

# **Zone à aménager, secteur de « La Fortsey supérieure »**

## **Problèmes et objectifs d'aménagement**

Ce cahier des charges concerne les terrains situés en amont de la route communale dans la zone des mayens au lieu-dit « La Fortsey » à Cordona. Ce secteur est limité au sud par la route communale et les parcelles 3618 et 3000 non-comprises, à l'ouest par la forêt de Grande Bourgeoisie, à l'est et au nord par la Raspille et la route communale.

Cette zone est formée d'une vaste clairière dans laquelle se trouvent :

- En amont l'implantation groupée d'un mayen, d'une grange-écurie et d'une ruine, à l'altitude de 1200m, orientés au sud et desservis par une route d'accès privée.
- En aval un habitat groupé constitué de deux mayens et un couvert, orientés au sud et en bordure de route communale.

Le domaine bâti est caractérisé par l'implantation groupée de constructions originelles (mayens et grange écurie), à faible volume.

Les terrains sont exploités par la fauche ou la pâture.

L'aménagement projeté est conçu en vue d'atteindre les objectifs suivants :

- Maintien du patrimoine bâti et du paysage rural traditionnel.
- Entretien des prairies, lisières, bisses et bocages par une agriculture s'apparentant aux méthodes d'exploitation traditionnelles.
- Compléter le bâti par l'édification de quelques constructions nouvelles tout en respectant les anciennes structures ainsi que l'environnement naturel.

## **Mesures d'aménagement**

### **Site :**

#### ***Topographie***

Le développement du secteur prendra en compte le terrain naturel et s'appliquera à éviter les mouvements de terre défigurant la topographie originelle.

#### ***Couverture végétale/exploitation agricole***

Les prairies sont à entretenir. Les parcs pour le bétail seront délimités de manière à ne pas abîmer les bisses.

#### ***Hydrologie***

Les bisses et torrents sont à entretenir. Aucun drainage, captage ou mise sous tuyau ne sont admis.

### **Affectation :**

#### ***Affectation de base***

Le secteur est classé en zone des mayens.

#### ***Zone des mayens (selon RCCZ) :***

##### ***But de la zone***

*article 42*

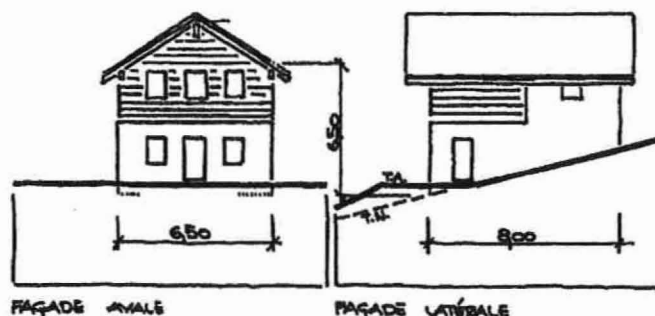
1. Les mayens sont un élément du patrimoine qui doit être sauvegardé, revalorisé et sauvé de la ruine.
2. La zone des mayens comprend le territoire utilisé par l'agriculture et sert de lieu de détente à la population indigène. La zone des mayens doit garantir une utilisation mixte entre l'agriculture et la détente.

##### ***Typologie urbanistique***

*article 43*

1. L'urbanisation d'origine dispersée ou groupée doit être maintenue afin de garantir la typologie traditionnelle du lieu (perception d'ensemble).
2. Le caractère d'urbanisation traditionnel de l'ordre dispersé doit maintenir la perceptibilité du caractère d'habitation sommaire et temporaire.

1. Typologie : les constructions doivent conserver leur identité et leur volume d'origine.
2. Dimensions maximales : (en plan) façade aval : 6,50m, profondeur : 8,00m.
3. Hauteur maximale : 6,50m.



4. Toiture : le faîte perpendiculaire aux courbes de niveau; deux pans de même longueur, pente de 50 à 65%, couverture d'ardoise naturelle ou artificielle, tuile béton de couleur foncée, bardeau ou tôles non traitées et non brillantes. Les ouvertures en baignoire ne sont pas autorisées. Les éléments faisant saillie sur la toiture (lucarnes, vélux, etc.) sont interdits à l'exception des cheminées qui sont limitées au strict minimum. Les toitures doivent maintenir leur aspect de finesse, notamment par une isolation entre chevrons (épaisseur de virevent : 25-30 cm).
5. Matériaux : les matériaux d'origine sont exigés, la proportion entre le bois et la maçonnerie doit être respectée.
6. Couleurs : les couleurs des matériaux seront maintenues dans leur teinte naturelle, ou légèrement foncée, afin de respecter les teintes des bâtiments existants.
7. Balcons : les balcons ne sont pas autorisés.
8. Ouvertures : les ouvertures de fenêtres et portes se feront prioritairement par l'utilisation des ouvertures existantes pour assurer l'éclairage principal. Un éclairage complémentaire peut être obtenu par la création de petites ouvertures intégrées de façon à ne pas altérer le bâtiment et pour respecter l'identité architecturale de chaque bâtiment.
9. Portes : les portes pleines, en cas de besoin pour l'éclairage naturel, peuvent être remplacées par des portes vitrées dans la même ouverture.
10. Annexes :
  - a) toute adjonction est considérée comme annexe, fermée sur deux côtés au moins, à part la façade du mayen ; les annexes sises sur les côtés seront construites en retrait.
  - b) la pente du toit de l'annexe sera la même que celle du toit du mayen.

