COMMUNE DE SAINT - MARTIN

" HAMEAU DE BAULE "

Homologué le 22.10.2004

COORDONNEES MOYENNES : 600'420 / 113'980

PLAN DE QUARTIER

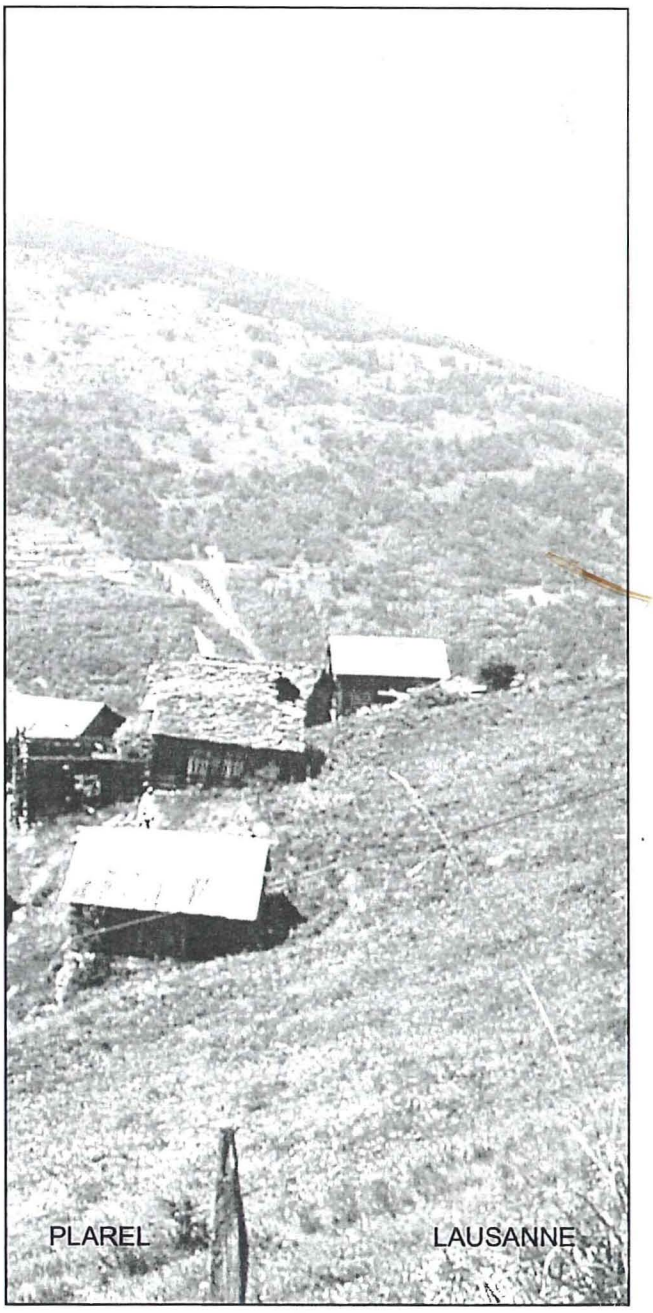
et

REGLEMENT

Echelle 1/500

Numéro 1051

Date 12.03.2004



PLAREL LAUSANNE

SOMMAIRE

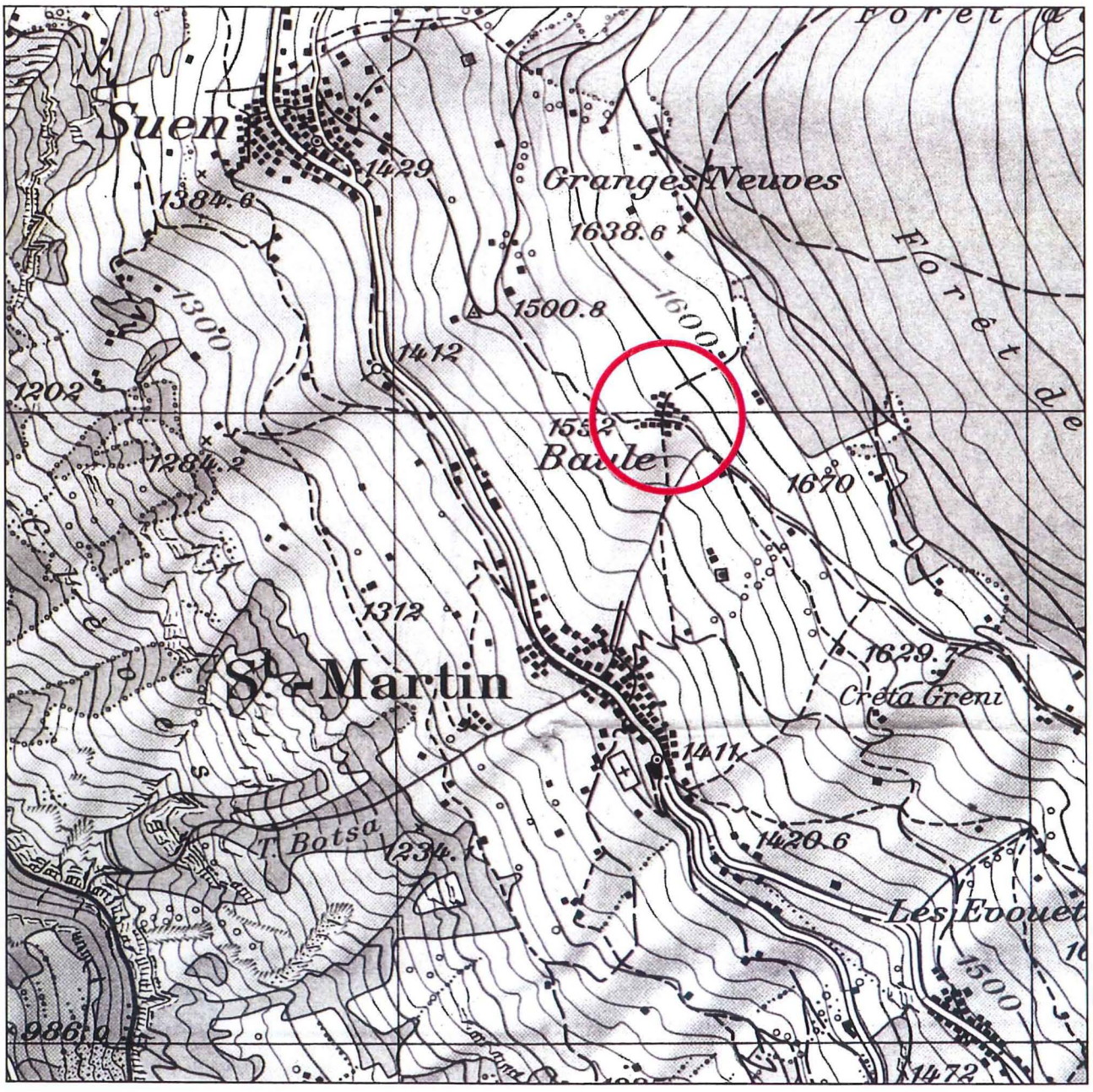
page

- PLAN DE SITUATION 1
- LISTE DES PROPRIETAIRES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE 2
- PRINCIPE D'ACCES AU QUARTIER
- PLAN DE QUARTIER 3
- REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER 4
- RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS (ANNEXE A) 7
- CAHIER DES CHARGES POUR : 22
  - la transformation des bâtiments existants
  - la réalisation de bâtiments nouveaux, type A
  - la réalisation de bâtiments nouveaux, type B (ANNEXE B)
- PLAN D' AMENAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT (ANNEXE C) 31
- APPROBATION 36

