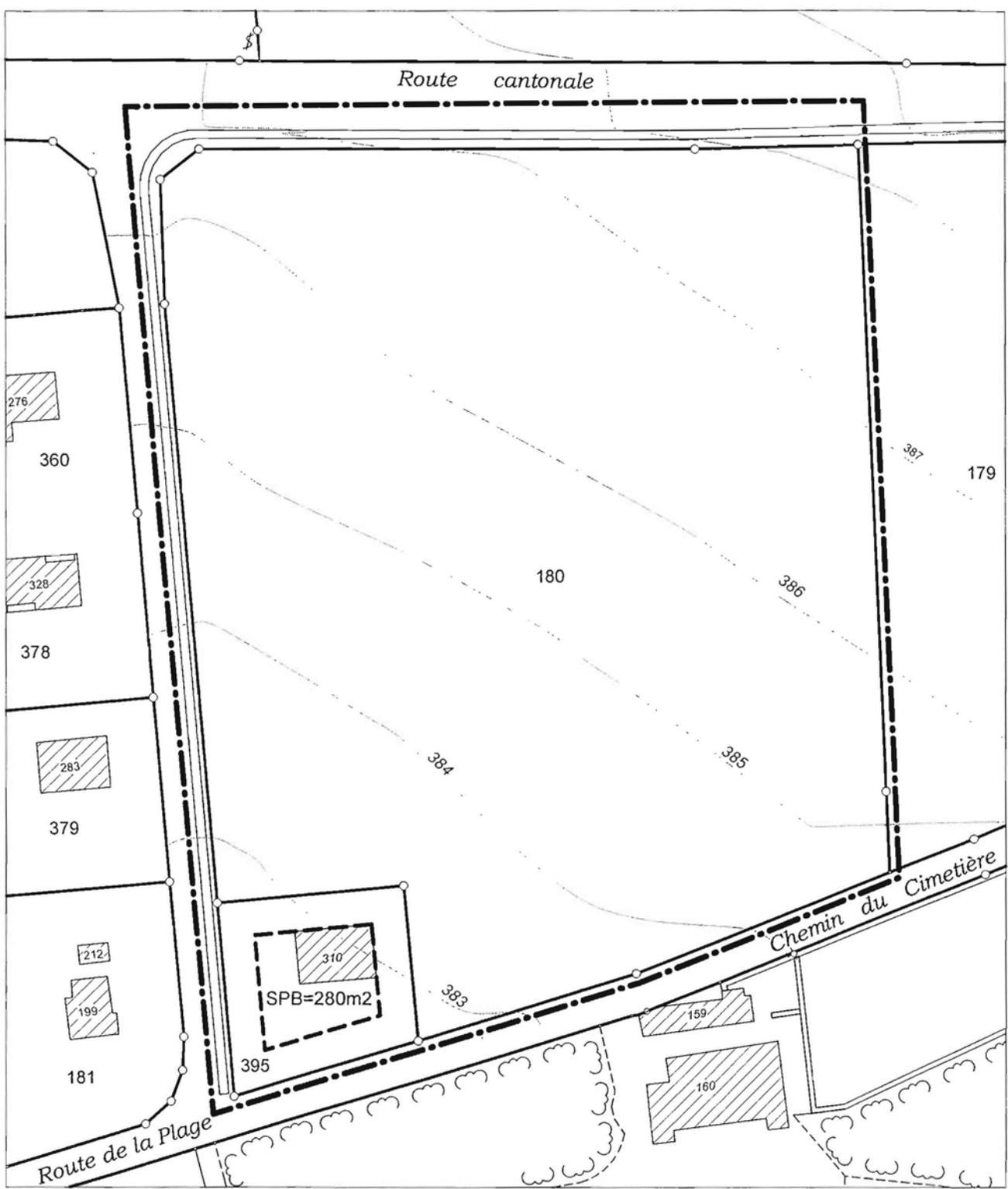
La hauteur des constructions est limitée à 8.50 m au faite. Cette hauteur est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, mesurée à chaque angle du bâtiment.

La hauteur à l'acrotère des constructions du périmètre d'évolution secondaire est limitée à 6 m.

La hauteur à l'acrotère des éléments de liaison du périmètre G, ainsi que des dépendances ou couverts des périmètres A à F est limitée à 3 m.

Figure 5

Parcelle n°395 - Périmètre d'évolution des constructions



Article 22 - Toitures

En règle générale, les toitures sont à 2 pans et à faible pente (25 à 30°, soit 47 % à 58 % max.) . Les faites respectent l'orientation principale définie par le plan. La couverture est obligatoirement en petites tuiles plates.

Les ouvertures en toiture sont interdites, à l'exception du pan Sud des constructions. Seuls les châssis rampants y sont autorisés, pour autant que leur surface de vitrage ne dépasse pas 94 x 118 cm maximum et que le total cumulé de leur largeur hors tout, par pan de toiture, ne dépasse pas le 1/3 de la longueur de la façade correspondante.

Les toitures des autres constructions (périmètre d'évolution des constructions secondaires, éléments de liaison du périmètre G, dépendances, couverts) sont plates. Elles sont traitées comme une cinquième façade.

Article 23 - Superstructures

Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable.

Article 24 - Dépendances

Les dépendances au sens de l'article 39 RATC sont autorisées dans les périmètres d'évolution A à F. La cohérence architecturale doit être assurée avec les bâtiments principaux.

Article 25 - Stationnement

La Municipalité fixe le nombre définitif de places de stationnement en fonction des projets et des normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Les places de stationnement s'organisent en surface uniquement. La moitié au moins des places de stationnement nécessaires par logement doit se situer sous couvert. Les places non couvertes doivent être paysagées (par exemple : pavés gazon, arborées, etc.).

Article 26 - Parcelle n° 395

L'affectation; l'article 6 du présent règlement est applicable.

Le bâtiment existant, lors de l'entrée en vigueur du présent PPA, peut être maintenu. En cas de transformation, démolition/reconstruction ou de réaménagement des espaces extérieurs, les dispositions du présent règlement et de son annexe sont applicables. Le périmètre d'évolution des constructions comprend 2 logements au maximum.

La hauteur de construction, calculée conformément aux dispositions de l'article 21 est limitée à 7,50 m. au faite.

Figure 6

Zone à occuper par plan spécial

-  Périimètre de la zone à occuper par plan spécial
-  Zone d'habitation moyenne densité
-  Zone agricole



CHAPITRE 4 - LES DONNEES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Zone à occuper par plan spécial

Article 27 - Destination

Cette zone est préalablement soumise à l'élaboration d'un plan spécial.