#### Aménagements extérieurs

#### article 45

1. Le terrain naturel est à respecter. Dans des terrains pentus, la construction s'enfonce dans le sol sans que l'arrière soit dégagé. Les remblais, notamment pour les terrasses sont réduits au strict minimum. La Municipalité fixera de cas en cas des dimensions maximales pour les terrasses et aménagements extérieurs nécessitant des remblais.
2. Les constructions telles que terrasses d'agrément, bûchers, garages, piscines, etc. sont interdites.
3. L'entretien des surfaces de pâturage, du site, des arbres, des friches des bisses, des chemins et sentiers est effectué par les propriétaires. Il doit s'approcher des méthodes traditionnelles. Le produit de la fauche ne doit pas être brûlé.
4. Les éléments paysagers exogènes sont proscrits. Les haies, les barrières de propriétés, les arbres d'ornement, les gazons sont interdits.
5. Les équipements sont à la charge des propriétaires fonciers et répondent aux exigences majeures de l'aménagement du territoire ; les eaux usées notamment, seront traitées conformément à la loi sur la protection des eaux. Les réseaux d'alimentation et de distribution sont enterrés. L'approvisionnement en eau doit être assuré par les privés.
6. Les véhicules stationneront sur des parcs aménagés au bord des routes.
7. L'accès au bâtiment sera aménagé pour les piétons. Un accès au chantier peut être autorisé. La topographie du tracé sera rétablie et réaménagée en pâturage au plus tard une année après la fin des travaux.
8. L'utilisation de l'énergie renouvelable peut être favorisée en veillant à ne pas intégrer soignée dans le site (panneaux solaires).
9. Degré de sensibilité selon LPE / OPB : III.

1. La rénovation et la transformation partielle sont autorisées dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.
2. Une transformation est réputée partielle lorsque le volume et l'aspect extérieur sont conservés. Toute rénovation ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable. A ce sujet, le Vade-Mecum établi par le Canton à l'usage des communes sert de référence.

### Planification détaillée

Le plan d'aménagement détaillé précisera les points suivants :

- Les éléments caractéristiques du paysage tels que bisses, haies, arbres isolés, torrents.
- L'aire forestière à titre indicatif.
- Les routes, chemins, sentiers et aires de parcage.
- La localisation des bâtiments existants et des ruines.
- Les plages d'implantation des futures constructions.

### Constructions existantes

Les constructions existantes ont été inventoriées. Elles figurent dans l'inventaire des mayens sous forme de fiche signalétique. Tous travaux sur ces bâtiments sont régis par les articles 44 à 48 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

### Nouvelles constructions

Le plan d'aménagement détaillé prévoira des plages d'implantation pour d'éventuelles nouvelles constructions. Celles-ci seront réglementées selon les articles 44 à 50 du RCCZ.

Pour chaque nouvelle construction une demande préalable est exigée par la commune.

Règles de base pour l'implantation de nouvelles constructions :

- L'implantation n'est possible qu'à l'intérieur des plages d'implantation prévues sur le plan d'aménagement détaillé qui tient compte des zones à préserver.
- Pour chaque nouvelle construction, une surface minimale de 6000m<sup>2</sup> (pré) est exigée, d'un seul tenant ou composée de deux parcelles contiguës appartenant au même propriétaire. Les parcelles occupées par des constructions habitables sont considérées comme entièrement saturées jusqu'à concurrence de 6'000m<sup>2</sup> par habitation. Les parcelles entièrement saturées dans ce sens ne peuvent plus, même partiellement, servir pour le calcul de la surface minimale.
- Les surfaces boisées ne comptent pas pour le calcul de la surface minimale.
- L'état parcellaire au 1<sup>er</sup> janvier 2004 fait foi.

### Autorisations de construire

Les constructions se conformeront au plan d'aménagement détaillé. Aucune construction ne sera autorisée si elle contrevient aux règles définies dans le plan d'aménagement détaillé.

### Circulation :

#### Desserte

Une route existante dessert l'habitat groupé amont. Une amélioration de cette route est envisageable. L'accès aux bâtiments sera aménagé pour les piétons depuis la route existante. L'habitat aval est desservi par la route communale. Aucun accès privé complémentaire n'est possible.



**CONSTRUCTION A DEMOLIR**



**GABARITS**



**PLAGES D'IMPLANTATION**



**ENQUETE**

**ZONE DES MAYENS - AU LIEU DIT "LA FORTSEY"**

**PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE**

**ECH 1:500**

**ERIC  
PAPON**

**& PARTENAIRES SA**

Dessiné le 29/04/04 cn  
Modifié le 06/07/05 cn  
08/07/05 cn  
27/07/05 cn

ARCHITECTE



3289 m2  
Tschopp Jean-Luc  
de Marcel

3607  
2942 m2  
Tschopp Pierre-Léon  
de Léon

3605

377 m2  
 $\frac{1}{2}$  Crettol Monique  
de Georges  
 $\frac{1}{2}$  Crettol Vincent  
de Georges

3606

421 m2  
Tschopp  
Jean-Luc  
de Marcel

3604

24'810 m2  
Tschopp Jean-Luc  
de Marcel

3615

3611

1189 m2  
 $\frac{1}{2}$  Crettol Monique  
de Georges  
 $\frac{1}{2}$  Crettol Vincent  
de Georges

3612

1209 m2  
Perren Pierre  
d'Albert

3614

9267 m2  
 $\frac{1}{2}$  Crettol Monique  
de Georges  
 $\frac{1}{2}$  Crettol Vincent  
de Georges

