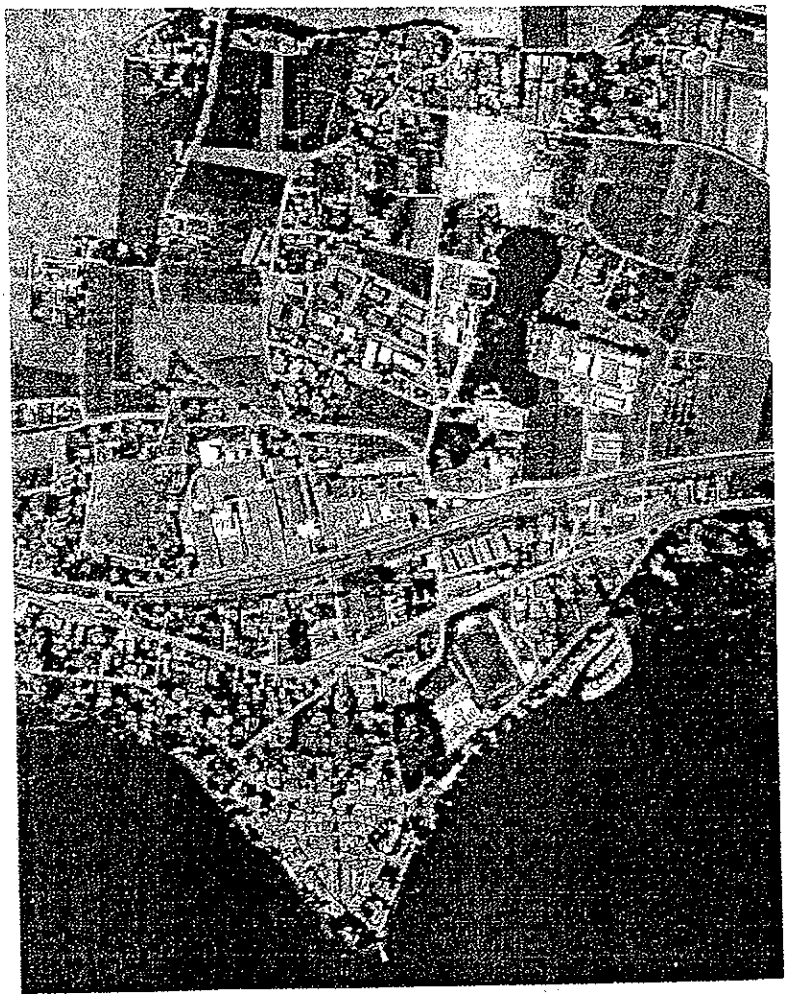
C O M M U N E D E S T - P R E X

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "AUX GUERRES"

REGLEMENT, RAPPORT 26 OAT ET CAHIER DES DIRECTIVES



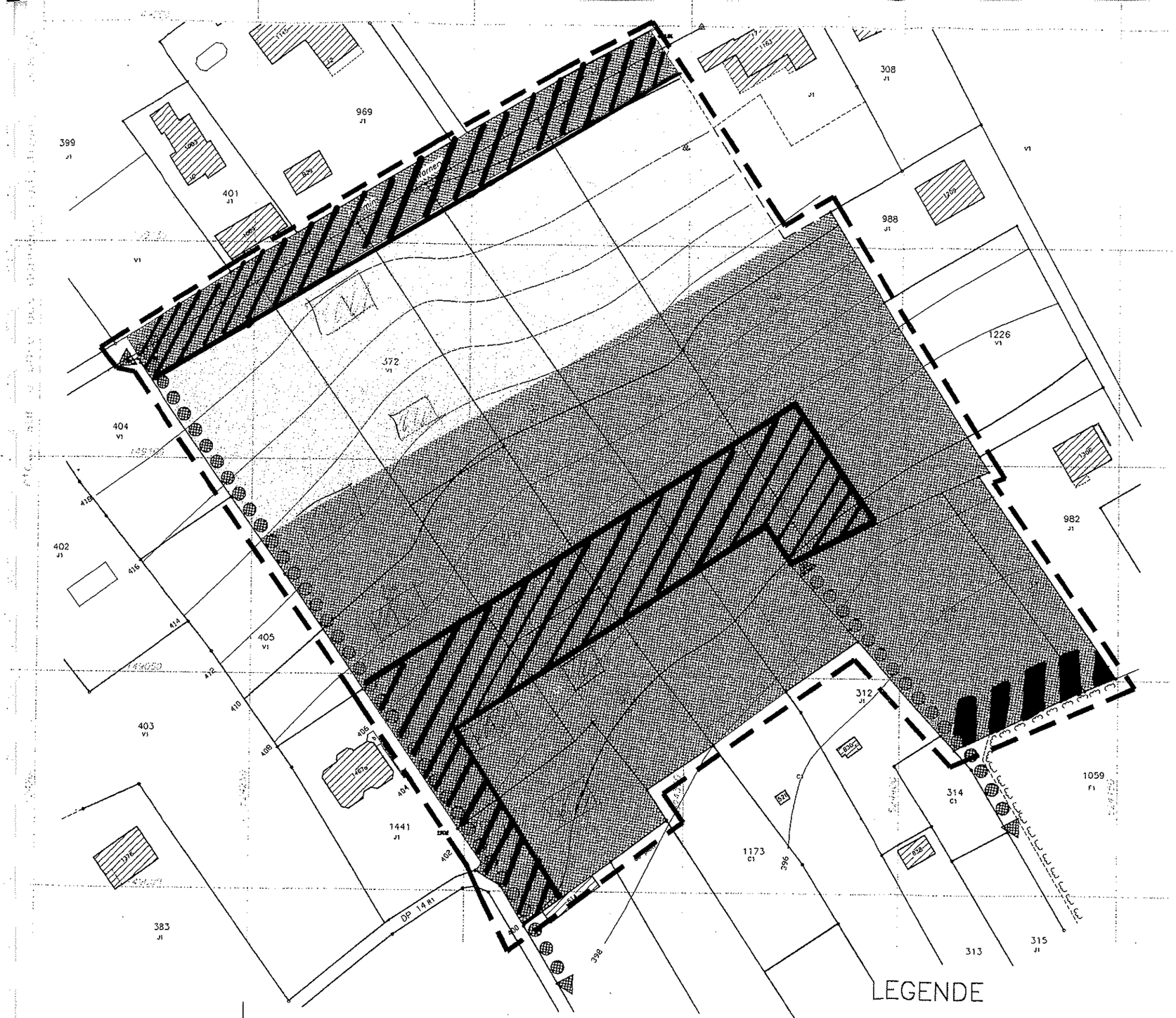
SERVICE TECHNIQUE COMMUNAL

SEPTEMBRE 1998

1. REGLEMENT

COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
"AUX GUERRES"



LEGENDE

- ZONE DE CONSTRUCTION A
- ZONE DE CONSTRUCTION B
- ZONE DE TRANSITION
- AIRE DE L'ESPACE-RUE
- CHEMINEMENT PIETONNIER

échelle 1/1000

NORD

Approuvé par la Municipalité
dans ses séances du **12 janvier**
et du 7 septembre 1998

Le Syndic — Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du **6 octobre** au **4 novembre 1998**

Le Syndic — Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du : **5 mai 1999**

La Président — La Secrétaire

Approuvé par le Département des infrastructures
le - 6 JUIL. 1999

Le Chef du Département

DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES

CERTIFIE CONFORME
Service de l'aménagement du territoire

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"AUX GUERRES"

REGLEMENT

GENERALITE

Art. 1 Le présent plan partiel d'affectation régit l'urbanisation résidentielle de la partie du territoire comprise dans le périmètre figuré sur le plan.

Art. 2 Il est constitué des documents suivants :
- un plan
- un règlement
- un cahier de directives

Art. 3 Le degré de sensibilité au bruit II est attribué par le plan communal fixant les degrés de sensibilité au bruit approuvé le 12 juin 1997 par le Département des infrastructures.

Art. 4 Les terrains affectés par ledit plan partiel d'affectation sont situés à proximité d'une zone de glissement potentiel superficiel, à risque de tassement.

Si une telle zone devait être rencontrée dans le périmètre, des mesures propres, à dire d'experts, à écarter ce danger, devront être prises. L'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la Commune et de l'Etat.

REGLES GENERALES

AFFECTATION

Art. 5 Le périmètre du plan partiel d'affectation est réparti en :
- une zone de construction A
- une zone de construction B
- une zone de transition
- une aire de l'espace-rue

Art. 6 Les zones de constructions sont destinées à recevoir un habitat résidentiel d'un ou de plusieurs logements.

Exceptionnellement, la Municipalité peut admettre l'implantation d'activités dans les bâtiments d'habitations pour autant qu'elles n'engendrent pas des nuisances supplémentaires tant du point de vue de la circulation, du besoin en places de stationnement, du bruit que de l'air et qu'elles constituent un prolongement de la résidence de l'exploitant.

Art. 7 La zone de transition est destinée à ménager un espace tampon harmonieux entre l'aire forestière, les bâtiments et leurs dégagements extérieurs édifiés dans la zone de construction B.

Art. 8 L'aire de l'espace-rue est vouée à la desserte du quartier. Elle est destinée tant à la circulation des véhicules qu'aux piétons, aux accès et aux dégagements extérieurs des constructions en rapport avec la chaussée. Elle a un caractère de rue résidentielle.

CAPACITE CONSTRUCTIVE

Art. 9 Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1000 m2.

Art. 10 Pour le calcul de la surface brute de plancher, il est tenu compte de la partie du bien-fonds située à l'intérieur de la zone de transition, de l'aire de l'espace-rue ou utilisée pour les cheminements piétonniers à usage public.

Art. 11 Lorsqu'un bâtiment est édifié dans l'espace central, tel que défini dans le cahier des directives, à cheval sur les deux zones de constructions, la surface brute de plancher est calculée sur la base du coefficient d'utilisation du sol le plus faible.

HAUTEUR

Art. 12 La hauteur au faîte est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction.

Art. 13 La hauteur au faîte des constructions située dans l'espace central, selon les objectifs et principes du cahier des directives, sera au maximum de 8 m.

Art. 14 Un niveau de soubassement, non affecté à l'habitation, dont au moins la moitié du volume est situé au-dessous du terrain naturel et qui ne comporte pas de jours n'est pas pris en considération dans le nombre de niveaux sous la corniche.

La hauteur de la face dégagée en aval ne doit pas être supérieure à la hauteur des mouvements de terre définis à l'article 26.

TOITURE

Art. 15 Les toitures seront à deux pans droits. Leur pente est comprise entre 38% et 100%. Elles seront recouvertes de tuiles de terre cuite ou fibro-ciment.

Art. 16 Des toitures à pans décalés sont autorisées pour autant que l'ouverture ne dépasse pas 1 m de hauteur et que ce type de construction assure la principale prise de jour en toiture.

Art. 17 L'orientation du faîte principal sera parallèle aux courbes de niveau.

Art. 18 La Municipalité peut autoriser un autre type de toiture ou de couverture dans le cadre de la réalisation d'un ensemble de constructions homogènes et pour autant que ce mode de toiture soit compatible avec le caractère des lieux.

Art. 19 Lorsque les combles sont habitables, ils prennent jour par les pignons, par des tabatières ou par des lucarnes. Les ouvertures seront séparées et leurs largeurs additionnées ne dépasseront pas les 2/5 de la longueur de la façade.

Art. 20 Les lucarnes ne doivent pas par leur dimension augmenter de manière sensible le volume de la pièce qu'elles éclairent. Chaque lucarne forme une entité de prise de lumière, les parties opaques sont réduites au strict nécessaire. Elles ont l'aspect d'une seule baie vitrée.

Art. 21 Le nombre et la conception des ouvertures doivent préserver le caractère fermé de la toiture. Les avant-toits peuvent être interrompus au droit des lucarnes.

Art. 22 Les surcombles prennent jour par les pignons ou par un autre mode d'ouverture préservant l'esthétique de la toiture. Deux niveaux de lucarnes ne sont pas admis.

ESTHETIQUE

Art. 23 Toutes les constructions édifiées dans le périmètre du plan doivent contribuer à la constitution d'un lieu de qualité où se conjuguent diversité et homogénéité.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

VEGETATION

Art. 24 Les constructions réalisées doivent être accompagnées d'une plantation d'arbres ou autres éléments végétaux selon le cahier des directives.

Art. 25 Le dossier d'enquête publique doit comprendre un plan de plantation avec l'indication des essences utilisées.

MOUVEMENT DE TERRAIN

Art. 26 Les mouvements de terre en remblai ou en déblai ne peuvent pas être supérieurs à 1.50 m. Lorsque la pente du terrain dépasse 10%, la hauteur des mouvements de terre peut être augmentée de 10 cm par pour-cent mais jusqu'à concurrence de 2.50 m au maximum.

STATIONNEMENT

Art. 27 Le nombre de place de stationnement est fixé à 2 par logement.

Art. 28 La conception des aménagements extérieurs doit permettre d'offrir 1 place visiteur supplémentaire occasionnelle par tranche de 2 ou fraction de 2 logements.

EQUIPEMENTS

Art. 29 Les infrastructures desservant les constructions devront impérativement, au fur et à mesure de la réalisation, respecter les directives techniques de la Municipalité en la matière.

CHEMINEMENT PIETONNIER

Art. 30 Le principe des cheminements piétonniers défini sur le plan doit être respecté.

Art. 31 La Municipalité peut conditionner la délivrance du permis de construire à l'inscription des servitudes nécessaires à la réalisation desdits cheminements.

Art. 32 Les cheminements piétonniers prévus pour le passage public doivent être réalisés selon le principe de tracé figuré sur le plan.

RESEAU D'EVACUATION ET D'EPURATION DES EAUX ET DE DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE

Art. 33 Les constructions seront raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable selon le schéma contenu dans le cahier des directives mentionné à l'article 2.

Art. 34 Les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation du réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux que nécessite la réalisation du plan (*art.50 LATC*).

Art. 35 Cette contribution est de Fr. 10.— par m^2 de surface de parcelle. Elle est perçue lors de la délivrance du permis de construire en plus des taxes de raccordement.

ZONE DE CONSTRUCTION A

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

Art. 36 Les bâtiments sont construits en ordre non contigu.

DISTANCE A LA LIMITE DE PROPRIETE

Art. 37 La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 5 m au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments d'habitation sis sur la même propriété.

CAPACITE CONSTRUCTIVE

Art. 38 La surface brute de plancher est déterminée par un coefficient d'utilisation du sol (*CUS*) de 0.35.