Article 28 - Affectation

Le plan spécial est destiné à une zone d'habitation de moyenne densité et à une zone agricole. Les dispositions de l'article 6 du présent règlement sont applicables à la zone d'habitation. Au surplus, les dispositions du règlement communal relatifs à la zone agricole sont applicables.

Article 29 - Condition de mise en oeuvre

Le plan spécial prend en compte les objectifs du schéma directeur d'aménagement tels que présentés en page 1 du présent règlement, moyennant la réalisation d'une péréquation réelle. Celle-ci est établie conformément aux dispositions de la loi sur les améliorations foncières (LAF).

Ledit plan peut être mis en oeuvre lorsqu'au moins 80 % de la surface brute de plancher est réalisée sur le PPA "Au Dézaley Est".

Article 30 - Mesures d'utilisation du sol

Les mesures d'utilisation du sol (CUS, nombre de niveaux, hauteur des constructions, distances aux voisins) l'attribution des degrés de sensibilité au bruit ainsi que les données architecturales et urbanistiques seront définies dans le cadre de l'élaboration du plan spécial.

CHAPITRE 5 - LES DISPOSITIONS FINALES

Article 31- Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit (DS) II est attribué à l'ensemble de la modification du plan général d'affectation.

Afin de respecter les valeurs de planification relatives aux dispositions de l'OPB, des mesures constructives d'auto-protection au bruit doivent être prises pour toutes réalisations comprises dans le périmètre d'évolution secondaire.

Article 32 - Modalités de réalisation des travaux de protection contre le bruit

La continuité et la bonne mise en œuvre des mesures de protection contre le bruit doivent être assurées d'un bout à l'autre du périmètre d'évolution des constructions secondaires, afin de garantir 55 dB (A) le jour et 45 dB (A) la nuit.

Une transparence visuelle entre les éléments (constructions secondaires) et les espaces libres doit être garantie.

Les matériaux utilisés (vitrages, plexiglas, bois, béton, etc.) et le traitement des constructions secondaires et aménagements doivent être les garants d'une qualité d'ensemble et d'une cohérence architecturale et spatiale.

Au surplus, tout projet relatif à la mise en œuvre de parois anti-bruit doit tenir compte des mesures de détection des éléments transparents (vitrages, plexiglas) par les oiseaux.

Article 33 - Fouilles archéologiques

Le présent PPA est concerné par une région archéologique, en particulier par une nécropole apparemment néolithique.

En application de l'article 67 LPNMS, tout projet touchant le sous-sol de cette région doit être soumis à une autorisation spéciale de la part de la Section archéologie cantonale.

Des sondages préliminaires seront requis dans l'emprise du projet, afin de vérifier que celui-ci ne porte pas atteinte à des éléments dignes d'être sauvegardés (art. 46 LPNMS) et pour définir des fouilles préventives qui pourraient être nécessaires et à inclure dans les conditions de l'autorisation spéciale.

Article 34 - Eaux de surface

Les eaux de surface sont dans la règle évacuées par infiltration dans des conditions fixées par le Service cantonal des eaux, sol et assainissement (SESA).

Article 35 - Economie d'énergie

Les dispositions cantonales (LATC et RATC) en matière d'économie d'énergie sont applicables.

Article 36 - Equipements et parcellaire

Conformément à l'article 50 LATC, le/les propriétaire(s) assument les frais d'équipements de leurs parcelles, jusqu'au point de raccordement avec les équipements publics.

Par ailleurs, le fractionnement du secteur et sa réalisation par étapes, ne doivent pas compromettre les objectifs mentionnés à l'article 1 du présent règlement.

Article 37 - Demande préalable

Préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, le propriétaire adresse à la Municipalité un avant-projet du ou des bâtiments, des aménagements extérieurs ou des équipements.

A ce stade, la Municipalité préavise sur la nature des travaux projetés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer la cohérence de l'ensemble.

L'avis préalable de la Municipalité ne préjuge pas de sa décision au moment de l'octroi du permis de construire.

Article 38 - Dossier d'enquête

Outre les pièces exigées par l'article 69 RATC, le dossier d'enquête doit présenter les documents suivants :

- Un plan des aménagements extérieurs au 1:200, comprenant les places de stationnement pour véhicules, les espaces verts, le prolongement de l'habitat, les arbres, les murs, les clôtures, haies, etc.
- L'indication des cotes d'altitude du terrain naturel à tous les angles du bâtiment, ainsi que l'altitude moyenne.
- L'altitude de la dalle du rez-de-chaussée ainsi que celle de la corniche ou de l'acrotère.
- Les plans des canalisations d'eau et d'égoût.
- L'indication du nombre de logements .
- Le calcul et les plans justificatifs de la détermination des surfaces de plancher brutes.
- Le dossier technique de conformité aux exigences de protection contre le bruit.

Article 39 - Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan et règlement dans les limites fixées par les articles 85 et 85a LATC.

Article 40 - Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les dispositions fédérales, cantonales et communales en la matière sont applicables.

Article 41 - Abrogation

Le présent plan partiel d'affectation abroge, à l'intérieur du périmètre défini par le plan, les dispositions du plan général d'affectation et les dispositions y relatives, approuvées par le Conseil d'Etat le 17 juin 1977.

Article 42 - Entrée en vigueur

Le plan partiel d'affectation et son règlement seront approuvés préalablement puis mis en vigueur par le Département compétent selon les dispositions de l'article 61a LATC.