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/10'000

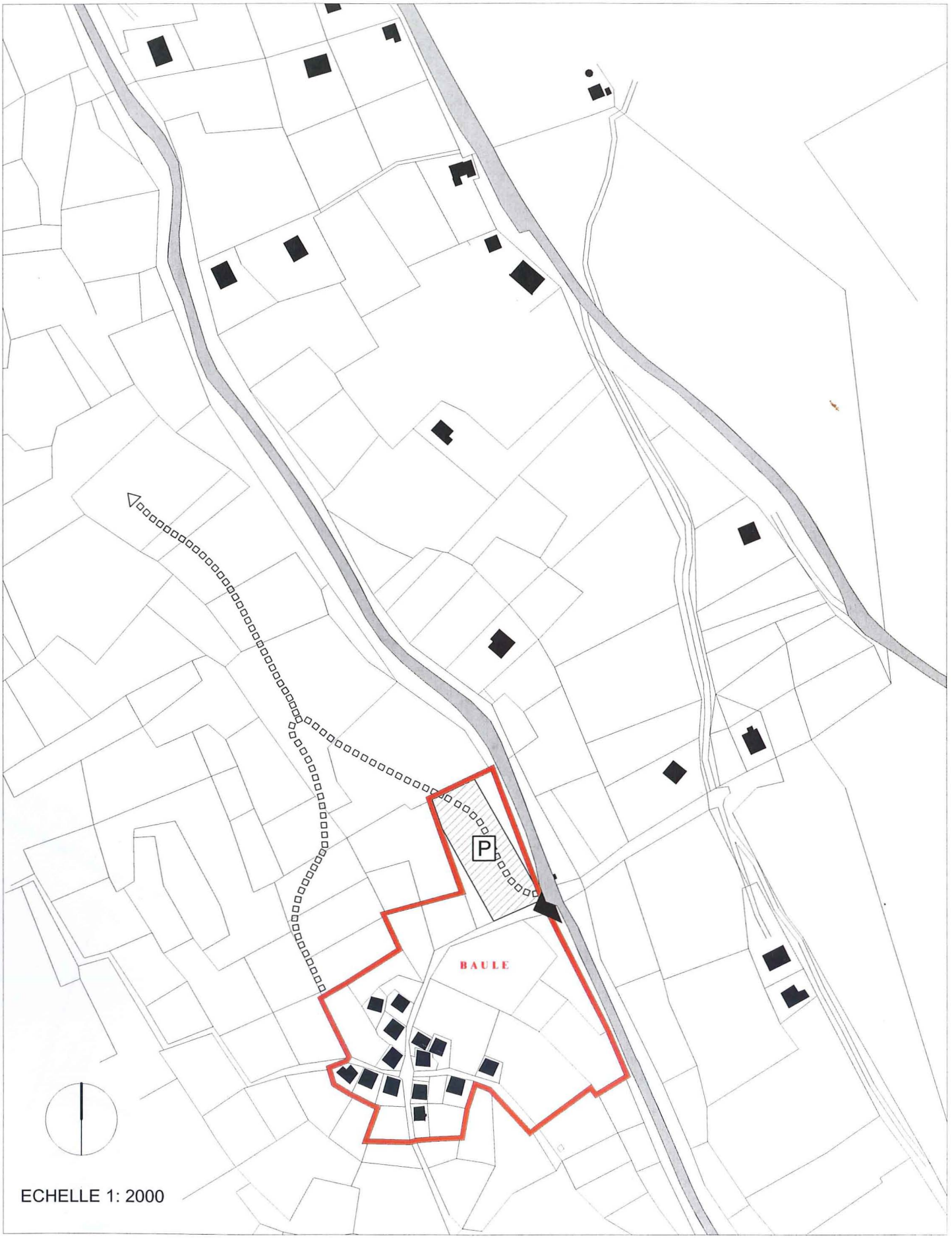
N



LISTE DES PROPRIETAIRES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE

Parcelle	Propriétaires		Surface état existant	Surface projet
du 858	COMMUNE DE SAINT - MARTIN			
864	AYMON-GASPOZ Cécile de Maurice		234	196
865	BEYTRISON Maurice de Maurice MAYOR Michel de Joseph MAYOR Marius de Maurice WENGER-GASPOZ Albertine	1/21 1/8 1/8 1/4	104	192
866	VOIDE Léonce de Maurice		614	542
du 867	MAYOR Félix de Martin		635	616
du 873	Rey Emile de Louis		65	65
874	REY Marcel de Louis		402	248
875	AYMON-GASPOZ Cécile GASPOZ Huguette	1/2 1/2	92	149
876	GASPOZ Camille d'Elie VOIDE Emile de Pierre VUISTINER Sylvain d'Emmanuel	500/1000 250/1000 250/1000	102	162
877	MAYOR André de Martin MAYOR Marius de Maurice MAYOR Michel de Joseph	334/1000 500/1000 166/1000	126	123
878	ZUFFEREY-REY Maria de Louis		79	75
898	SCHOPFER Daniel de Jean-Paul		91	91
899	SCHOPFER Daniel de Jean-Paul		111	111
900	REY Marcel de Louis		122	122
901	REY Marcel de Louis		175	354
du 930	COMMUNE DE SAINT - MARTIN			
931	BLANC Claude de Maurice		62	89
932	BLANC Claude METRAILLER-ZERMATTEN Amélie	1/2 1/2	74	74
933	GASPOZ Léonce d'Elie QUINODOZ André d'Oscar REY Arthur 1/2 - REY Mathilde 1/2	200/1000 400/1000 400/1000	115	115
du 934	BLANC-STURZENEGER Erika de Charles		260	260
du 937	COMMUNE DE SAINT - MARTIN			
938	REY Léon de Daniel		74	205
939	RUDAZ-VUIGNIER Françoise d'Emile GEIGER Marcel d'Auguste	750/1000 250/1000	66	79
940	MAYOR Emile de Jean-Baptiste REY Arsène 1/2 - REY Jules 1/2 MAYOR-VOIDE Cécile de Maurice	250/1000 500/1000 250/1000	92	99
941	MAYOR Emile de Jean-Baptiste		732	660
942	PRALONG Gérard PRALONG William	1/2 1/2	986	649
943	FOLLONIER Henri de Catherine QUINODOZ Georges d'Oscar	500/1000 500/1000	79	76
944	MAYOR-VOIDE Cécile de Maurice		1'107	904
945	GASPOZ Léonce d'Elie		239	241
946	GEIGER Marcel d'Auguste		582	900
947	MOIX Placide d'Emmanuel		387	291
1792	REY Léon		11	11
	TOTAL		**7'818**	**7'699**