Art. 39 Le nombre de niveaux est fixé à 2 sous la corniche et un niveau dans les combles. Un surcomble peut être aménagé dans la toiture pour autant qu'il soit compris dans le volume de la pièce située au niveau inférieur.

Art. 40 Est considéré comme étage de comble, le niveau dont l'embouchature est de 1.20 m au maximum.

LONGUEUR DES BÂTIMENTS

Art. 41 La longueur des bâtiments n'excédera pas 20 m

NOMBRE DE LOGEMENTS

Art. 42 Les bâtiments comptent au plus 3 logements juxtaposés ou superposés.

HAUTEUR AU FAÎTE

Art. 43 La hauteur au faîte est au maximum de 9.50 m.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Art. 44 Dans les espaces réglementaires entre bâtiment et limite de propriété aucun aménagement et aucune plantation ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.30 m du niveau du chemin Warnery.

ZONE DE CONSTRUCTION B

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

Art. 45 Les bâtiments peuvent être construits soit en ordre non contigu soit en ordre contigu.

Art. 46 L'ordre contigu ne peut être réalisé qu'à la condition que les constructions soient édifiées simultanément sur les biens-fonds concernés. Lorsque l'ordre contigu existe il doit être maintenu.

Art. 47 La capacité constructive ainsi que les autres dispositions réglementaires sont définies en fonction de la typologie choisie.

ORDRE NON CONTIGU

Art. 48 Pour les bâtiments édifiés selon cet ordre, les dispositions relatives à la zone de constructions A sont applicables.

ORDRE CONTIGU

Art. 49 La distance minimum entre les façades non contiguës et la limite de propriété est de 3 mètres, sous réserve des distances fixées par les dispositions relatives à l'aire de l'espace-rue.

CAPACITE CONSTRUCTIVE

Art. 50 La surface brute de plancher est déterminée par un CUS de 0.4.

Art. 51 Le nombre de niveaux est fixé à 2 sous la corniche. Des combles habitables peuvent être aménagés dans la toiture pour autant qu'ils soient compris dans le volume de la pièce située au niveau inférieur.

LONGUEUR DES BÂTIMENTS

Art. 52 La longueur des bâtiments n'excédera pas 32 m

NOMBRE DE LOGEMENTS

Art. 53 Les bâtiments compteront au minimum 4 logements et au maximum 5 logements juxtaposés.

HAUTEUR AU FAÎTE

Art. 54 La hauteur au faîte sera au maximum de 8 m.

DECROCHEMENT

Art. 55 Les décrochements en plan entre bâtiments contigus ne peuvent être supérieurs à 2 m.

EQUIPEMENT

Art. 56 Tous les permis de construire sont subordonnés à l'inscription au Registre foncier d'une servitude de passage et d'équipement en faveur des propriétaires concernés par l'accès prévu par le plan partiel d'affectation et le cahier des directives.

Art. 57 Exceptionnellement, sur la base d'actes de droit privé et pour une durée limitée, la Municipalité peut également autoriser un accès provisoire à la condition que le schéma d'organisation du bâti du cahier des directives pour le secteur soit respecté.

ZONE DE TRANSITION

Art. 58 Cette zone est inconstructible. Elle a un caractère naturel, seuls des aménagements et des plantations répondant aux directives du cahier mentionné à l'article 2 peuvent être admis.

AIRE DE L'ESPACE-RUE

PROFIL DE LA CHAUSSEE

Art. 59 Le profil de la chaussée et son tracé doivent respecter, dans leur principe, les directives de dimensionnement et de conception contenues dans le cahier mentionné à l'article 2.

Les distances d'implantation des constructions fixées ci-dessous sont calculées à partir des limites de la chaussée ainsi déterminées.

LIMITE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

COTE AVAL

Art. 60 Les constructions principales ne peuvent être implantées à moins de 5 m de la chaussée. Les parties des constructions utilisées comme garage ainsi que les dépendances prévues à cet effet ne peuvent être implantées à moins de 7.5 m de la chaussée dans la mesure où leur ouverture est face à la rue.

COTE AMONT

Art. 61 Les constructions ne peuvent être implantées à moins 6.5 m de la chaussée.

LIMITE DES CONSTRUCTIONS SECONDAIRES

COTE AVAL

Art. 62 Des dépendances (*remise, buanderie etc.*) et des murs peuvent être édifiés à l'intérieur des distances prescrites à l'article 60, jusqu'en limite du trottoir ou de la bande polyvalente.

COTE AMONT

Art. 63 A l'intérieur de la distance prescrite à l'article 61, seules de petites constructions annexes de type cabanon de jardin, pavillon de jardin etc., peuvent être autorisées.

COTES AVAL ET AMONT

Art. 64 Les aménagements et les constructions mentionnés ci-dessus ne doivent cependant pas porter préjudice à la sécurité des véhicules et des piétons au sortir des propriétés.

ACCES AUX CONSTRUCTIONS

Art. 65 Les accès aux constructions doivent impérativement être réalisés depuis l'aire de l'espace-rue respective à chaque zone. Ils doivent être limités et regroupés dans le respect des objectifs et des principes du cahier des directives mentionné à l'article 2.

PLACE DE RETOURNEMENT

Art. 66 Une place de retournement praticable par les véhicules lourds (*service du feu et sanitaire et service de la voirie*), doit être impérativement réalisée. Sa localisation est définie par le schéma contenu dans le cahier des directives mentionné à l'article 2.

AMENAGEMENTS

Art. 67 Le projet des aménagements et des constructions situés dans les espaces réglementaires selon les dispositions qui précèdent doit être autorisé préalablement par la Municipalité.

DISPOSITIONS FINALES

Art. 68 Le présent règlement, le plan partiel d'affectation et le cahier des directives, entreront en vigueur dès leur approbation par le Département des infrastructures.

Approuvé par la Municipalité de Saint-Prex dans ses séance du **12 janvier** et du **7 septembre 1998**

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du **6 octobre** au **4 novembre 1998**

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du **5 mai 1999**

La Présidente :

La Secrétaire :

Approuvé par le Département des infrastructures - 6 JUIL. 1999

Le Chef du département :

CERTIFIE CONFORME
Service de l'aménagement du territoire
C. Rossier

2. RAPPORT JUSTIFICATIF

Préambule

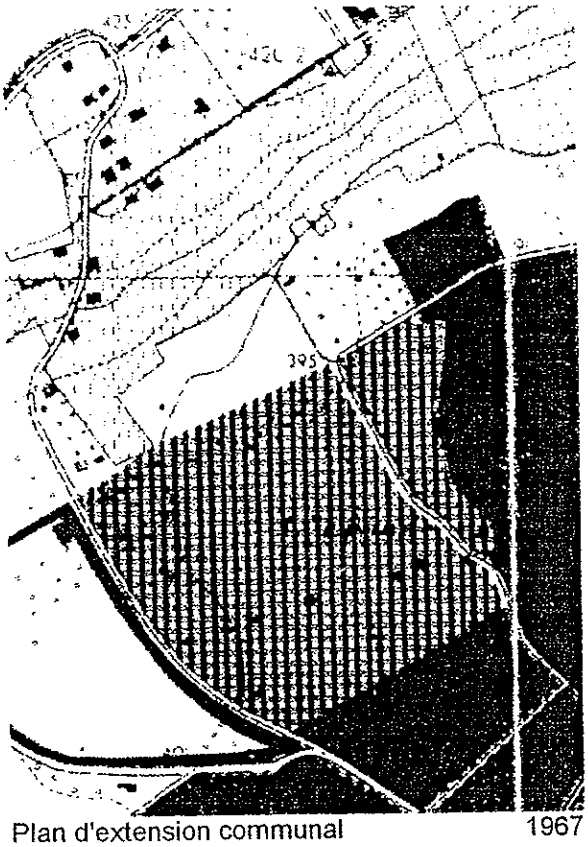
Le plan des zones de la commune de St-Prex et son règlement ont été approuvés par le Conseil d'Etat le 15 juillet 1987. Une modification de ces documents a été approuvée par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports le 12 juin 1997.

Lors de l'étude de modifications du plan des zones, un projet prévoyait l'affectation du site "Aux Guerres", en zone constructible, régie par de nouvelles dispositions du règlement communal sur la police des constructions. Elles étaient accompagnées de schémas et de directives d'occupation et d'organisation du bâti. Ce projet avait, lors d'un examen préalable selon l'art. 56 LATC, reçu l'aval du Service de l'Aménagement du Territoire. Il impliquait de manière active les propriétaires (convention sur la participation aux frais d'équipements). De fait, il n'a pu être mené à terme suite aux oppositions et interventions de ceux-ci lors de l'enquête publique.

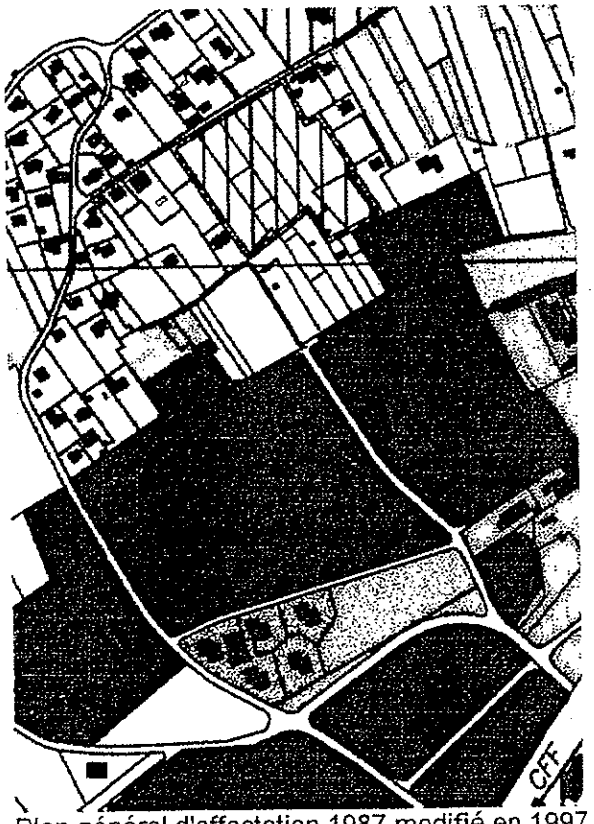
Il convient ici de rappeler que le plan d'extension communal, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1967, affectait ces terrains en zone d'habitation individuelle et familiale A. Dans le cadre de la révision générale de ce plan et en accord avec le Service de l'aménagement du territoire et du Département des travaux publics, il avait été décidé de colloquer ce secteur, comme d'ailleurs d'autres de notre territoire communal, en zone intermédiaire avec la mention d'une réaffectation future en zone de villas A, ceci dans le but de contrôler la vitesse de croissance des constructions sur notre territoire et d'éviter ainsi une saturation des zones à bâtir dans la période de surchauffe qui prévalait alors. Tous les secteurs concernés par cette mesure s'inscrivent d'ailleurs à l'intérieur du périmètre des zones constructibles de la commune.

La situation économique actuelle, la volonté de bâtir, toujours revendiquée, d'une majorité des propriétaires et les objectifs de développement du plan directeur communal donnent maintenant les conditions-cadres pour une affectation prioritaire en zone de construction de ces biens-fonds.

Vu ce qui précède, la Municipalité a décidé dans un premier temps, de confirmer ces terrains en zone intermédiaire avec une affectation future en zone de villas A dans le cadre de la modification du plan des zones (juin 1997). Dans un second temps, elle a lancé l'étude d'un plan spécial pour le secteur "Aux Guerres" afin d'assurer un aménagement qualitatif du secteur défini selon le périmètre ci-dessous, d'une superficie de 22'933 m2.



Plan d'extension communal 1967

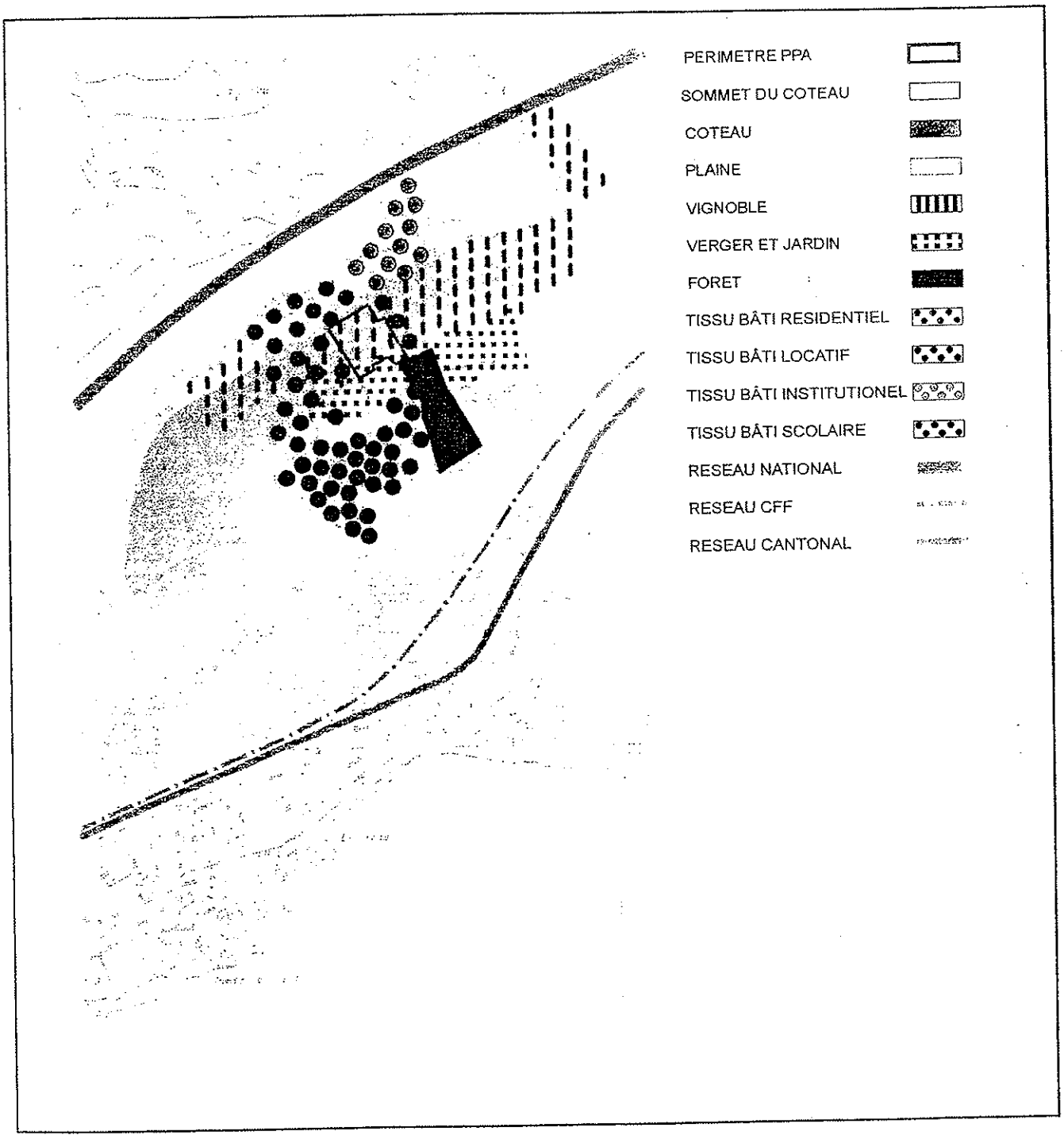


Plan général d'affectation 1987 modifié en 1997

Constat

Dans le site, ce secteur est compris entre le coteau viticole, dont une partie est actuellement occupée par un tissu bâti résidentiel de type pointilliste. Il constitue un lieu d'articulation. Ce secteur est constitué de jardins, de vergers et de forêt, entre le nord et le sud, c'est-à-dire entre la "plaine urbanisée", et le sommet construit du coteau et entre l'est et ouest, entre le paysage construit et le paysage viticole. Sa topographie est constituée dans sa partie supérieure, "du coteau" d'une pente importante et dans sa partie inférieure, "du pied du coteau" de plus faible pente en rapport avec "la plaine".