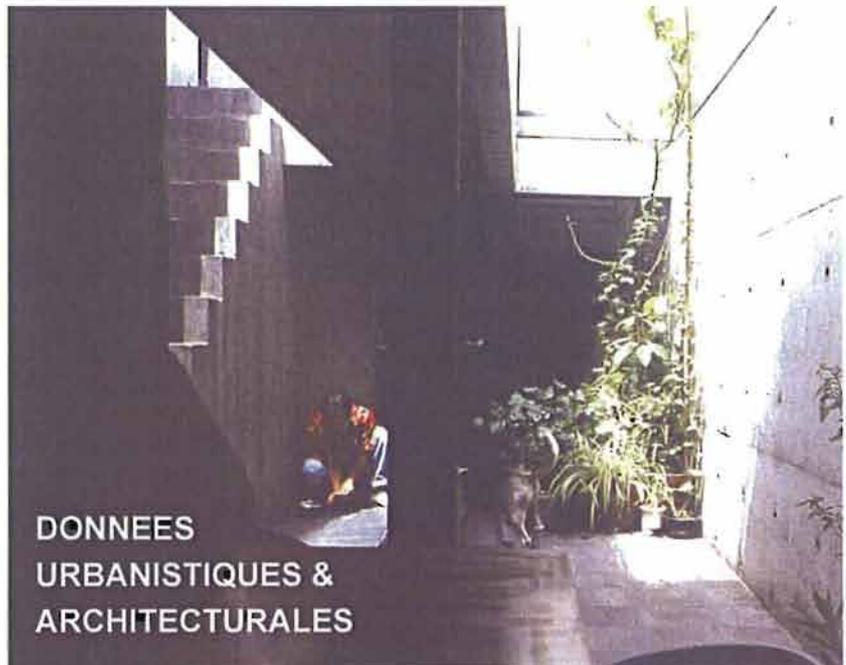
COMMUNE D'ALLAMAN

ANNEXE

GUIDE D'AMENAGEMENT



ref : extraits de couleur et lumière
Ed. Phaidon Tadao Ando



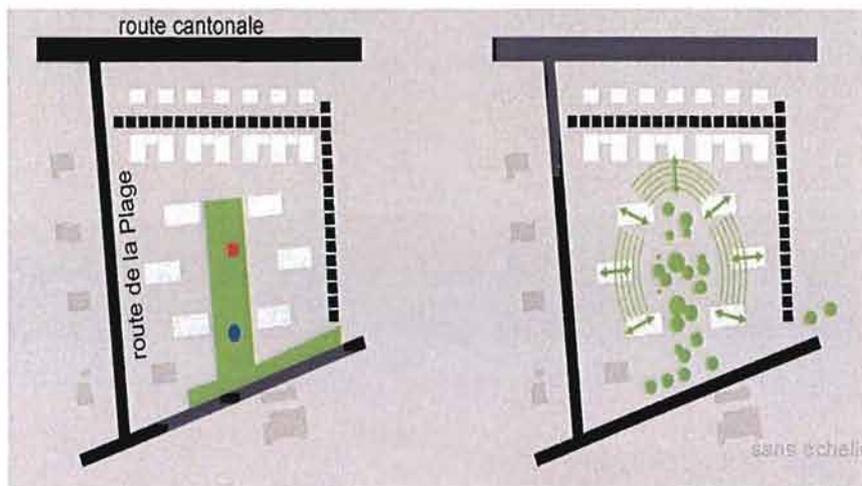
ref : Row House Sumiyoshi, Osaka Tadao Ando / 1975-1976

DONNEES URBANISTIQUES

■ ESPACE VERT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Cet **espace** est destiné à la réalisation d'aménagements verts, paysagers, à l'usage commun pour les habitants du quartier.

- desserte du PPA
- installation à usage commun
- bassin de rétention (éventuel)



L'aménagement de cet espace doit tendre vers :

- un concept et un **résultat de qualité globale** (plan d'ensemble à établir en concertation avec la municipalité),
- un espace constitué d'une **couverture végétale**, à structure diversifiée, formée d'arbres, arbustes et strates herbacées, de préférence indigènes,
- un **plan d'ensemble** des aménagements extérieurs est réalisé dès la première demande de permis de construire,
- un **pré-verdissement** engagé dès la première demande de permis de construire,
- la réalisation d'un projet de convention, portant sur les modalités de fractionnement et d'usage de l'espace vert, successivement signé par les propriétaires,
- la prise en compte de la norme VSS 640 577a, concernant la **protection des arbres** lors de travaux de chantier (notamment le long du chemin du cimetière et de la route cantonale),
- l'expression d'un "**parc habité**" le plus "ouvert" possible, et évitant le cloisonnement des parcelles privées par des clôtures ou haies opaques et linéaires,
- une / des **installations à usage commun** (construction légère - piscine - etc.) qui a sa délimitation spatiale claire et cohérente,
- des modalités de fractionnement et d'usage de l'espace vert à définir sous forme de **conventions ou servitudes**,

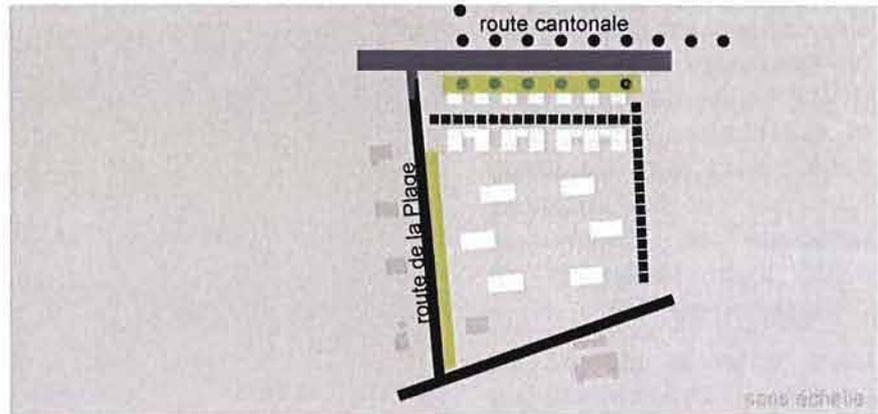


ref : l'urbanisme végétal / collection mission du paysage / Caroline Stefulesco

ESPACE DE DÉGAGEMENT

L'espace de dégagement assure la transition entre le réseau routier existant et le milieu construit du nouveau quartier

- desserte du PPA
- plantations existantes
- plantations nouvelles



Route de la Plage

tout en maintenant la largeur actuelle de la chaussée, tendre vers :

- la **cohérence et la qualité globale** des aménagements,
- des aménagements sobres et modestes en bordure (de la route de la Plage), jouant un **effet visuel** de modération de vitesse,
- une **emprise minimale** des accès aux constructions, la "verdure" est la valeur dominante.