PRINCIPE D'ACCES AU QUARTIER



ECHELLE 1: 2000

PLAN DE QUARTIER

Echelle 1 : 500

LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- BATIMENTS EXISTANTS
- AIRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS EXISTANTS PROTEGES / DES BATIMENTS NOUVEAUX DE TYPE A
- AIRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX TYPE B
- IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX (à titre indicatif)
- AIRE DE PROLONGEMENT
- AIRE DE VERDURE / EMPRISE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES
- AIRE DE MOUVEMENT
- VOIE DE CIRCULATION

- VOIE D'ACCES VEHICULES (tracé indicatif)
- VOIE D'ACCES PROJETEE HORS PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER (tracé indicatif)
- CHEMINEMENT PIETONNIER (tracé indicatif)
- BISSE EXISTANT A PRESERVER (tracé indicatif)
- (944) PRINCIPE DE PARCELLEMENT ET ATTRIBUTION DES DROITS A BATIR (à titre indicatif)
- RESEAU D'INFRASTRUCTURES EXISTANT (à titre indicatif)
- RESEAU D'INFRASTRUCTURES PROJETE (à titre indicatif)

Plan établi sur la base des données cadastrales fournies par B. REY, teneur des registres de la commune de St.-Martin

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

1. BUT

Assurer la sauvegarde du hameau de "Baule", ensemble bâti de grande qualité, implanté dans un site d'intérêt régional.

Permettre une mise en valeur constructive pour le développement touristique d'habitat individuel.

2. REFERENCES

Règlement communal des constructions et des zones du 19 mai 1999 dit ci-après "règlement général" et en particulier le cahier des charges no 4 de la zone à aménager, secteur "hameau de Baule", demeurent applicables sous réserve des dispositions ci-dessous.

3. AIRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS EXISTANTS PROTEGES ET DES BATIMENTS NOUVEAUX TYPE A

Surface constructible affectée à l'habitation à raison d'un logement par bâtiment et comprenant d'une part les bâtiments existants protégés en raison de leur valeur patrimoniale et d'autre part des bâtiments nouveaux.

Pour les bâtiments existants protégés, le Conseil municipal peut imposer au propriétaire et à ses frais des travaux d'entretien et de rénovation afin de sauvegarder les bâtiments de la ruine. Toute demande de transformation ou de changement d'affectation est conditionnée à la sauvegarde de la substance construite du bâtiment existant et à sa restauration. Dans ce sens, la démolition suivie de l'édification d'un bâtiment nouveau ne sont pas autorisées. **Le recensement des bâtiments existants** (annexe A) fait partie intégrante des présentes dispositions. Il détermine l'état de conservation de la construction au moment de la mise en vigueur des présentes dispositions et les conditions de conservation qui doivent être respectées.

Pour les bâtiments nouveaux type A, il y a lieu de respecter les règles architecturales et constructives contenues dans le cahier des charges (annexe B).

4. AIRE D' IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX TYPE B

Surface constructible destinée à l'édification de bâtiments nouveaux affectés à l'habitation à raison d'un logement par bâtiment. Il y a lieu de respecter les règles architecturales et constructives contenues dans le cahier des charges (annexe B).