Dans le territoire urbanisé, ce secteur s'inscrit dans un contexte occupé en grande partie par des villas. Largement bâti à l'ouest, le coteau accueille au nord les bâtiments de la Fondation Perceval et à l'est quelques villas. Il est délimité au sud par un quartier d'immeubles locatifs et par le collège du Cherrat (voir plan des zones).

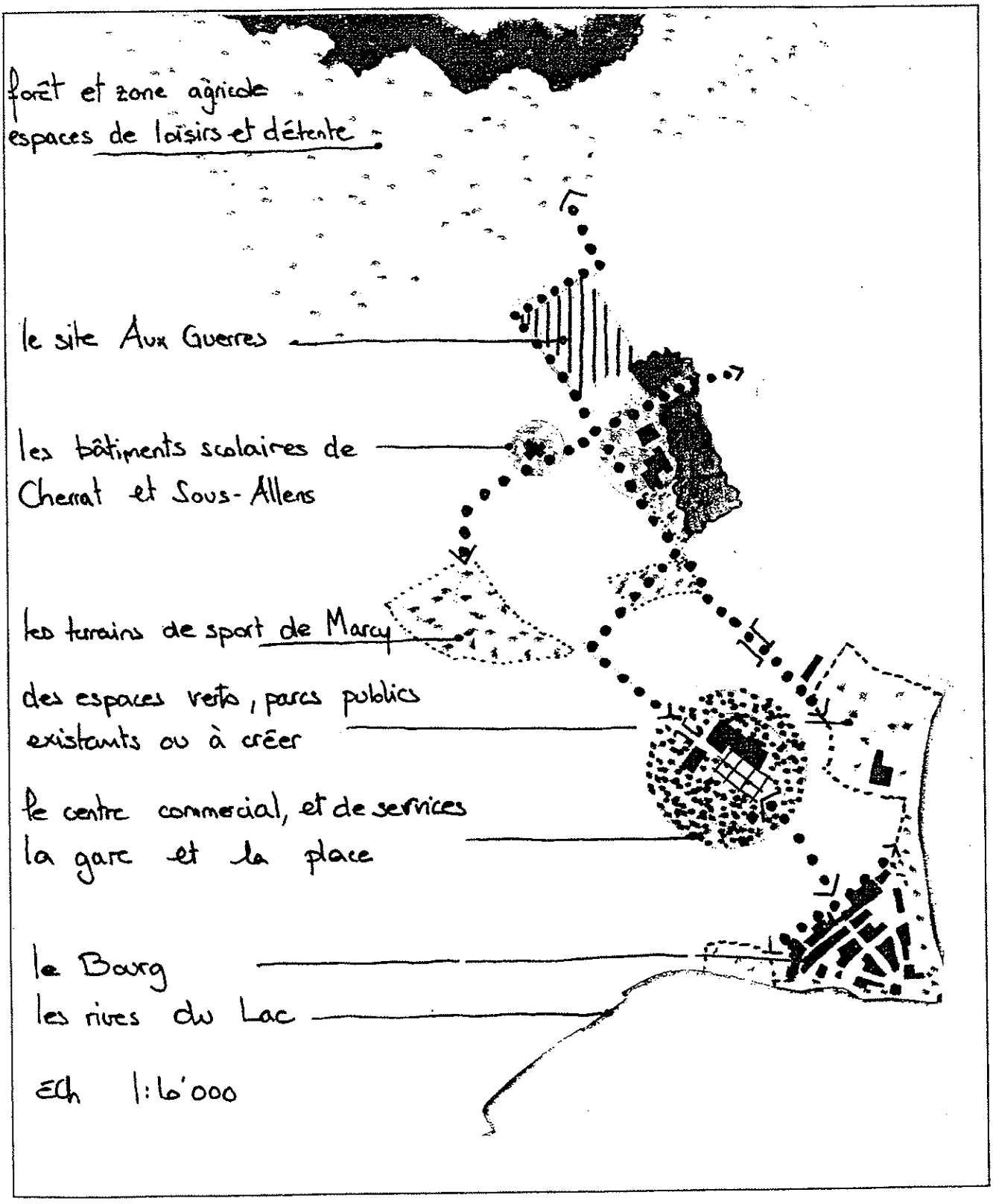


Territoire urbanisé

Dans le réseau des espaces publics, ce secteur est situé à proximité des centres scolaires du Cherrat et de Sous-Allens et des terrains de sport de Marcy. Le site "Aux Guerres" se trouve sur l'axe reliant :

- les cordons boisés et la zone agricole au nord de la commune,
- le centre commercial et de services "En Penguey", la gare et sa place,
- le Bourg, le Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin et les rives du lac.

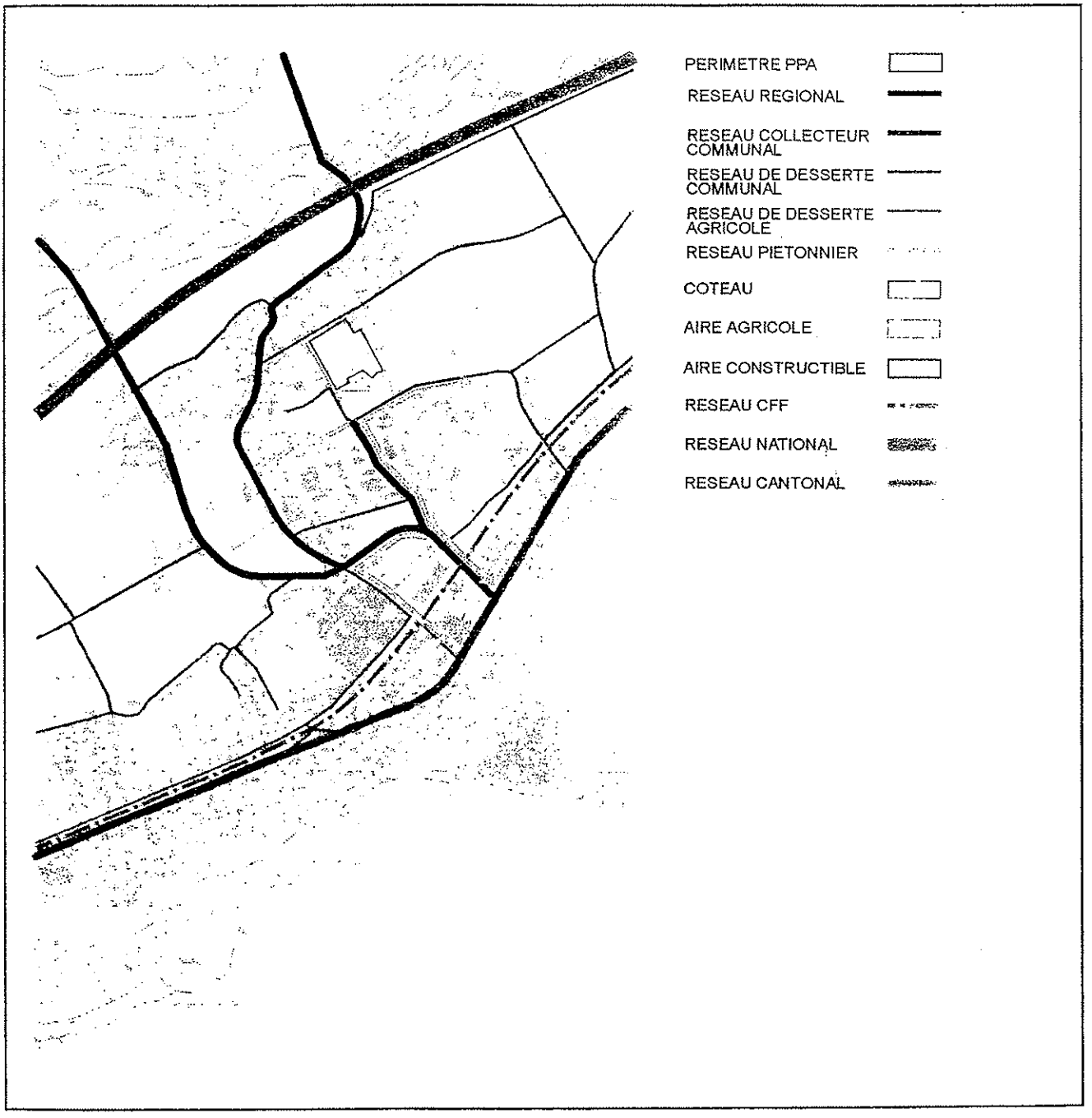
On y accède par le chemin Warnery au nord et par le chemin de Sous-Allens et de Vegney au sud.



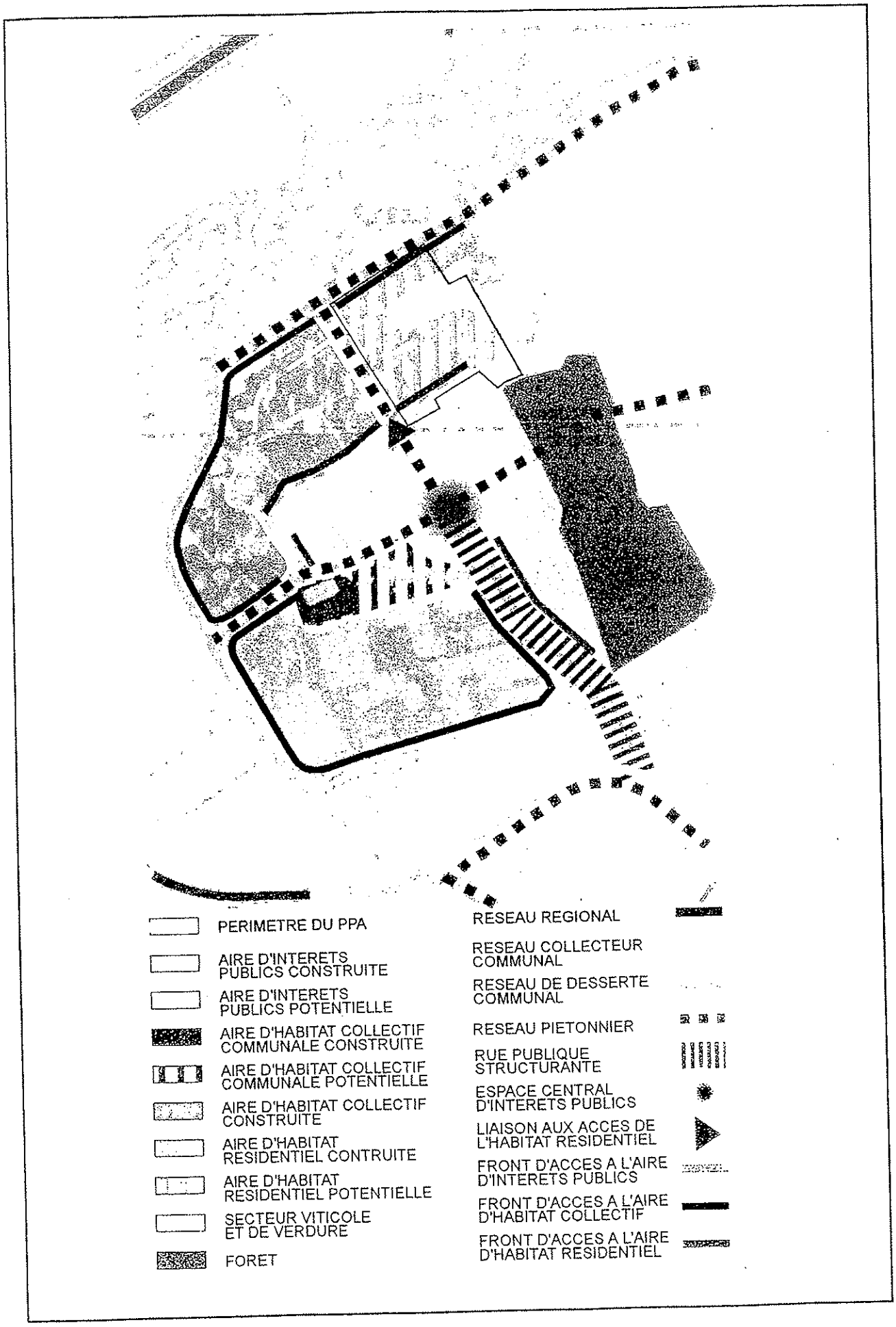
Le site et son contexte

Dans le réseau des déplacements, ce secteur s'inscrit entre deux artères collectrices qui le rendent accessibles par leurs ramifications. Il s'agit :