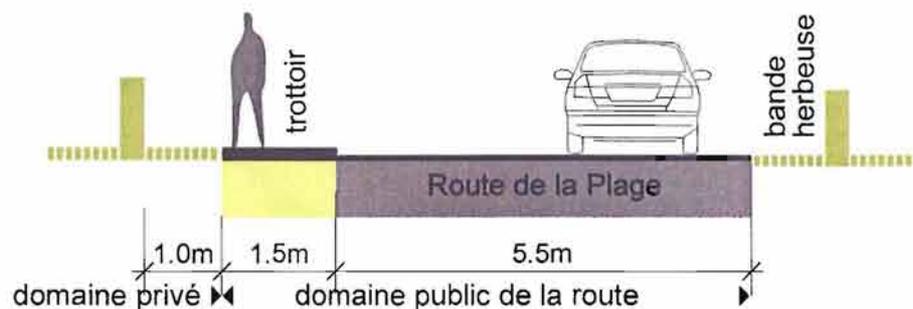
Existant

échelle 1:100



Proposition

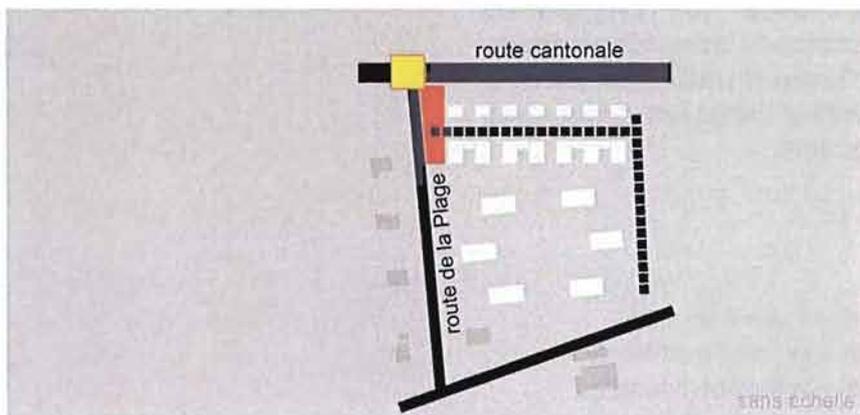
échelle 1:100



ESPACE D'ACCES

Cet espace est réservé à la réorganisation du carrefour (RC / Route de la Plage) et ses abords. Il doit faire l'objet d'un plan de détail approuvé par les instances cantonale et communale avant toute réalisation de construction du PPA.

Dans toute la mesure du possible, il convient d'éviter la réalisation d'un carrefour à feux.



■■■ desserte du PPA

■ carrefour à aménager

■ espace d'accès

Route cantonale RC 1, ■ carrefour RC - Route de la Plage

Ce carrefour représente le "seuil" d'entrée de la traversée de localité. Dès ce carrefour et jusqu'au village, la vitesse de trafic sera réduite à 60 km/h. voire 50km/h.

Aussi, l'organisation du carrefour et le traitement des abords de la RC doivent tendre vers :

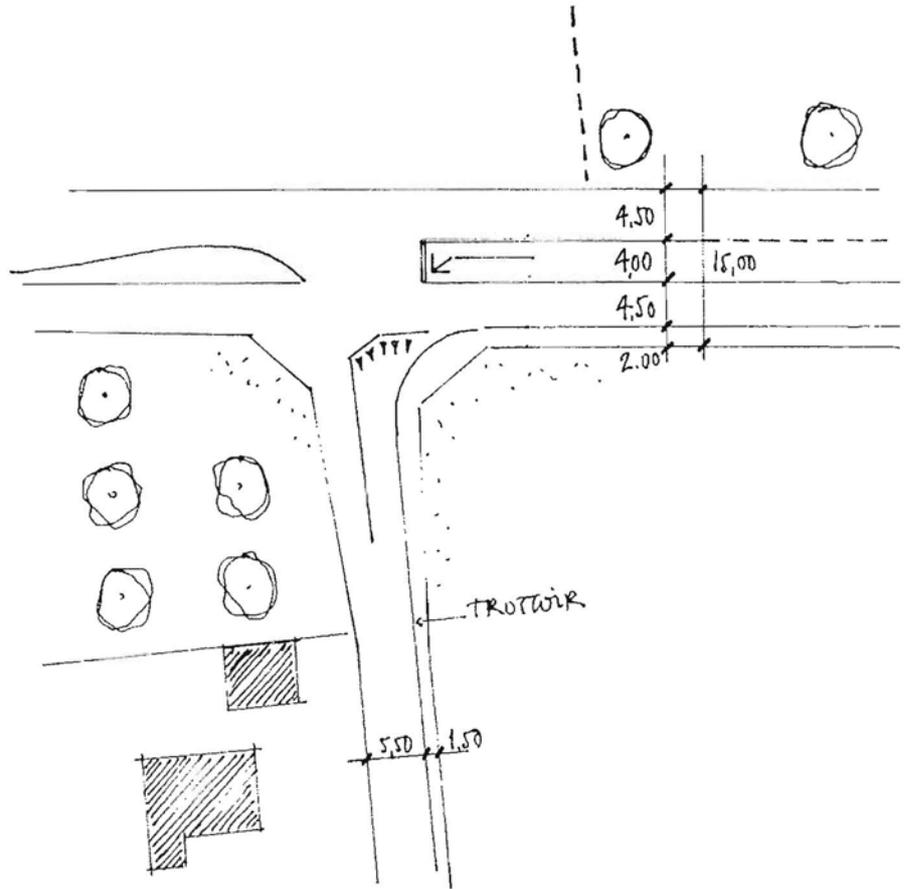
- La réalisation d'un **concept et d'un résultat de qualité globale**. Intégrant les liaisons piétonnes, village-quartier - lac, les pistes cyclables et les aménagements paysager.
- Des aménagements sobres et simples jouant un **effet visuel** de modération de vitesse.