5. AIRE DE PROLONGEMENT

Surface peu ou pas bâtie située dans le prolongement des bâtiments. Terrains à prédominance végétale en nature de terrasse, jardin, pré.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des cheminements piétonniers
- des murs d'une hauteur maximum de 1.00 m réalisés en pierre sèche, des terrasses et autres aménagements paysagers
- des installations de jeux et de loisirs à ciel ouvert de minime importance
- des constructions entièrement enterrées situées dans le prolongement des bâtiments protégés et nouveaux
- les installations d'énergie renouvelable (panneaux solaires) pour autant que leur intégration dans le site soit garantie.

Ne sont pas autorisés, en particulier :

- les haies, les barrières de propriété, les arbres d'ornement, les gazons
- les constructions telles que barbecues préfabriqués, surface importante en dallage, bûcher, piscine.

6. AIRE DE VERDURE

Surface faiblement constructible en nature de pré sur sa plus grande partie. Elle assure la transition entre le hameau, le secteur 3 de la zone mixte touristique – résidentielle et commerciale et la zone agricole.

Les installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- une voie d'accès véhicules et une aire de stationnement implantées conformément aux indications mentionnées sur le plan
- des cheminements piétonniers.

Pour le surplus, les dispositions du "règlement général" de la zone agricole protégée sont applicables.

7. AIRE DE MOUVEMENT

Surface destinée principalement à l'usage des piétons. L'accès véhicules au hameau n'est pas autorisé sous réserve de nécessités et des besoins qui ne sont pas directement liés à l'habitation, par exemple pour : véhicules agricoles, de service et de chantier, ambulance, service du feu.

L'aménagement de cette surface est réduit au strict nécessaire pour respecter le caractère traditionnel du réseau de desserte agricole. Dans ce sens,

- la configuration générale du terrain est maintenue
- la largeur de voie est limitée à 3.00 m sous réserve d'élargissements prévus dans le plan de quartier pour la réalisation de 2 petites places
- le traitement de la surface conserve une prédominance végétale sous réserve de parties pouvant être réalisées en terre stabilisée ou en pierre pour tenir compte des besoins liés à son usage.

8. CAPACITE CONSTRUCTIVE

La capacité constructive n'est pas limitée autrement que par l'exploitation des volumes exploitables dans chaque fraction des aires de construction.

9. IMPLANTATION

Pour permettre une redistribution de la propriété et d'autres droits réels qui y sont liés, une procédure de remembrement, des échanges de terrain ou tout autre moyen amiable doivent être engagés préalablement à la délivrance de tout permis de construire.

Les délimitations des aires d'affectation et des bâtiments existants protégés telles qu'elles figurent sur le plan peuvent subir des petites modifications pour s'adapter, soit à la mise en place d'un nouvel état cadastral, soit au résultat des études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction.

Les implantations des bâtiments nouveaux sont mentionnées à titre indicatif sur le plan.

Dans les aires d'implantation des bâtiments existants et nouveaux (type A et B), les constructions peuvent être accolées entre elles par un corps de liaison comprenant au plus 1 niveau habitable situé à l'étage inférieur de la construction. Le corps de liaison peut présenter une seule façade apparente et doit être pourvu d'une toiture plate pouvant être aménagée en terrasse accessible.

Les corps de liaison ainsi que les constructions entièrement enterrées peuvent être implantés jusqu'à la limite de la parcelle moyennant l'accord du propriétaire voisin.

Les dispositions cantonales en matière de prévention des incendies sont réservées.

10. ARCHITECTURE

Afin de maintenir l'équilibre délicat de l'ensemble construit du hameau, **un cahier des charges** figurant à la suite des présentes dispositions fixe les principes constructifs et architecturaux qu'il y a lieu de respecter lors de tous travaux d'entretien, de rénovation, de transformation et pour la réalisation de toute nouvelle construction (type A et B). **Le cahier des charges** (annexe B) fait partie intégrante du présent règlement.

Les faîtes de toitures des bâtiments transformés et nouveaux sont orientés perpendiculairement aux courbes de niveaux.

11. EQUIPEMENTS

Le système de circulation et de stationnement qui figure sur le plan doit s'appliquer de façon impérative. Cependant, la largeur des voies ainsi que le tracé des cheminements piétonniers ont un caractère indicatif.