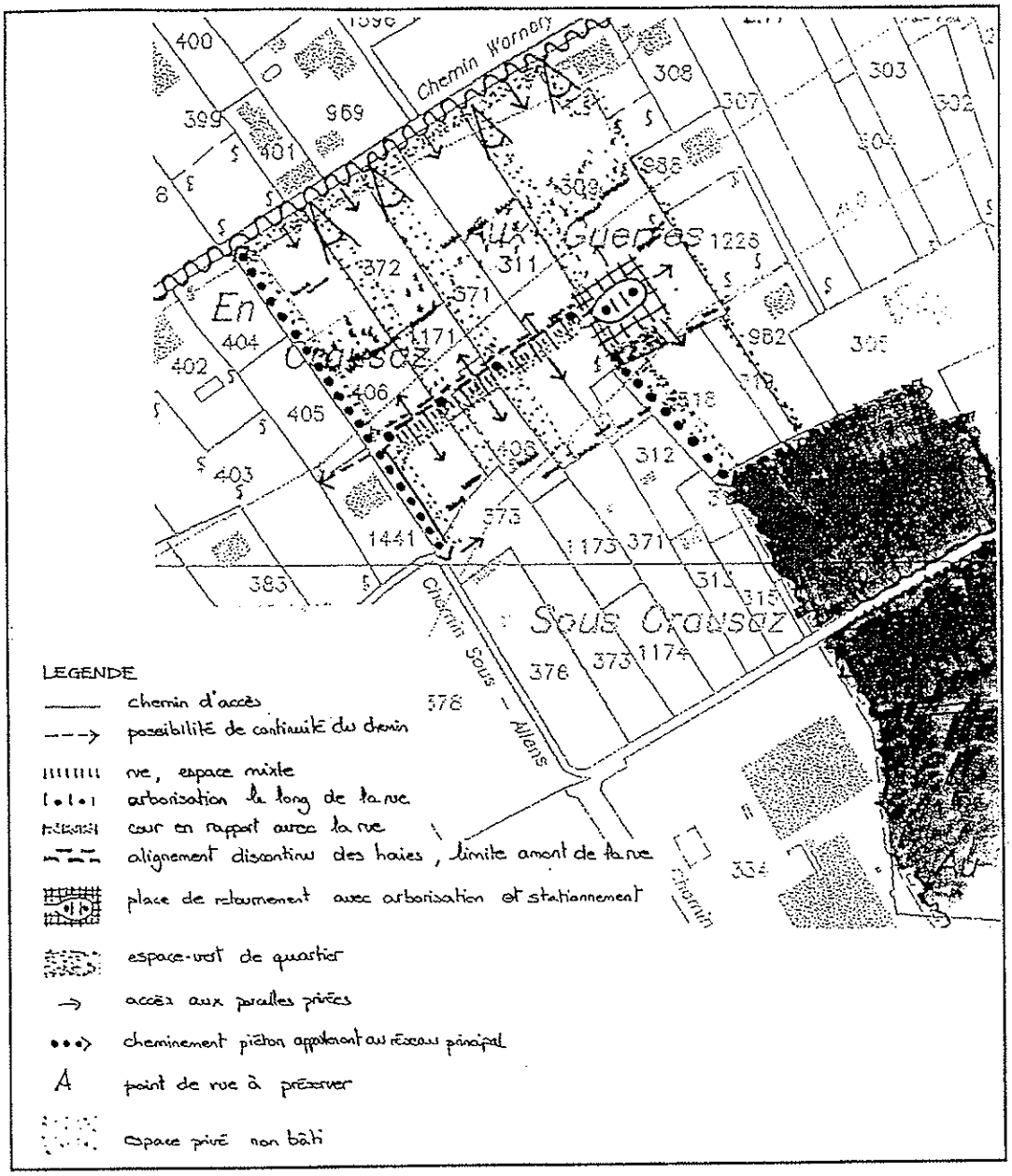
- la route de Lussy, au nord, franchissant le coteau et assurant l'accessibilité dans la partie haute du secteur par le chemin Warnery,
- le chemin du Cherrat, au sud, desservant dans la plaine le collège du Cherrat, les aires d'habitats résidentiel et locatif et la partie aval du secteur par les chemins de Sous-Allens.



Réseaux des déplacements



Concept directeur de développement du secteur du « Cherrat »



Eléments contraignants

Objectifs de développement

Il s'agit :

- d'adapter les conditions d'aménagements au contexte préexistant dans le respect des buts visés par le concept directeur de développement du secteur « Cherrat »,
- de redonner une identité végétale aux anciens terrains viticoles,
- de préserver des vues sur le lointain depuis le chemin Warnery,
- d'inciter la mise en place d'accès rationnels et économes en terrains évitant la multiplication des chemins d'accès perpendiculaires à la pente,
- de définir des espaces collectifs conviviaux et sûrs pour les usagers, de caractère homogène, répondant aux exigences des riverains mais aussi aux critères de qualités énoncés par les autorités communales,
- d'assurer l'insertion du quartier dans le réseau d'espaces publics, de chemins piétons, et du réseau 2-roues.

Information publique

La Municipalité a depuis le début des études relatives à la réaffectation de ce secteur en zone constructible consulté et informé régulièrement les propriétaires sur les études en cours.

Ces séances d'information ont eu lieu :

- le 30 juin 1995, présentation du projet de création d'une zone de villas D dans le cadre de la modification du plan des zones,
- le 13 juin 1997, présentation du concept de développement, d'organisation des circulations et du bâti ainsi que du canevas du règlement,
- le 24 février 1998, présentation du projet de plan partiel d'affectation et de son règlement.

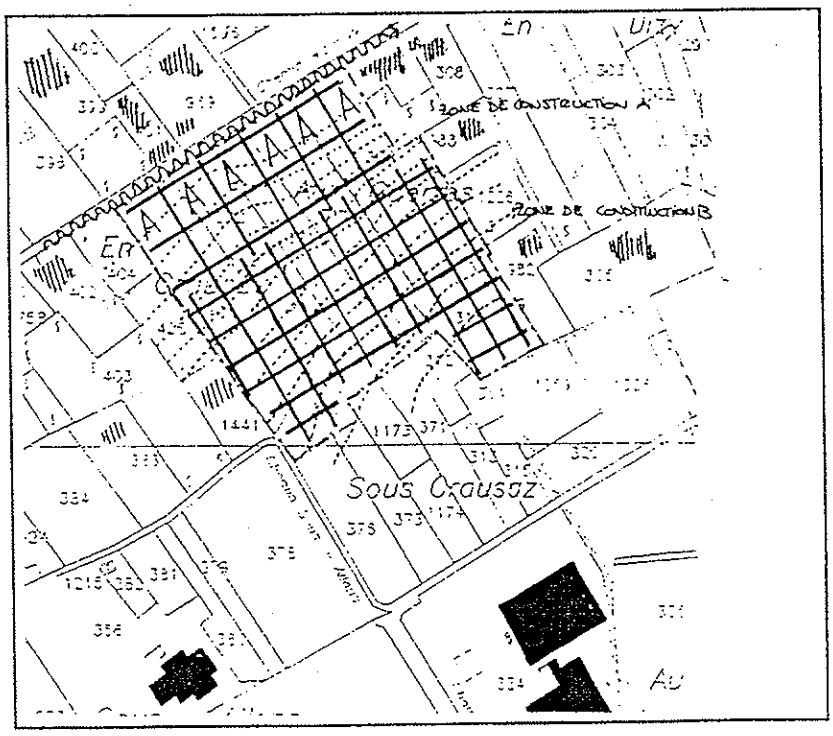
Après chacune de ces séances, le service technique communal est resté à disposition des propriétaires pour leur fournir tous les renseignements complémentaires qui pouvaient leur être utiles pour se faire une opinion la plus précise possible sur les objectifs et les mesures d'aménagement projetées par la Municipalité. Un délai leur a également été donné à chaque fois pour nous faire part de leur remarque.

En outre, il sera procédé à une information publique avant le dépôt à l'enquête publique du projet de plan partiel d'affectation.

Vu ce qui précède, nous considérons que les exigences légales de l'article 4 LAT sont remplies.

3. CAHIER DES DIRECTIVES

	OBJECTIFS	PRINCIPES
AFFECTATION **art. 5**	Assurer l'intégration du quartier par des conditions d'aménagement adaptées tenant compte du contexte.	Deux secteurs de densité plus ou moins faible sont définis : Une zone de construction A sur le coteau : • s'intégrant dans un tissu bâti existant de très faible densité, • préservant des vues depuis le chemin Warnery, lieu de promenade appartenant au réseau d'espaces publics. Une zone de construction B sur le pied du coteau : • autorisant des densités plus fortes d'une part par la proximité des écoles, des équipements, du centre, mais aussi d'autre part par le terrain moins pentu donc plus favorable à une densité plus importante, • admettant, de par la situation en contrebas, une morphologie différente, la contiguité du bâti et un CUS (coefficient d'utilisation du sol) plus important. Et également deux secteurs non constructibles : • un espace de transition entre la lisière de la forêt et les constructions sur les parcelles 315 et 319, • une aire de l'espace-rue dans lequel s'inscrit le réseau de desserte du quartier.

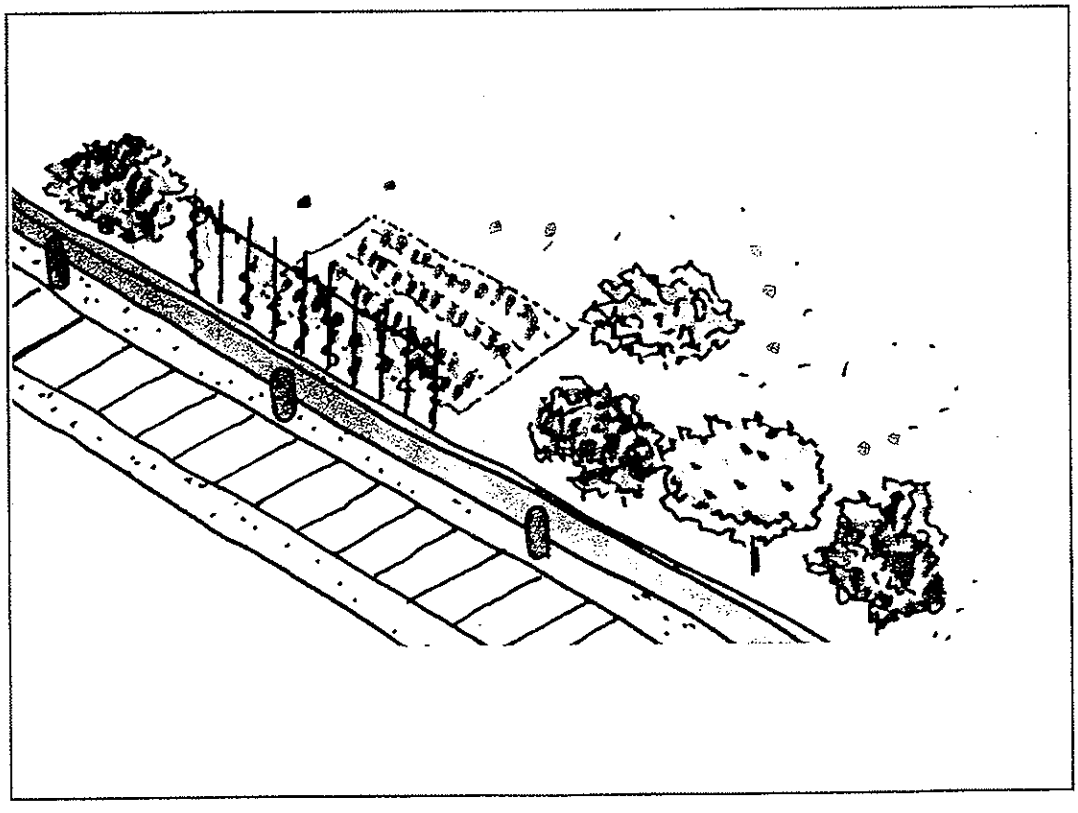


Affectations du sol

	OBJECTIFS	PRINCIPES
Espace central art. 11	Favoriser le maintien d'un espace central non-bâti (aire végétale) afin d'éviter la création d'un tapis bâti pointilliste. Inciter les propriétaires à l'implantation des constructions le long des axes de desserte et ainsi réserver un espace central non bâti sur domaine privé, s'étendant sur les différentes parcelles. Limiter les chemins de desserte privés.	La réalisation du quartier mettra en évidence : - les espaces publics : le regroupement des constructions le long des rues et chemins soulignera l'organisation du territoire bâti à partir des voies de déplacement, - l'espace central : il forme la transition entre les deux parties distinctes du site , la partie " coteau " et la partie " pied du coteau ", transition entre le coteau et la plaine. L'espace central correspond à la partie médiane du site la plus pentue et la plus difficilement accessible. Il constitue l'arrière-fond du paysage St-Preyard et en ce sens la préservation de son caractère non bâti constitue une opportunité pour la sauvegarde d'une certaine qualité paysagère. Il peut partiellement être bâti (partie ouest) où la pente est moins défavorable. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera limitée. En 2ème rang elle ne dépassera pas 8 mètres afin de réduire l'impact visuel et maintenir la perception de l'espace central.