Les principes mentionnés ci-dessous doivent être respectés

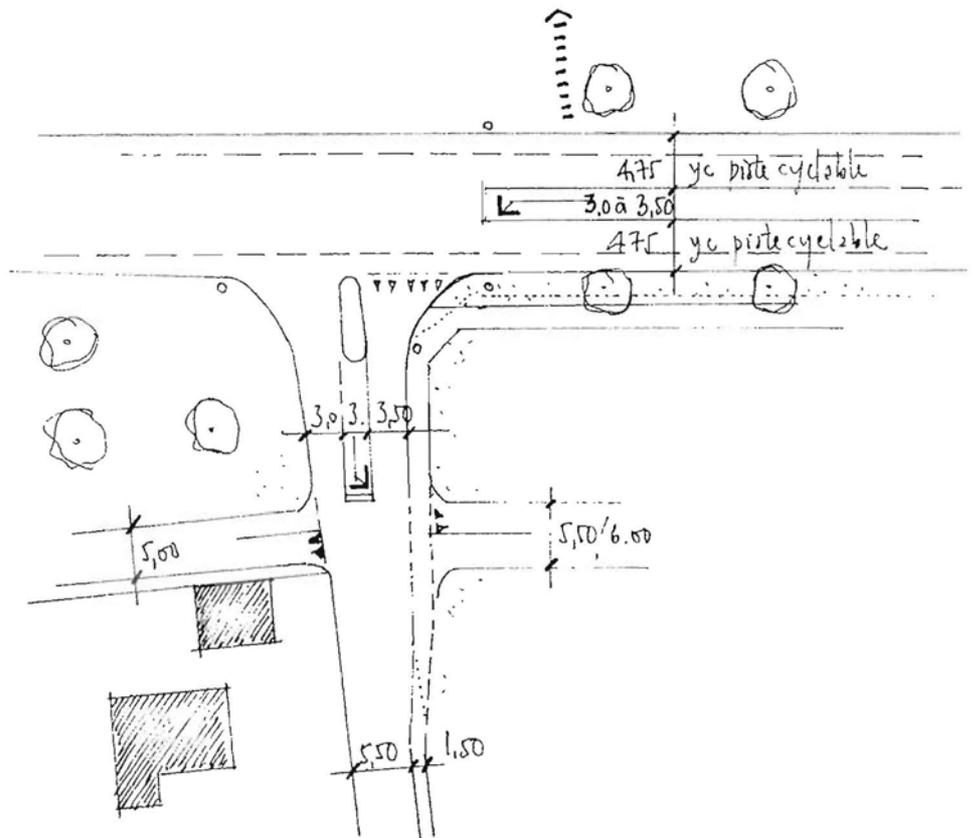


CARREFOUR ROUTE CANTONALE / ROUTE DE LA PLAGE

Etat existant

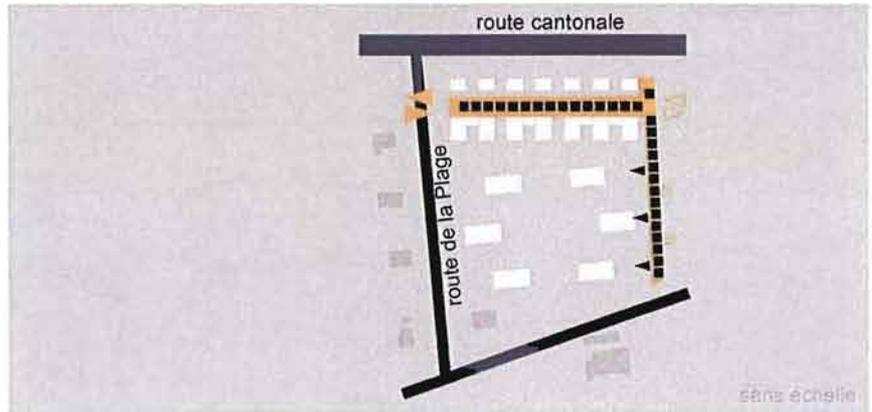


Proposition (à titre indicatif)



ESPACE DE CIRCULATION

- Les circulations s'organisent à **double sens**.
- L'aménagement de l'entrée/sortie du quartier sur la route de la Plage se fait en **coordination avec l'aménagement du carrefour RC**, seuil d'entrée de la localité.



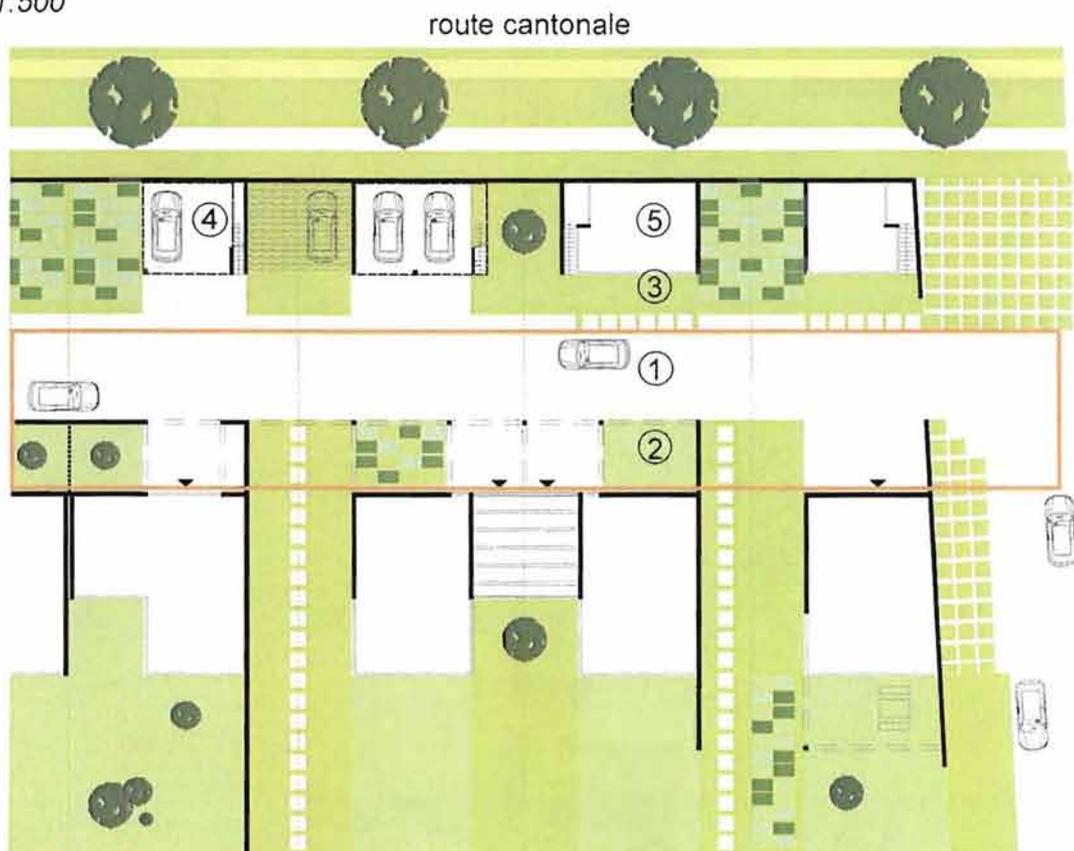
■■■ desserte du PPA

L'espace de circulation se compose, selon illustration ci-dessous:

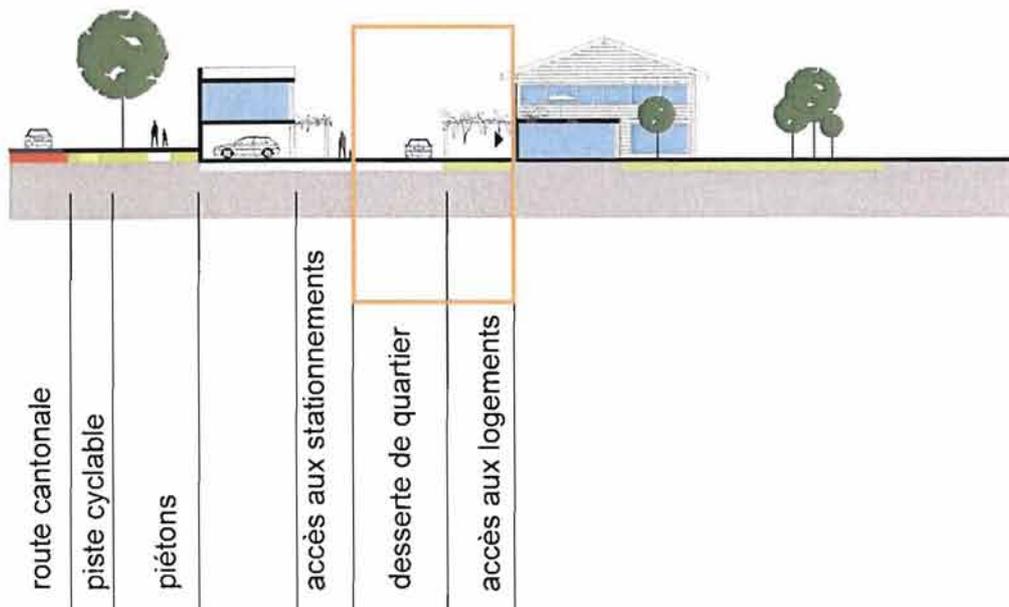
1. desserte de quartier, (matériaux pouvant être différents)
2. accès aux logements (jardins, etc.),
3. accès aux stationnements (ouvert ou couvert)
4. illustration coupe sur rez-de-chaussée
5. illustration coupe sur 1er étage

Illustration, plan

échelle 1:500



Illustration, coupe
échelle 1:500



Les aménagements de cet espace doivent tendre vers :

- un **concept et un résultat de qualité globale**,
- un traitement sobre, cohérent et homogène dans la **qualité spatiale** de l'espace - celui-ci participe à la **convivialité du lieu** (placettes, stationnements extérieurs, accès aux logements aux couverts, etc.),
- **l'unité** dans le choix des **matériaux**.



ref : l'urbanisme végétal / collection mission du paysage / Caroline Stefulesco / Edition institut pour le développement forestier
Paris, 1993

DONNEES ARCHITECTURALES

LE BATI

Le bâti doit être développé en fonction de :

- du terrain (pente douce)
- du contexte sonore
- du paysage (existant et projeté)
- de la densité (groupement des unités)
- de l'accès (chemin de quartier - stationnement)
- de l'orientation (ensoleillement - vues)
- du voisinage (sphère privée)
- des unités formées de plusieurs logements.

A L'ABRI DU BRUIT

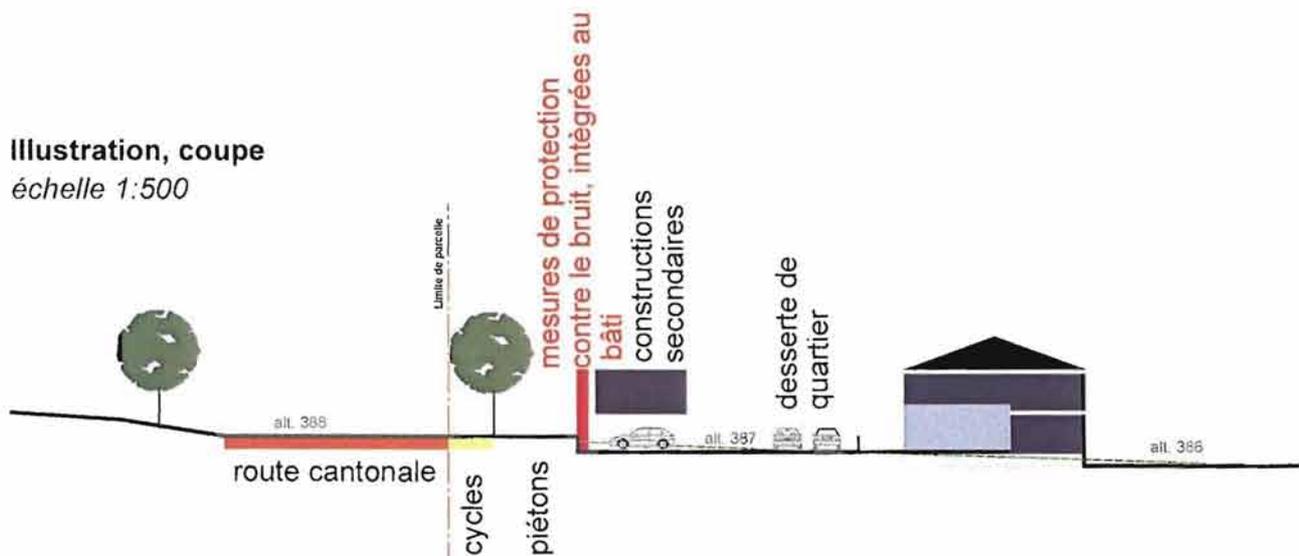
L'implantation des constructions, la répartition des volumes ainsi que les mesures constructives doivent être les garants du respect des valeurs de planification de 55 dB(A) le jour et de 45 dB(A) la nuit.

Ces mesures constructives intégrées sont notamment :

- Pour le périmètre d'évolution des constructions secondaire : pas de locaux à usage sensible au bruit sur les façades latérales ou Nord si celles-ci ne sont pas "fermées".

Illustration, coupe

échelle 1:500



Voir illustrations en page 9.

L'ORIENTATION, LA VUE, LE CARACTÈRE PRIVATIF

La composition de l'ensemble des constructions doit préserver la sphère privée des habitants tout en garantissant des dégagements sur le paysage.

LE CONCEPT DE CONSTRUCTION

- Construction cohérente avec détails simples.
- Minimalisation de l'impact énergétique.

Illustration, plan
échelle 1:1000



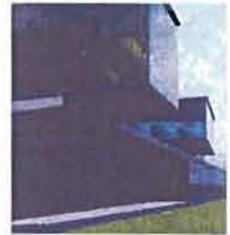
A L'ABRI DU BRUIT

Les mesures intégrées de protection contre le bruit doivent être assurées d'un bout à l'autre du périmètre d'évolution des constructions secondaires.