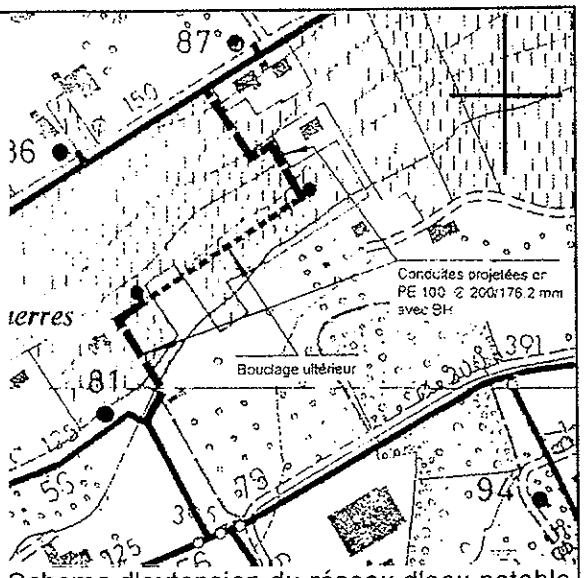
	OBJECTIFS	PRINCIPES
AMENAGEMENTS EXTERIEURS art. 24-25	Redonner une identité végétale à l'ancien territoire viticole. Assurer la végétalisation des parcelles par un traitement " vert " des espaces entre constructions. Préserver les vues depuis le chemin Warnery sur le lointain.	Le concept paysager évoque l'ancienne vocation des lieux, c'est-à-dire la stricte géométrie, les alignements et la transparence des zones viticoles. Des aménagements paysagers différenciés sont proposés pour le traitement des espaces entre constructions.
Espaces entre constructions parallèles aux courbes de niveau	Suggérer pour les séparations entre parcelles les anciens murs viticoles qui s'inscrivaient dans la pente, formant des lignes horizontales de référence dans le paysage.	Les séparations parallèles à la pente (entre habitations et entre parcelles) sont formées des haies arbustives d'essences indigènes en alignement discontinu sur une largeur de 2 à 3 m. propositions d'essences pour les haies: épine vinette, bois béni, charme, charmille, troène commun.
Espaces entre constructions perpendiculaires aux courbes de niveau	Eviter de marquer un alignement des limites précises.	Les arbustes plantés librement en groupement forment des cordons végétalisés s'inscrivant dans les 3 ou 5 m non constructibles (distance aux limites). Ils forment des coulées de verdure colorées et diversifiées. Ils sont d'essences indigènes. En aucun cas, ils ne sont plantés en haie en limite de parcelle. Des éléments construits légers, type claustra, privilégiant une certaine privacité peuvent être placés ponctuellement. Propositions d'essences pour les cordons végétalisés : - plantes vivaces, annuelles et bi-annuelles, bulbeuses, plantes potagères, arbres fruitiers à haute tige,.. - pour les arbustes cornouiller mâle et sanguin, noisetier (coudrier), aubépine, genêt, fusain d'Europe, bonnet d'Evêque, houx indigène commun, chèvrefeuille à balai, potentille, églantier (rosier des chiens), églantier glauque, rosier rugueux, sureau noir, viorne obier et cotoneuse, ...
STATIONNEMENT art. 27	Limiter la surface des aires de stationnement ainsi que le nombre de voitures sur la chaussée et ses abords.	Au-delà de deux places extérieures, on prévoira du stationnement couvert ou à l'intérieur. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront aménagées avec des surfaces perméables.

	OBJECTIFS	PRINCIPES
EQUIPEMENTS art. 29	Equiper les terrains de manière rationelle.	Les propriétaires conviennent entre eux des modalités de financement des investissements nécessaires.
Cheminement piétonier art. 30 à 32	Inscrire le site dans le réseau communal de cheminements piétonniers prévus. Assurer la continuité de la promenade reliant les cordons boisés du nord de la commune aux rives du lac. Offrir à l'échelle du quartier une relation sûre et conviviale avec les écoles, le centre de la commune (administration, gare, centre d'achats, ...).	Les tracés sont définis par le PPA et illustrés dans le schéma en annexe. Ils mettent en relation le chemin Warnery et l'espace-rue, puis la place de retournement et le ch. de Vegney. L'emprise et l'usage des cheminements sont traités par voie de servitudes entre la commune et les propriétaires concernés. La commune en assure l'exécution et l'entretien. Ils ont une largeur min. de 1.2 m et sont bordés d'une bande végétalisée de 0.8 m min. Les rapports espaces privés-espaces publics sont traités par de la végétation (principes décrits sous domaine privé, limites). On peut admettre ponctuellement des éléments construits légers, type claustra, privilégiant une certaine privacité.

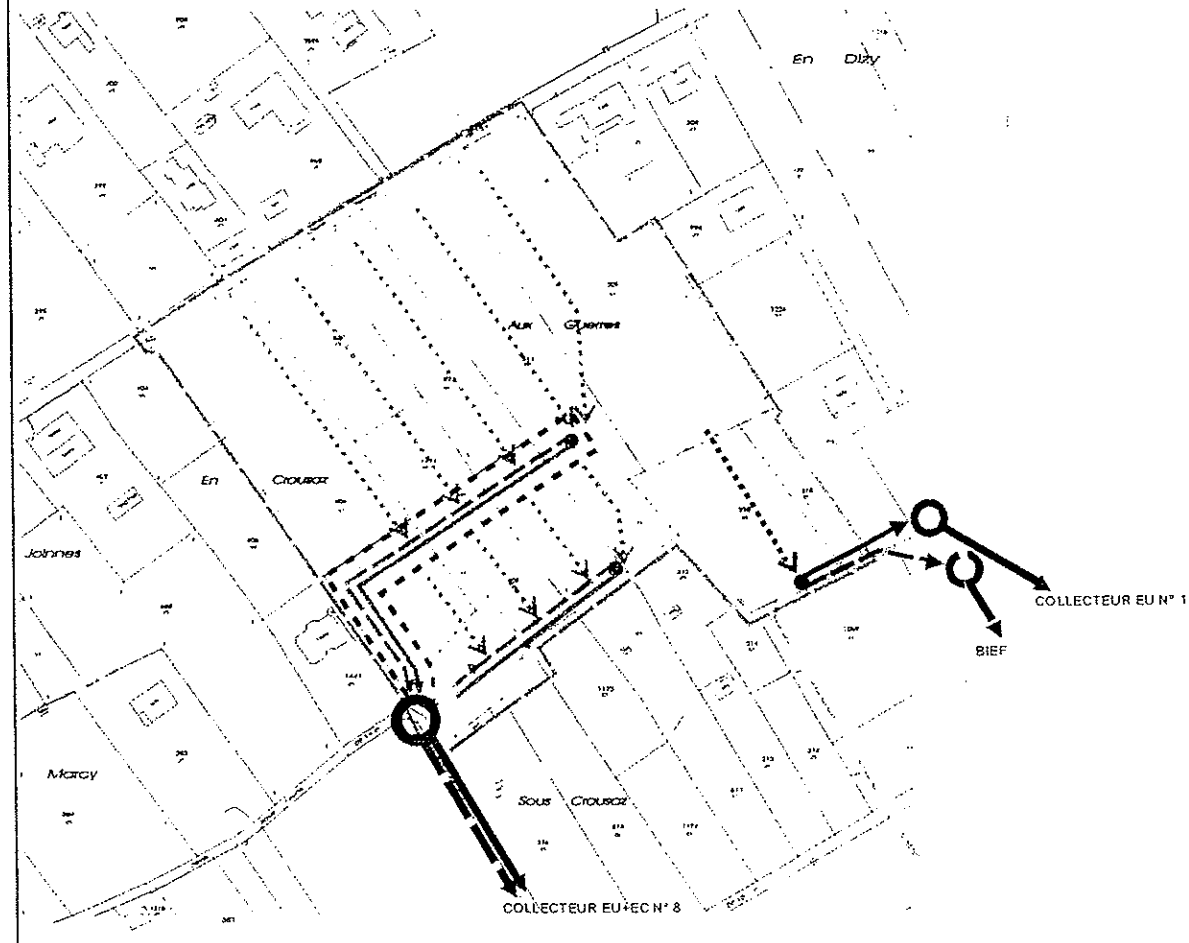


Cheminements piétonniers et ses abords

	OBJECTIFS	PRINCIPES
Réseaux d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution art. 33	Assurer rationnellement la collecte et l'évacuation des eaux usées et des eaux claires au réseau communal aux points de raccordement mentionnés sur le schéma des équipements souterrains.	Chaque propriétaire réalisera les canalisations EU et EC aux dimensions adéquates afin d'assurer la collecte et l'évacuation des eaux, conformément au schéma des équipements souterrains. Les équipements, infrastructures techniques à la charge des propriétaires suivent le tracé de la rue en souterrain par souci de rationalisation. Il appartient à chaque propriétaire de conclure le moment venu les actes de droit privé réglant le passage et l'entretien de ces canalisations.
	Etendre les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléréseau et téléphone), conformément au schéma susmentionné.	L'extension du réseau d'eau potable utilisée pour assurer la défense incendie sera projetée et réalisée sous la responsabilité de la Municipalité et de l'ECA. Elle fera partie du réseau principal communal. Une servitude ad hoc sur les biens-fonds concernés sera établie en ce sens.



Schema d'extension du réseau d'eau potable

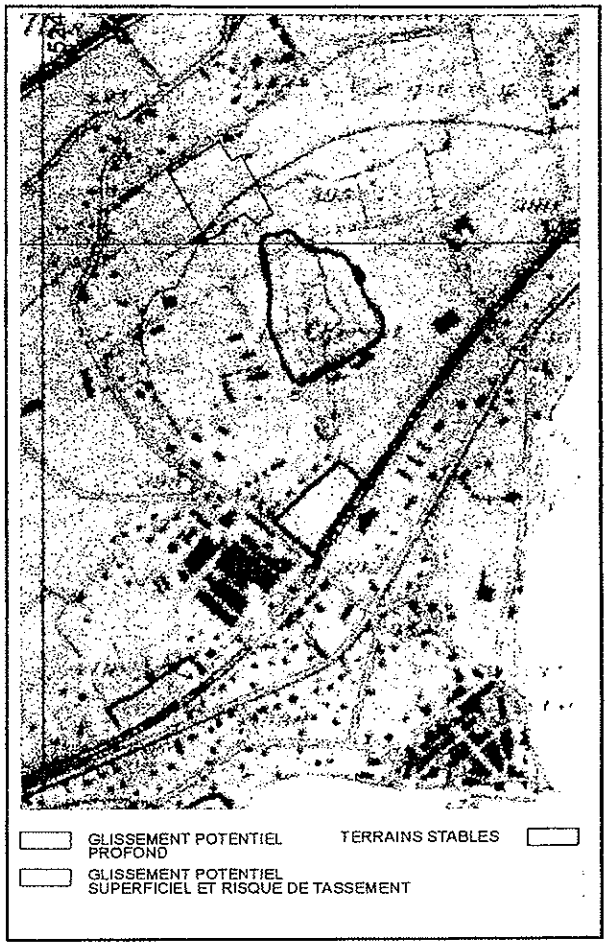


LEGENDE

- BASSIN VERSANT OUEST
- RESEAU D'EVACUATION PRIVE/OUEST
- BASSIN VERSANT EST
- RESEAU D'EVACUATION PRIVE/EST
- RESEAU D'EVACUATION COMMUNAL
- POINT DE RACCORDEMENT
- SECTEUR D'EXTENSION DES RESEAUX DE DISTRIBUTION
- RACCORDEMENT PRIVE
- EAUX USEES
- EAUX CLAIRES

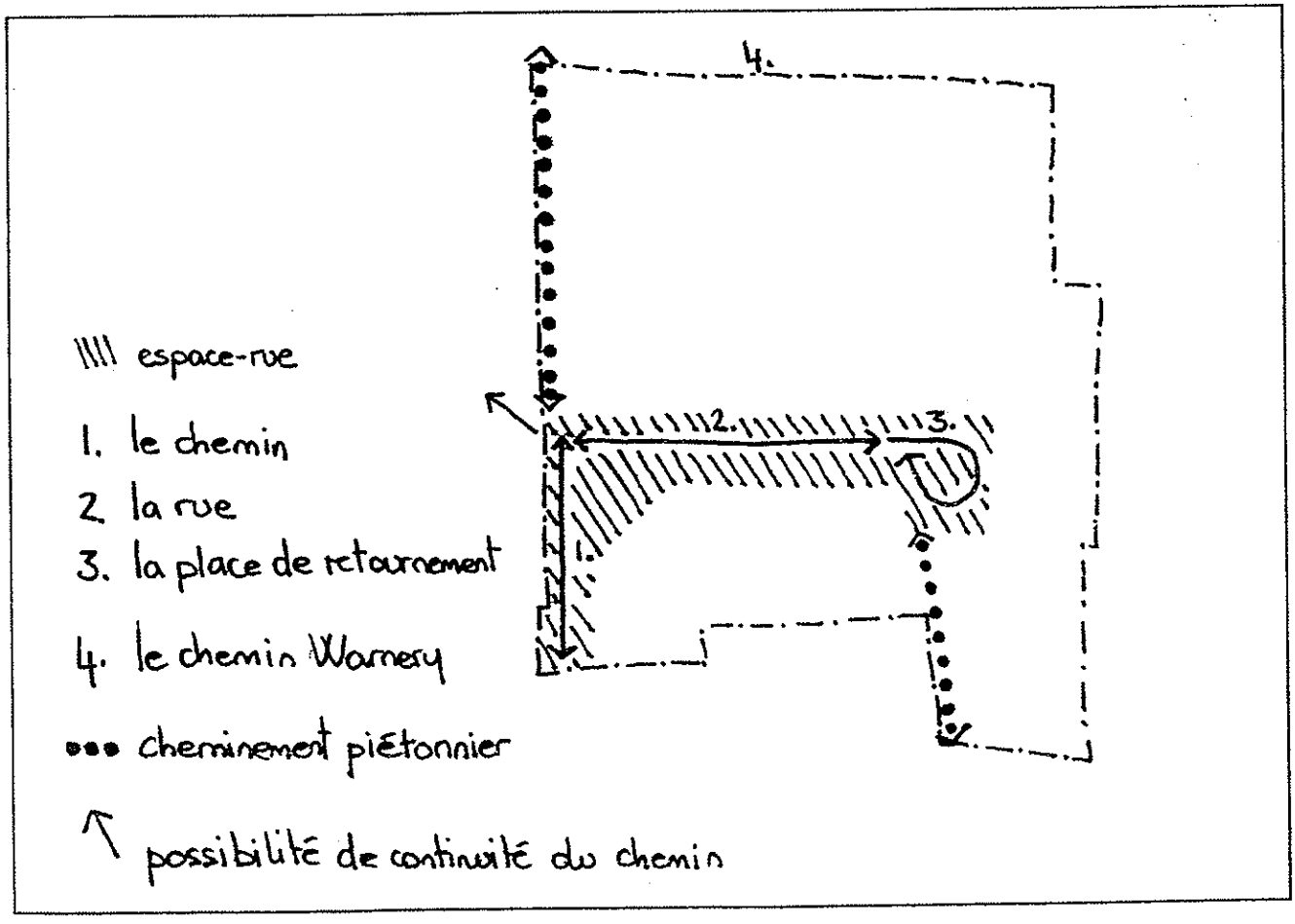
Le réseau de distribution

	OBJECTIFS	PRINCIPES
Autres contraintes	Prendre en considération par des mesures appropriées la proximité de zones instables pour tout projet dans le secteur concerné (art. 4).	Le schéma ci-dessous illustre la proximité d'une zone instable, à savoir une zone de glissement potentiel superficiel et à risque de tassement.



	OBJECTIFS	PRINCIPES
Ramassage des ordures ménagères	Assurer la collecte des ordures ménagères de manière individuelle pour les habitations le long du chemin de Warnery. Réserver un espace pour un dépôt de containers à ordures ménagères pour les autres constructions.	Cet espace sera localisé à l'entrée du quartier. Cette placette sera constituée d'un centre de ramassage du verre, du papier, du Pet et des ordures ménagères déposées à l'intérieur des containers. Elle devra être aménagée de manière à constituer un lieu public de qualité.
Mise en oeuvre des équipements	Assurer la réalisation rationelle des équipements	Dans le cas où les actes de droit privé mentionnés dans le présent cahier des charges ne sont pas établis et afin de réaliser les objectifs d'aménagement visés par le plan partiel d'affectation, la Municipalité se réserve le droit de procéder par voie d'expropriation selon la loi sur l'expropriation.

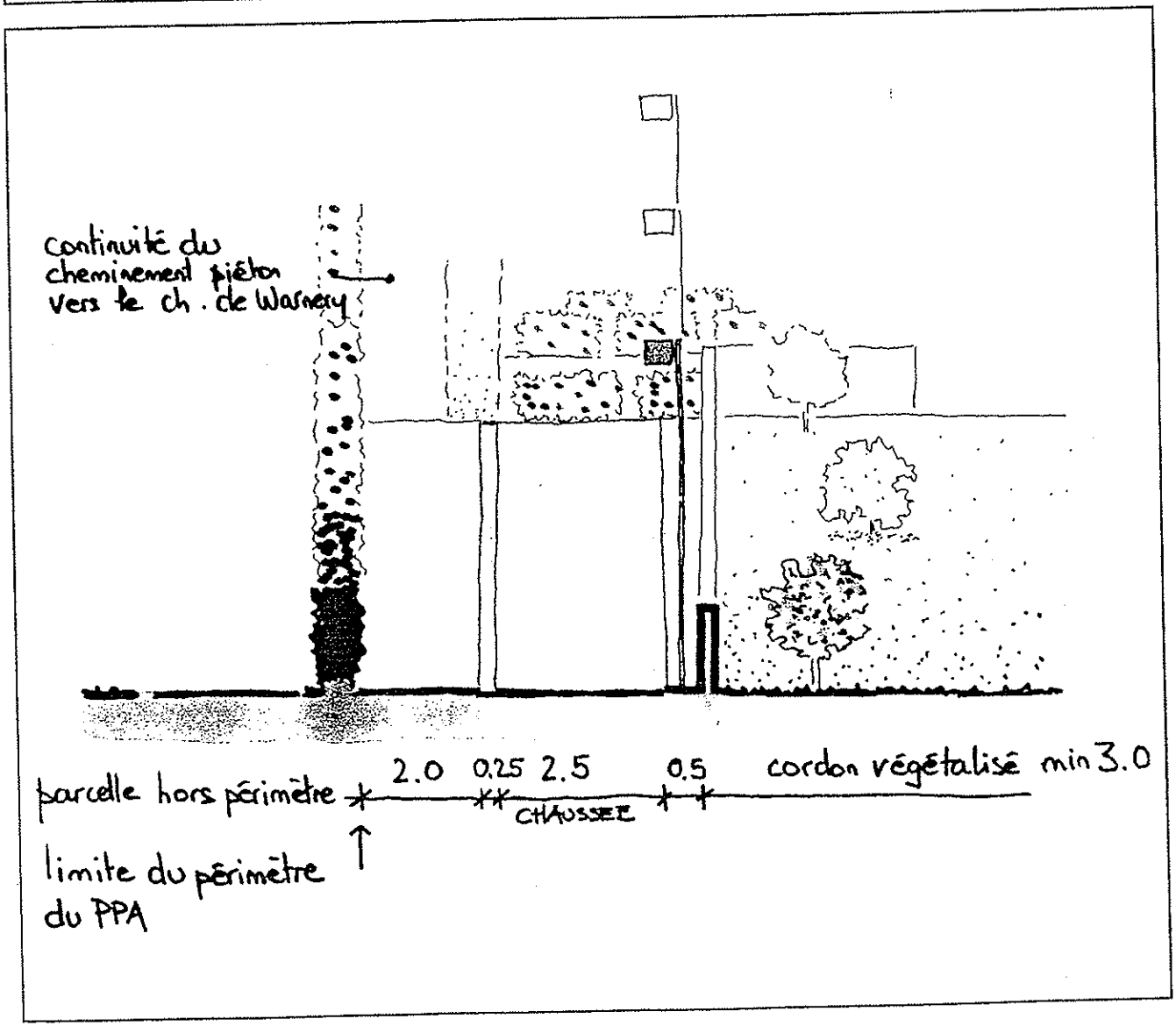
	OBJECTIFS	PRINCIPES
ZONE DE TRANSITION art. 58	Assurer une transition harmonieuse entre le bâti et la lisière de la forêt.	Le traitement de la zone de transition sera réalisé avec des aménagements à caractère naturel (prairie sèche, arborisation d'essence locale en station). Les aménagements en dur ainsi que l'arborisation ornementale et exotique ne sont pas admis.
AIRE DE L'ESPACE-RUE art. 59-67	Assurer la desserte interne au quartier.	L'aire de l'espace-rue est définie dans le règlement (art. 8, al. 2) et sur le PPA. Les parties de l'espace-rue non utilisées pour la voirie deviennent secteur d'habitation B. L'espace-rue est formé de tronçons ainsi nommés : - le **chemin d'accès**, perpendiculaire à la pente, - la **rue**, parallèle à la pente, espace public à usages multiples, - la **place de retournement**. Il se raccorde aux cheminements piétons.



Réseaux à l'intérieur du périmètre du PPA

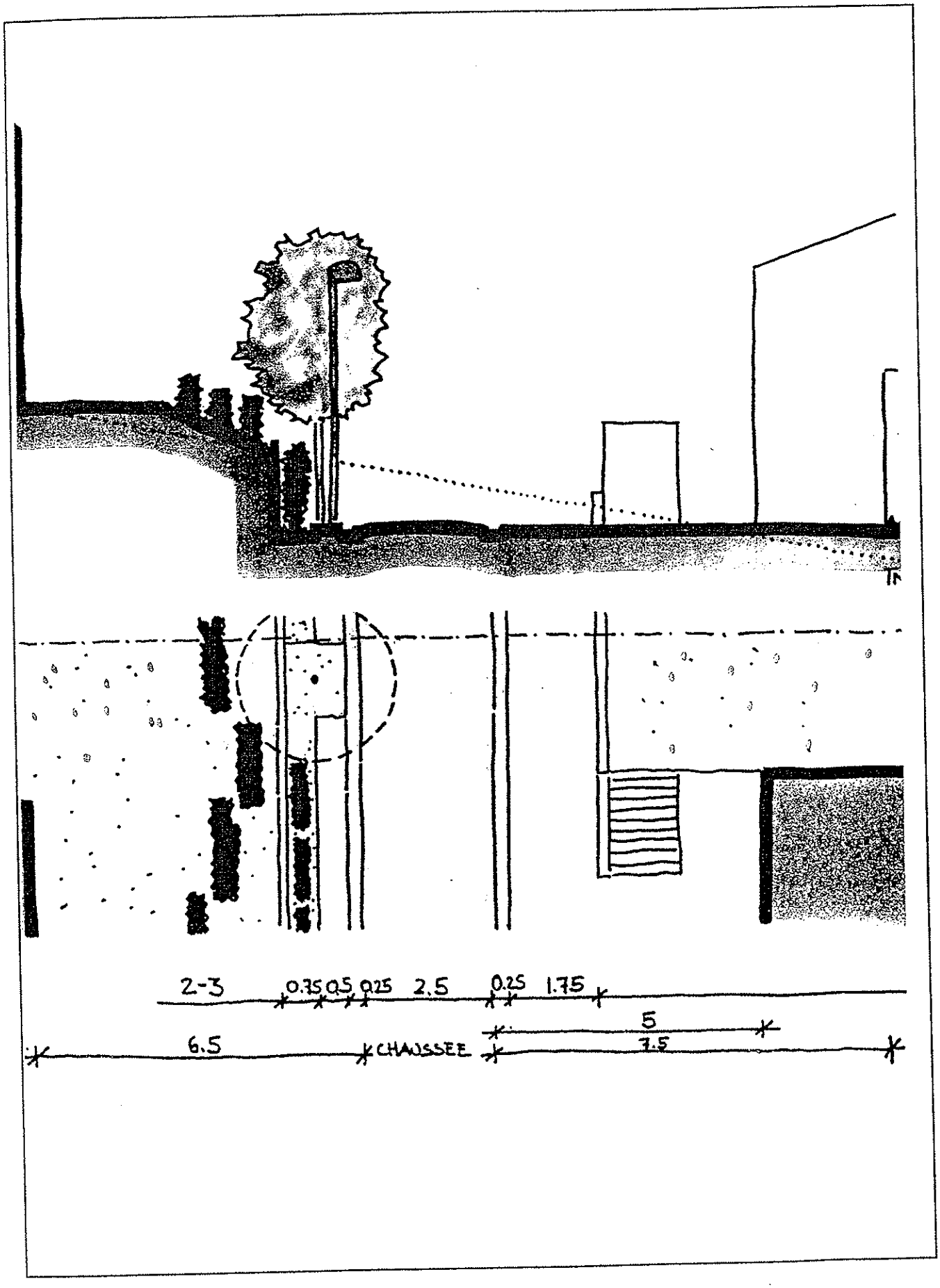
	OBJECTIFS	PRINCIPES
Aménagements de l'espace-rue	Créer un aménagement homogène par un choix uniforme de matériaux et du mobilier urbain d'entente avec la commune qui garantit la coordination. Définir une unité sur tout le tracé par un seul revêtement pour les cunettes et la chaussée. Assurer la végétalisation de l'espace-rue par la plantation d'arbres le long de la chaussée.	Il définit l'esprit de l'espace-rue (modèle unique de candélabres, revêtement des bandes polyvalente, essence des arbres). Les bandes polyvalentes peuvent être asphaltées ou revêtues par un traitement de sol appareillé au choix des propriétaires dans le respect du caractère des lieux et selon l'esprit de la rue. Les arbres devront être plantés côté amont de la rue selon le schéma en annexe : - sur la place de retournement, - sur chaque tronçon de rue pour marquer la limite de parcelle ou la transition avec la place de retournement. Essences indigènes pour les arbustes : érable champêtre, cytise commun, merisier (cerisier des oiseaux), sorbier des oiseleurs, alizier blanc.

	OBJECTIFS	PRINCIPES
TRACE ET PROFIL art. 59		
Le chemin	Assurer la continuité du chemin piéton et le passage des riverains.	
Tracé		Le chemin s'implante en limite de parcelles (n° 373 et 406) et suit leur géométrie. La longueur du chemin dépend de la pente et de la position de la rue.
Profil		La chaussée est large de 2.5 m, elle est bordée par deux bandes polyvalentes, l'une de 0,5 m, l'autre de 2 m assurant la continuité du cheminement piéton reliant le chemin Warnery au sud (Praz Véguey, le centre, etc.). Une cunette de 0.25 m sépare la bande polyvalente de 2m et la chaussée.



Profil du chemin

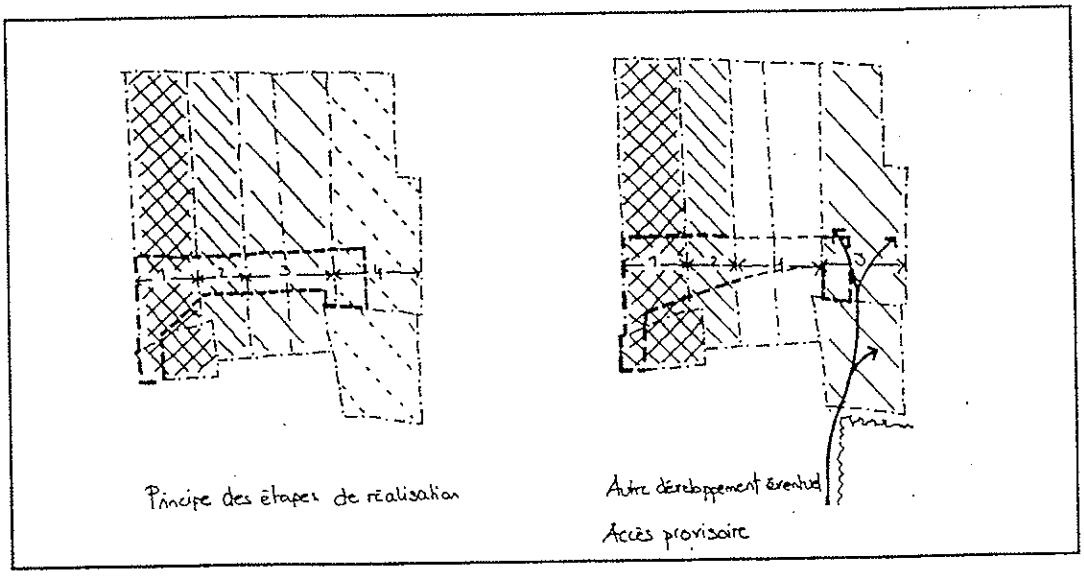
	OBJECTIFS	PRINCIPES
La rue	Assurer la desserte des habitations entre le chemin et la place de retournement en : - limitant l'effet rectiligne de la chaussée, - modérant le trafic, - adaptant le tracé aux projets de constructions.	
Tracé		Le tracé s'inscrit dans le périmètre défini. La rue peut être droite, brisée ou formant des coudes Lors de décrochements, angles ou coudes, ces règles sont à respecter : - l'angle est au maximum de 10°, - les décrochements sont marqués par des espaces-places assurant la transition. Ils sont à charge du propriétaire créant le coude. Ils respectent une proportion de 2/5.
Profil	Créer un espace à caractère mixte. Assurer la sécurité des usagers, mais aussi le confort et la convivialité. Offrir un espace polyvalent de jeux, de rencontre pour le quartier.	Le dimensionnement tel que défini par le schéma est à respecter, 6 m ainsi répartis : - 0.75 m de verdure, cette bande peut être plantée d'une végétation nécessitant peu d'entretien. - 0.5 m de bande polyvalente accueillant l'éclairage public, l'arbre marquant la limite de parcelle est implanté dans les 1.25 m, côté amont formé par les 0.75 de verdure et les 0.5 m de bande polyvalente. - 0.25 m de cunette, - 2.5 m de chaussée pour le passage des véhicules, - 0.25 m de cunette, - 1.75 m de bande polyvalente faisant office de trottoir et permettant le croisement des véhicules.
Le chemin de Warnery	Préserver les vues	Les principes concernant la rue s'appliquent (caractère de cour à l'aval, caractère végétalisé à l'amont, profil-type,...)