Les matériaux utilisés (vitrages, plexiglas, bois, béton, etc.) le traitement des constructions ainsi que les aménagements doivent être les garants d'une qualité d'ensemble et d'une cohérence architecturale et spatiale.

Plusieurs scénarii peuvent être imaginés, ils sont illustrés ci-dessous, ils ne sont pas exhaustifs.

Scénario n° 1



Scénario n° 2



Scénario n° 3



Scénario n° 4



Illustration scénario 1

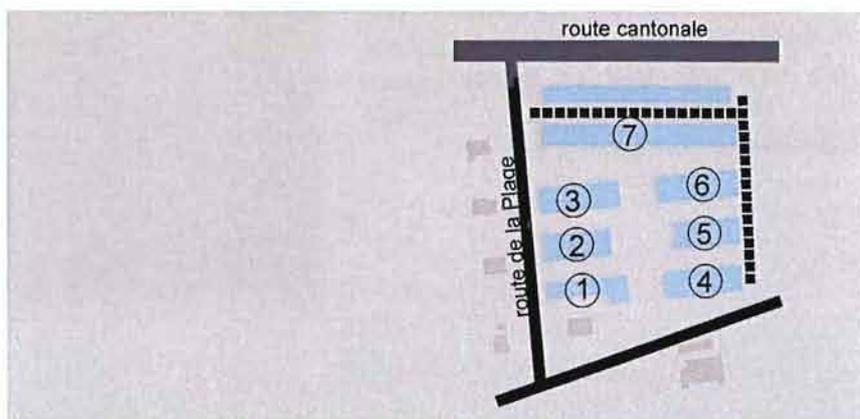


Illustration scénario 3

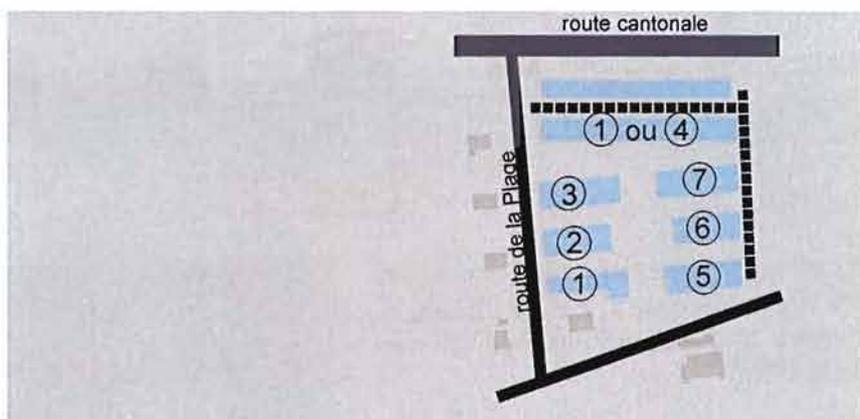
LES ÉTAPES DE RÉALISATION

En cas de réalisation par **étapes successives**, celles-ci doivent tendre vers la chronologie des schémas ci-contre :

Le rythme de constructions et d'aménagement est à **coordonner** dans le cadre des concertations ou suivi de projets.

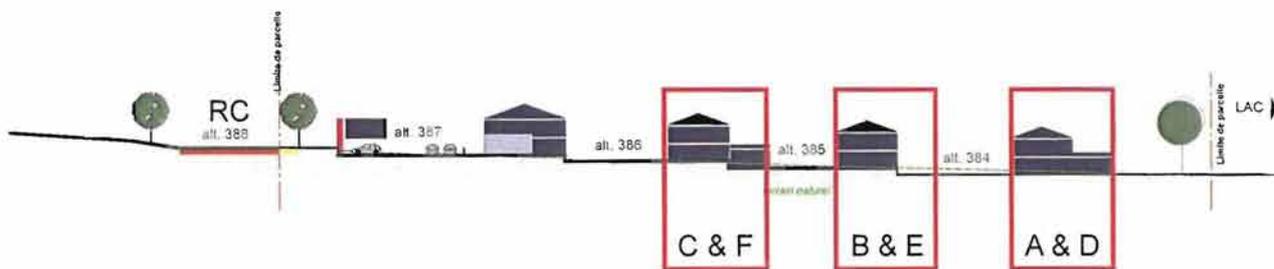


sans échelle



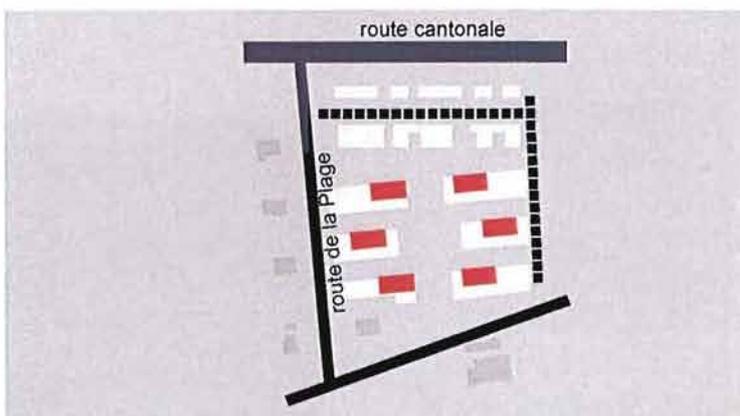
sans échelle

PERIMETRES D'EVOLUTION A À F



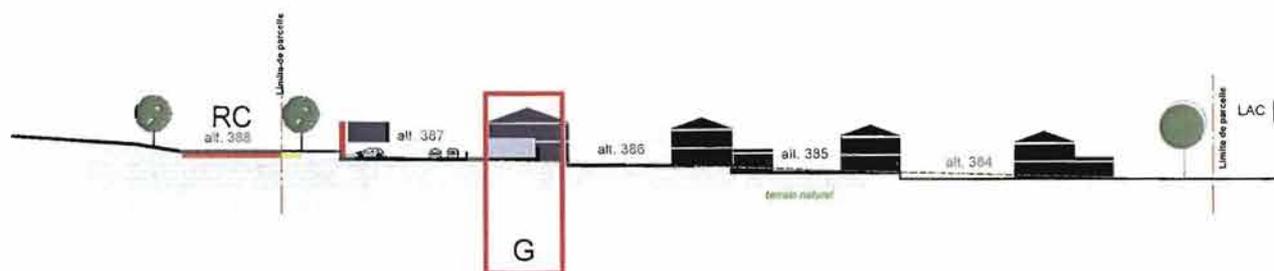
Ces périmètres sont destinés à l'**habitation jumelé ou superposé**.