Profil de la rue

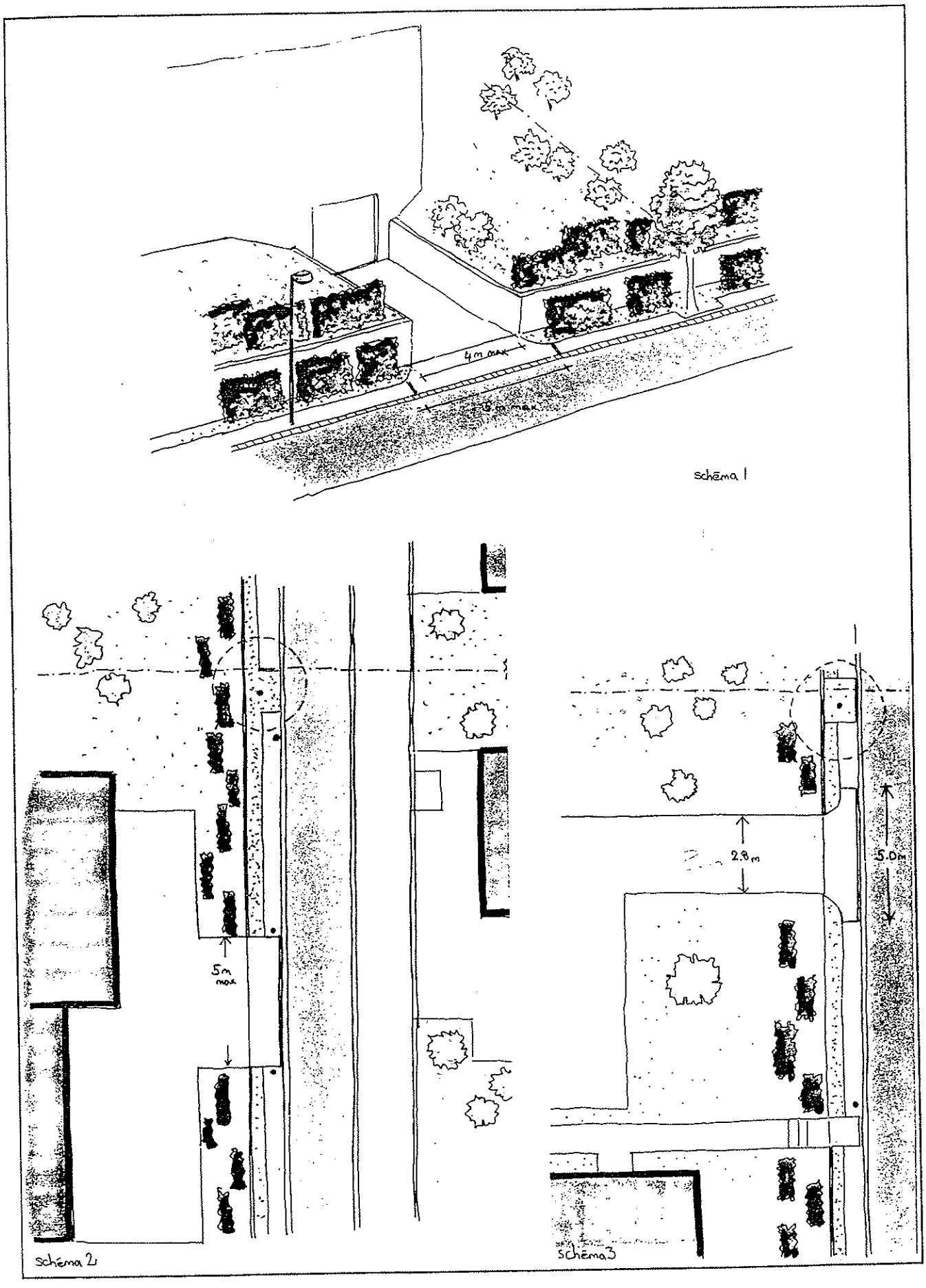
	OBJECTIFS	PRINCIPES
LIMITE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	Marquer l'asymétrie de l'espace inscrit parallèlement dans la pente dans le traitements des limites de constructions en rapport avec la rue	
côté aval, art. 60	Créer un caractère de cour.	Le minéral domine. Il n'y a pas de haies continues ou discontinues afin de préserver les vues sur le lointain, mais quelques arbustes. De même, le muret qui marque la limite entre parcelles privées et domaine public, ne doit pas empêcher la vue sur le lointain (lac et Alpes). Le muret est appareillé, il évoque l'ancienne utilisation des terrains et symbolise les murs de vignes.
côté amont, art 61	Créer un caractère végétalisé et/ou arborisé.	La végétation est dominante. Des haies arbustives d'essence indigène, non ornementales sont implantées en alignements discontinus dans un espace de 2 à 3 m (voir schéma). De par la topographie du terrain, des murs de soutènement pourront être construits. Leur hauteur ne dépassera pas dans la mesure du possible la hauteur d'un homme (environ 1.8 m). La bande végétale sera alors utilisée pour la plantation de végétation grimpante ou haie afin de réduire l'impact visuel du mur. Ces principes de végétation le long des murs de soutènement s'appliquent aussi pour des murs de soubassement à l'intérieur des parcelles ou pour des murs de soutènement de terrasses extérieurs, chemins d'accès (art. 14).
Le long du chemin	Donner au chemin un caractère de liaison par opposition au caractère de la rue.	Le traitement des limites est aménagé différemment que le long de la rue, il est marqué par un muret et un cordon végétalisé assurant la distance par rapport au chemin et la privacité.
Sur le chemin de Warnery	Les objectifs décrits côté aval, s'appliquent le long du chemin Warnery.	Les principes décrits ci-dessus côté aval de la rue sont applicables.

	OBJECTIFS	PRINCIPES
ACCES AUX CONSTRUCTIONS art. 65	Organiser des accès rationnels, économes en terrains.	La Municipalité veillera à l'inscription au Registre foncier d'une servitude de passage d'équipements en faveur des propriétaires concernés par l'accès prévu par le plan partiel d'affectation et le cahier des directives.
	Limiter d'une part les chemins de desserte privés (économie et diminution des surfaces étanches), d'autre part les débouchés sur la rue (limitation des dangers), ou par parcelle. Regrouper dans la mesure du possible, les accès aux habitations.	Le regroupement des constructions le long des voies de circulation limite les dessertes privées perpendiculaires à la pente. Les principes définis incitent les propriétaires à regrouper leurs accès afin d'accroître la sécurité des débouchés et la privacité des jardins.
	Assurer la réalisation par étapes de la desserte en fonction des volontés des propriétaires, de préférence d'ouest en est.	Un accès direct aux parcelles 309, 318, 319 pourra être autorisé exceptionnellement à titre provisoire tenant compte des volontés de réalisation des propriétaires. Il sera aménagé sur le tracé du chemin piéton entre le chemin de Vegney et la place de retournement. Il est d'une largeur de 3 m. Ultérieurement, l'accès automobile sera fermé et le chemin deviendra uniquement piéton, aménagé tel que décrit sous cheminement piétonnier. Non asphalté, aménagé avec le chemin piéton, il garde un caractère secondaire qui autorise une mixité d'usage.



Etapisation et priorités

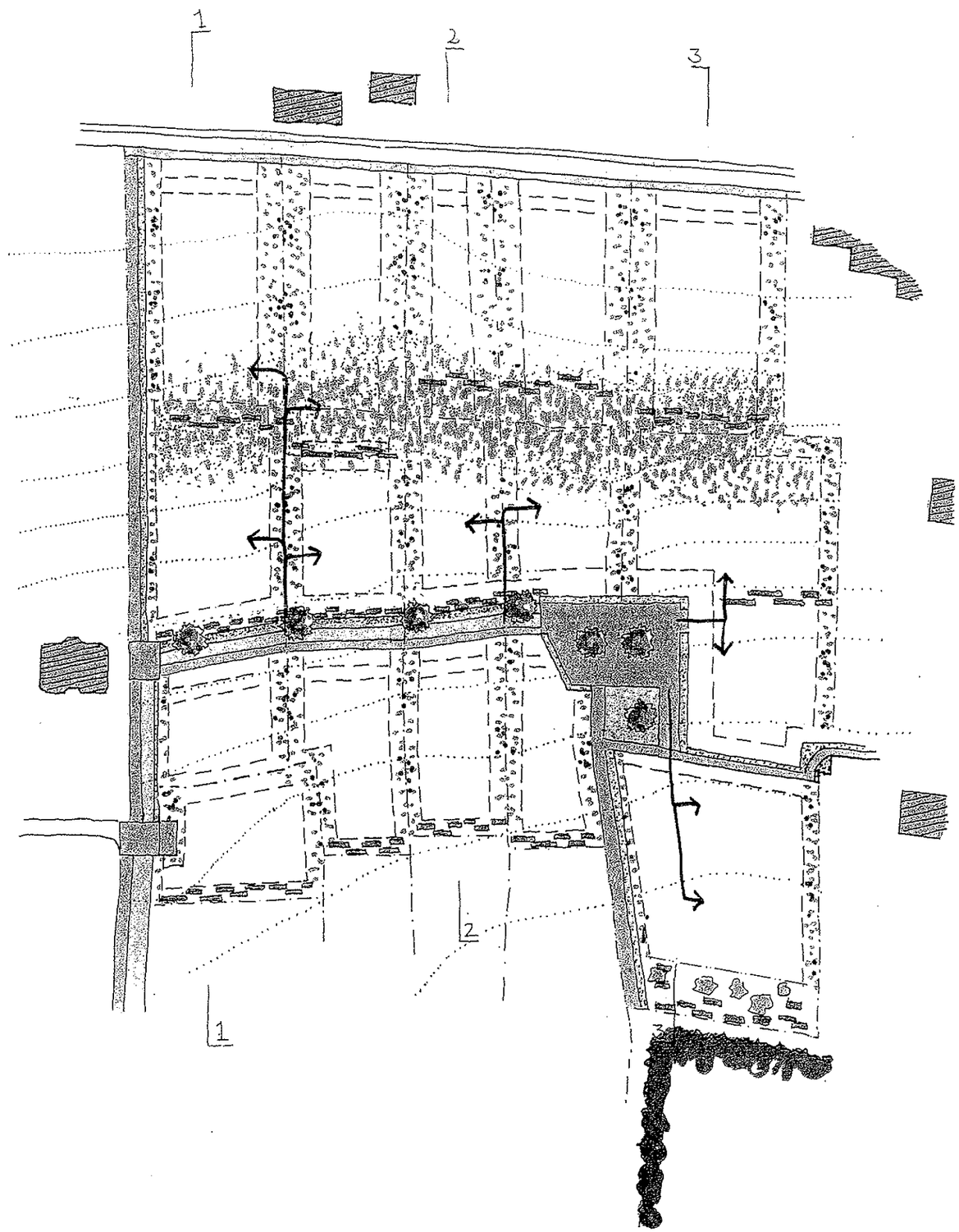
	OBJECTIFS	PRINCIPES
Dans la rue, côté amont	Préserver le caractère végétalisé (dominante végétale). Réduire la dimension des accès aux parcelles au minimum.	L'accès a un caractère de porte, c'est une percée dans les alignements de haies. Le dégagement sur la chaussée du chemin de desserte privé est de 5 m. La largeur du chemin de desserte se réduit au minimum à : - 4 m pour une habitation, (schéma 1) - 5 m pour deux habitations mitoyennes qui groupent leur entrée (schéma 2), - 3 m pour un chemin de desserte privé donnant accès à plusieurs habitations (schéma 3).
Dans la rue, côté aval	Préserver le caractère de cour. Ne pas limiter la dimension des accès mais préserver un muret dans les 3 m ou 5 m, non bâtis (distance aux limites, espace d'implantation pour les cordons végétalisés).	L'accès n'est pas limitée dans sa largeur, le caractère de cour est dominant.
Sur le chemin	Limiter les accès directs sur le chemin qui est un tronçon de liaison.	Seul l'accès à la parcelle 373 depuis le chemin est admis. Le cas échéant, on réduira cet accès au minimum.
Sur le chemin de Warnery	Les objectifs et principes concernant la rue côté aval s'appliquent.	



Accès sur la rue

	OBJECTIFS	PRINCIPES
Place de retournement art. 65	Respecter pour des raisons de sécurité et d'accessibilité les rayons de courbure et profils définis. Créer un espace "place de quartier" à usage multiple, soit notamment : - stationnement-visiteur, - arborisation, - petit jardin public pour le quartier, - espace pour les conteneurs à ordures suivant l'organisation du ramassage.	Elle est réalisée telle que définie par le schéma pour répondre aux exigences du règlement (passage des camions,...). Le traitement des limites reprend les principes de cour décrits ci-dessus s'ouvrant sur l'espace-rue.

4. ANNEXES



Légende

- limite parcelle
- distance aux limites
- cordon végétalisé (limite perpendiculaire aux courbes de niveau)
- haies arbustives (limite parallèle aux courbes de niveau), localisation de principes
- chaussée
- espace-place
- bande polyvalente - cour
- chemin piéton
- espace vert
- aire végétale, localisation de principe
- cordon boisé
- bâtiment existant
- place pour conteneurs
- 10m distance à la forêt essence en station
- principe de regroupement des accès

Schéma d'organisation, éch. 1:1000

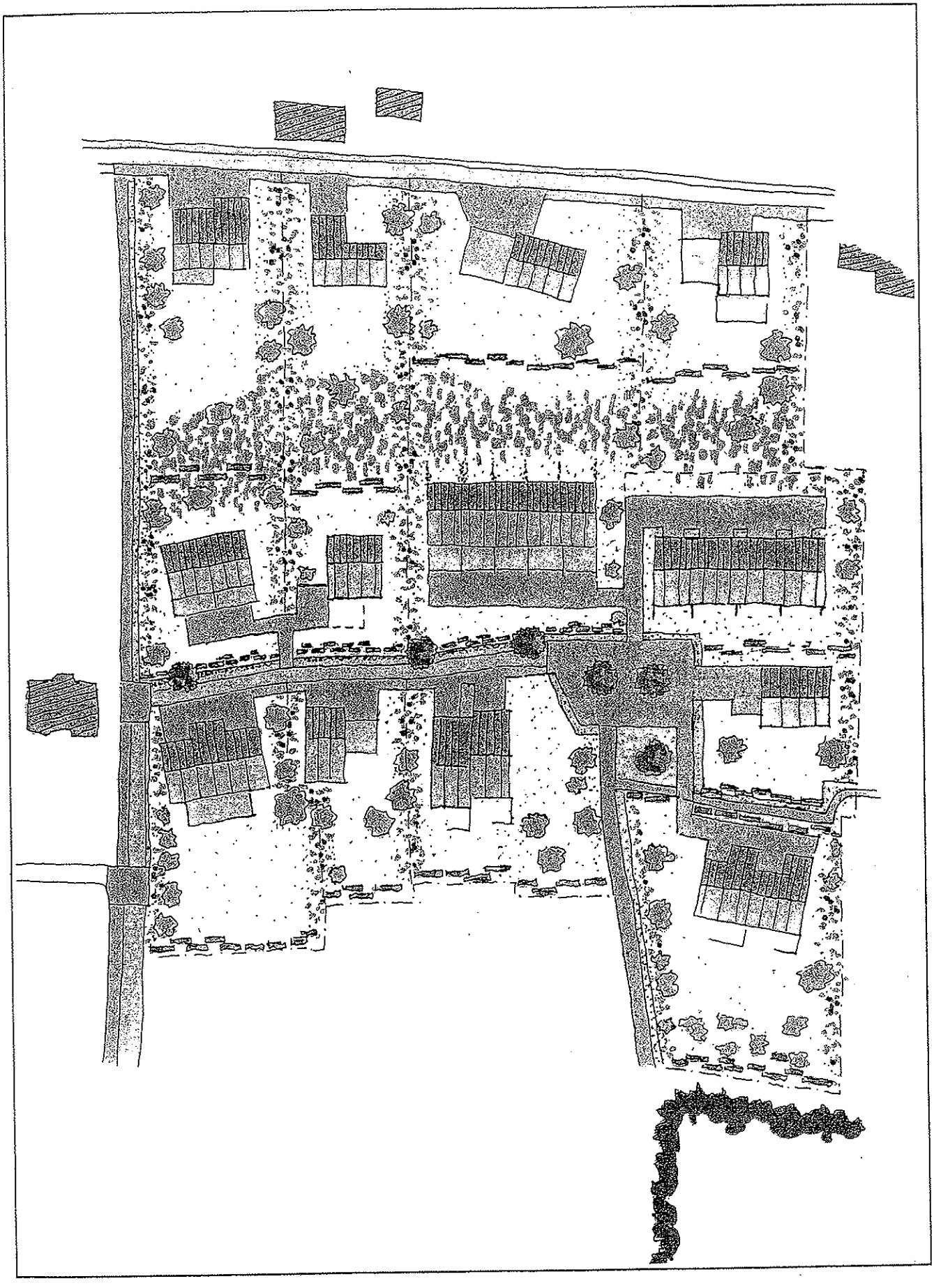


Illustration A, éch. 1:1000

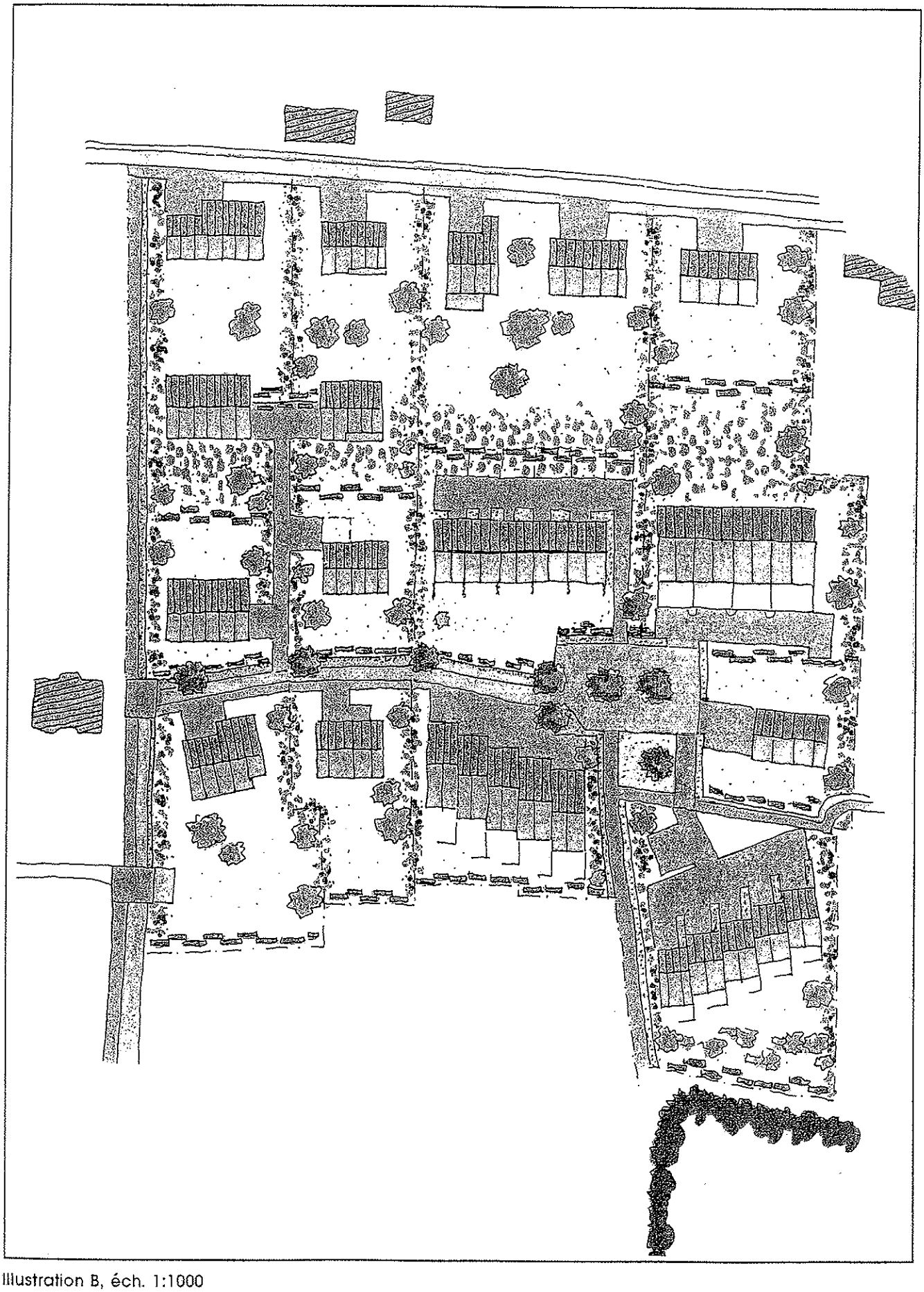


Illustration B, éch. 1:1000

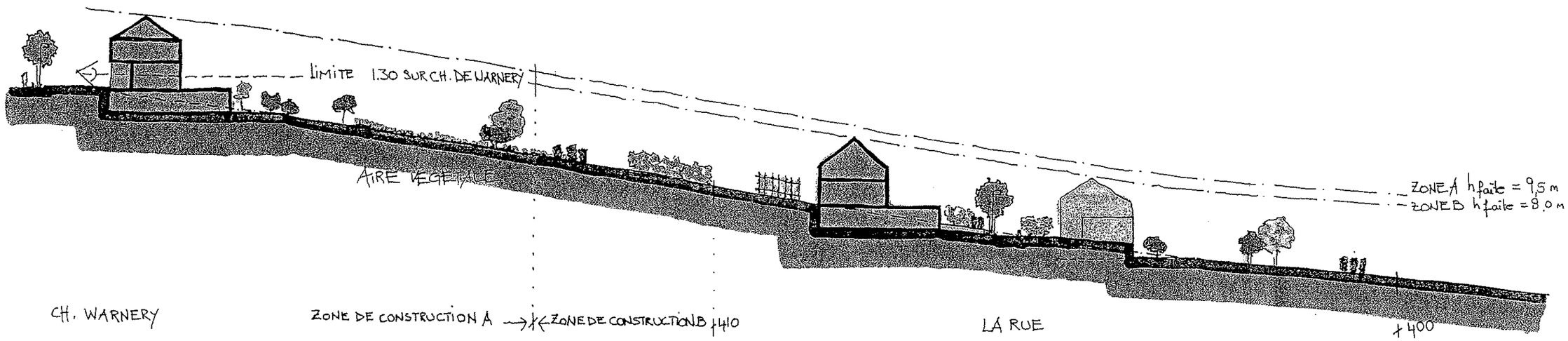


Illustration - Coupe 1, éch. 1:500

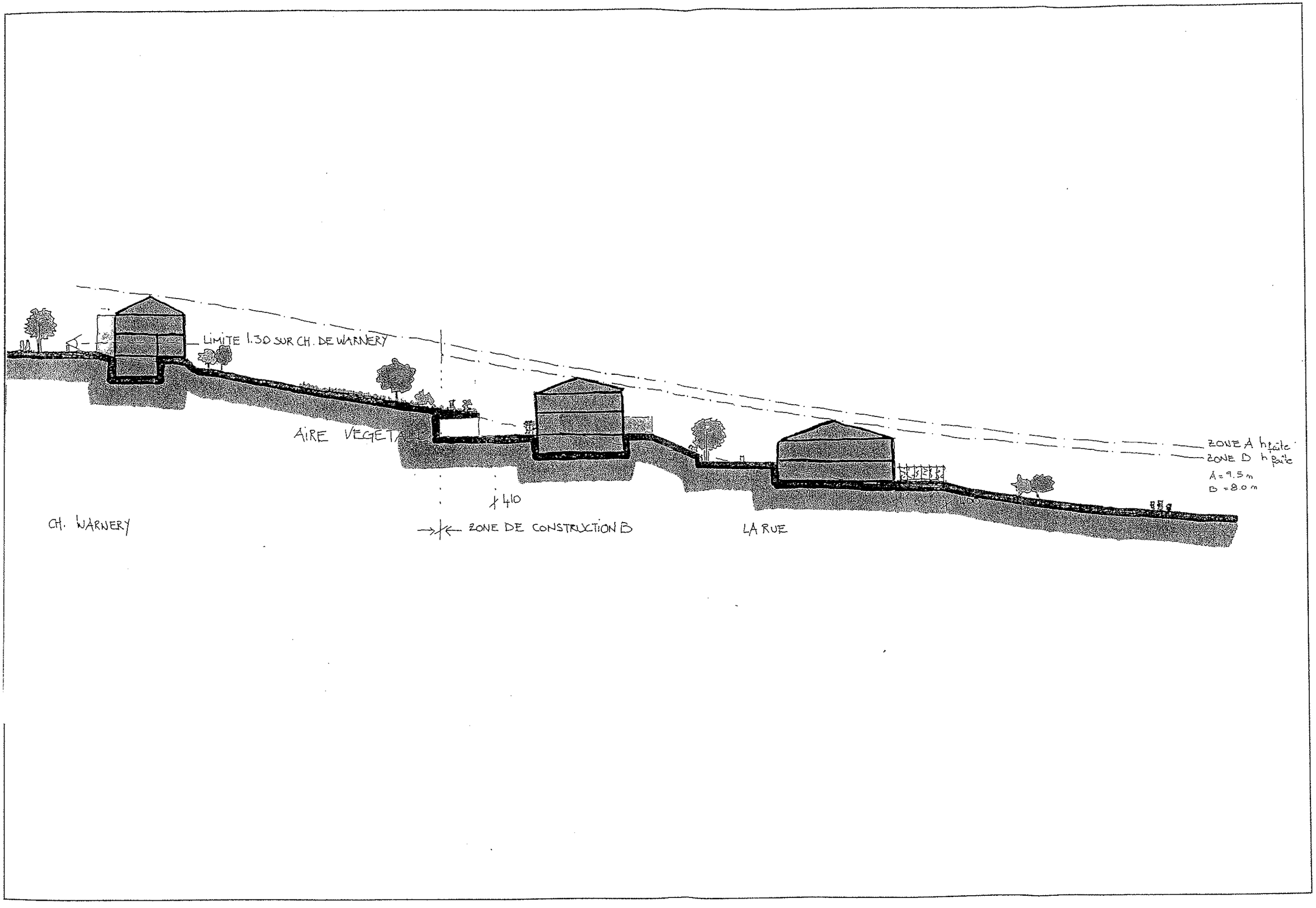


Illustration - Coupe 2, éch. 1:500

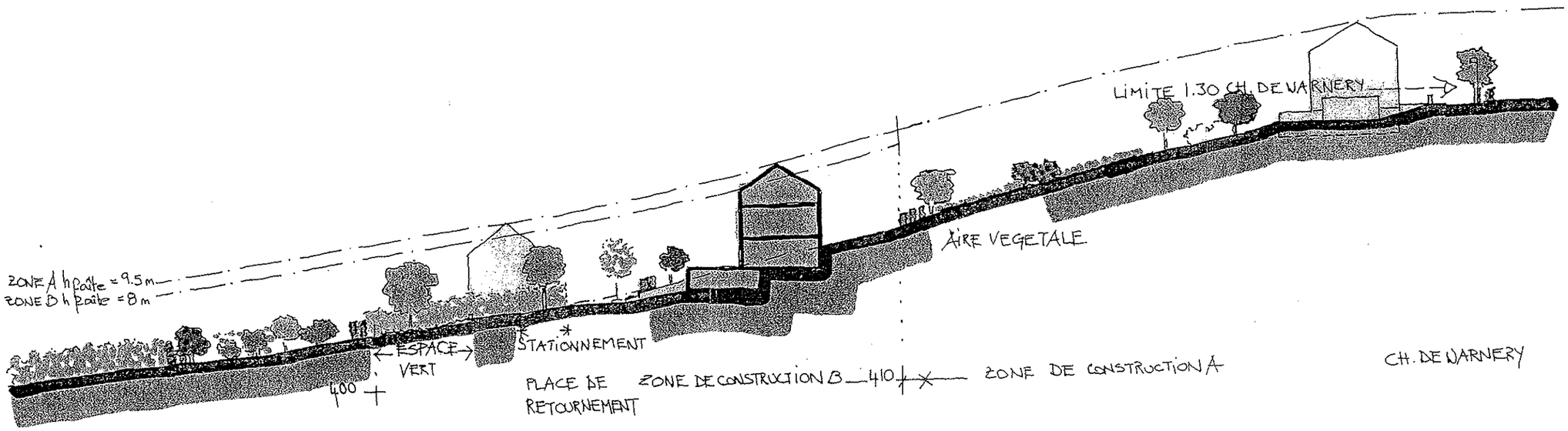


Illustration - Coupe 3, éch. 1:500