La composition de l'ensemble des constructions doit préserver la sphère des habitants tout en **garantissant** des **dégagements** sur l'espace d'aménagement paysager.



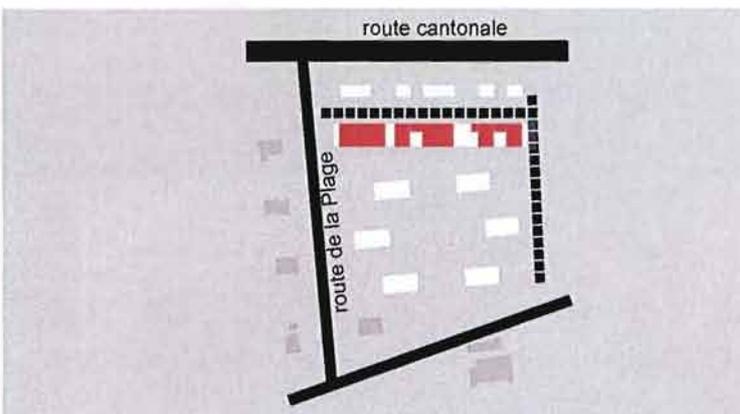
sans échelle

PÉRIMÈTRE G D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS



Ce périmètre doit permettre une mixité des **typologies de 1, 2 ou 3 unités**, et enrichir la qualité spatiale du chemin résidentiel.

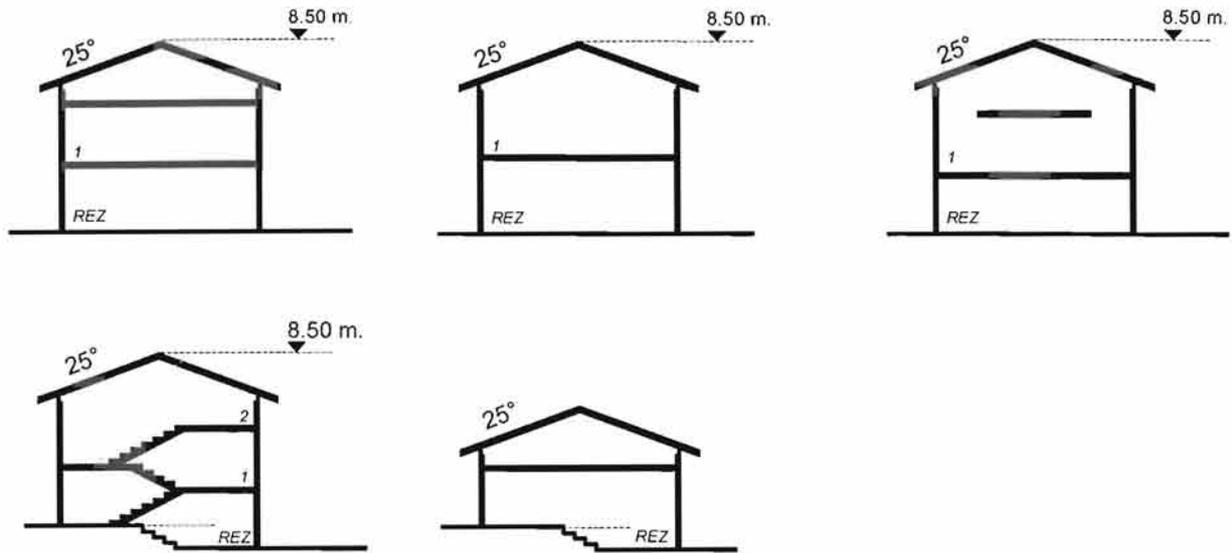
Ce secteur doit être étudié de manière globale, tout en personnalisant chaque projet d'habitation.



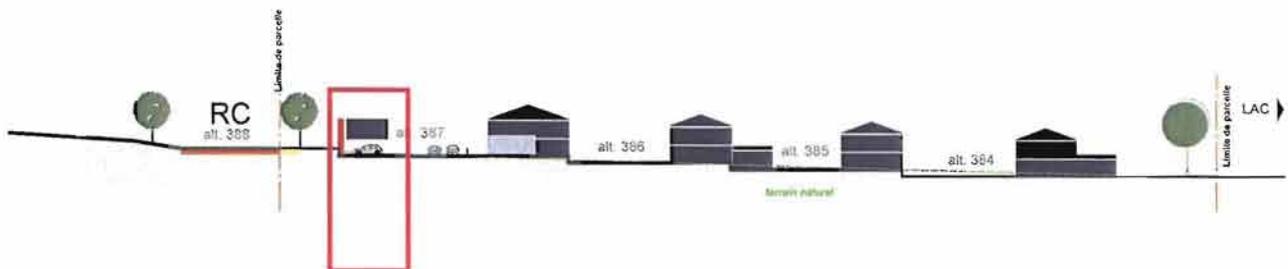
sans échelle

Illustration, coupes de principe sur les périmètres d'évolution A à F et G

échelle 1:300

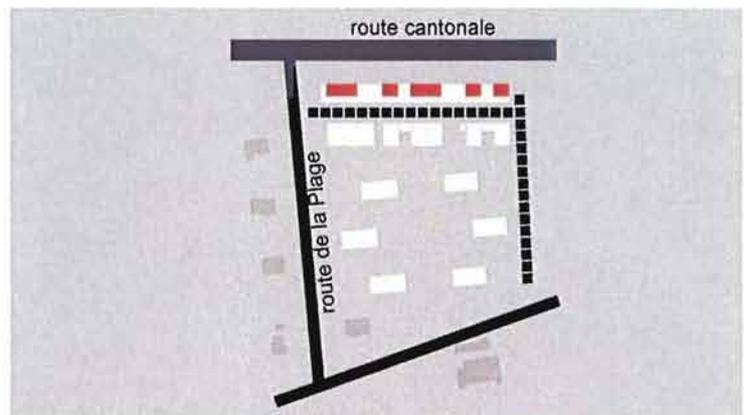


PÉRIMÈTRE D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS SECONDAIRES



Ce périmètre est destiné à des **surfaces habitables superposées au stationnement** (studio, atelier, etc.).

- Les constructions et aménagements du périmètre doivent présenter une **cohérence et une qualité d'ensemble**.
- Les garages / boxes préfabriqués ne sont pas autorisés.
- La hauteur maximum à l'acrotère est limitée à 6,0m.



sans échelle