Pour assurer un aménagement cohérent et respectueux du milieu dans lequel s'insère le système de circulation et de stationnement prévu par le plan de quartier, un projet d'ensemble doit être soumis à l'enquête publique à la demande du conseil municipal.

Le projet doit traiter :

- des besoins propres à la circulation des véhicules et des piétons
- de l'insertion paysagère et du traitement des surfaces
- des étapes de réalisation éventuelles.

Tout propriétaire est tenu de mettre à disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules à raison d'une place par habitation.

Pour permettre un aménagement rationnel et garantir une bonne intégration des places de stationnement, un plan d'aménagement (annexe C) fixe les conditions de réalisation. Ces places sont attribuées en priorité de la façon suivante :

- une place extérieure pour les bâtiments existants
- une place couverte pour les bâtiments nouveaux.

Les équipements nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui peuvent être réalisés conformément au plan de quartier sont définis lors de chaque demande de permis de construire par le Conseil municipal qui peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation d'équipements obligatoires. Ces équipements doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.

Lorsque les équipements sont implantés sur la propriété d'un tiers, leur usage doit être garanti par inscription de servitude au Registre foncier.

12. SITE ET PAYSAGE

Dans les limites de ses prérogatives, le Conseil municipal prend toute mesure pour sauvegarder et mettre en valeur le site du hameau de Baule pour sa richesse, sa variété et son cachet particulier.

Un plan des aménagements extérieurs de la parcelle doit être joint à toute demande de permis de construire. Ce document détaillé comprend notamment l'indication des valeurs paysagères telles que les bisses et les cheminements piétonniers, les talus et les murs de pierre qui sont maintenus, rénovés ou créés.

13. DISPOSITIONS FINALES

Avant de présenter une demande de permis pour une transformation importante ou pour une construction nouvelle, le propriétaire adresse au Conseil municipal une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, le Conseil municipal se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain et la sauvegarde du hameau. La détermination du Conseil municipal est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, le Conseil municipal peut accorder des dérogations aux présentes dispositions :

- lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante particulière
- lorsqu'il s'agit de régler le cas d'un statut provisoire
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert
- lorsque la réalisation d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures spécifiques.

Le présent document entre en vigueur dès l'approbation par l'autorité compétente.

RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS ANNEXE A

Les fiches ci-après font partie intégrante de la réglementation applicable au plan de quartier du hameau de Baule.

Elles déterminent l'état de conservation de la construction au moment de la mise en vigueur des présentes dispositions et les mesures d'entretien et de rénovation éventuelles qui doivent être entreprises par le propriétaire et à ses frais.

Le Conseil municipal peut imposer au propriétaire des travaux d'entretien et de rénovation afin de sauvegarder les bâtiments de la ruine.

RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A1

N° cadastre : 933

Surface parcelle : 112 m2

Propriétaires : GASPOZ Léonce d'Elie
QUINODOZ André d'Oscar
REY Arthur ½ - REY Mathilde ½

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

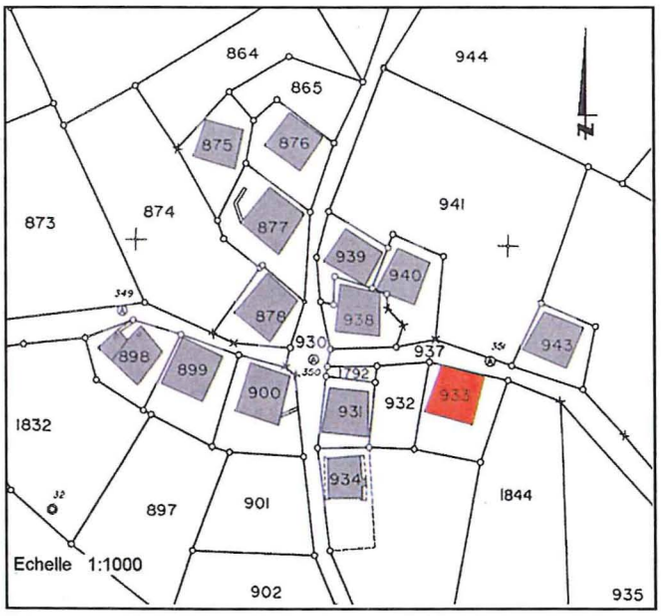
longueur	6.60 m
largeur	5.60 m
hauteur au faîte	6.60 m

Aménagements extérieurs
Petits murs de soutènement latéraux en pierres sèches.

Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches, paroi aval en bois, pas d'aplomb, bon état général
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées centrales (pignon), bon état, particularité façade nord : bavette en piquets de bois (h = 1.00 m env.)
toiture : couverture de dalles de pierres, bon état général, angle sud-est abîmé sur 0.5 m2

Conditions de conservation
Bon état général à conserver par un entretien régulier.

Délai
Aucun.



RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS **A2**

N° cadastre : 943

Surface parcelle : 79 m2

Propriétaires : FOLLONIER Henri de Catherine
QUINODOZ Georges d'Oscar

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

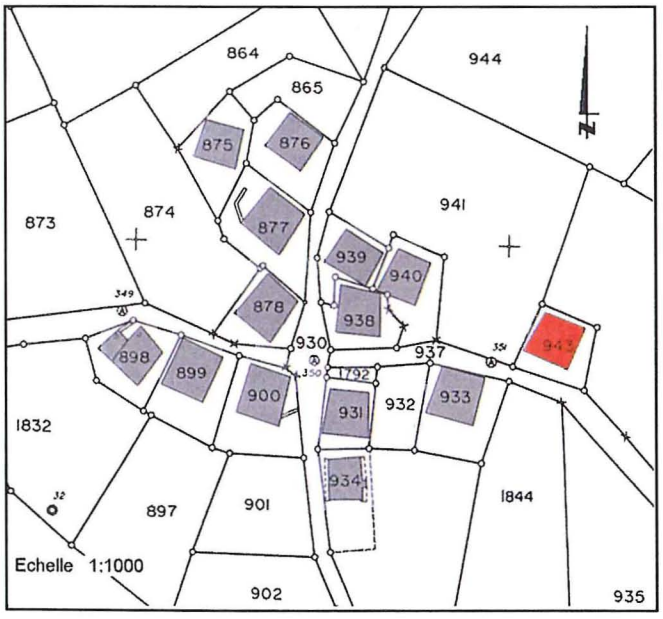
longueur	5.80 m
largeur	5.60 m
hauteur au faite	5.90 m

Aménagements extérieurs
Pavage granit (3 m2) devant la porte du rez, banc granit à gauche de la porte du rez.

Etat de conservation
rez : soubassement en béton
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, façades sud et est neuves, façade ouest bois partiellement altérée, façade nord bardage en planches verticales partiellement altérées
toiture : couverture en tôle ondulée, chevrons prolongés côté ouest de 50 cm
Réalisation récente dans l'esprit des constructions traditionnelles (sous réserve de la partie inférieure de la façade pignon aval réalisée en béton).

Conditions de conservation
Restauration de la toiture souhaitable (couverture apparente en dalles de pierres).

Délai
Aucun.



RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A3

N° cadastre : 940

Surface parcelle : 92 m2

Propriétaires : MAYOR Emile de Jean-Baptiste
REY Arsène ½ - REY Jules ½
MAYOR-VOIDE Cécile de Maurice

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

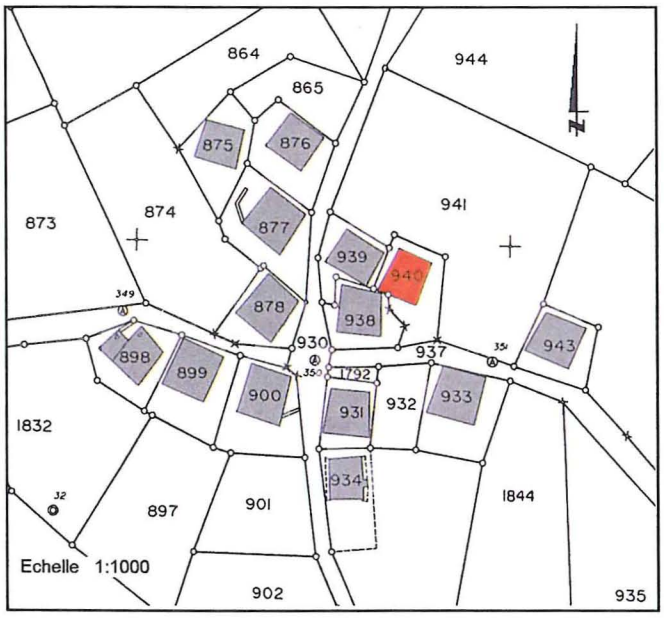
longueur	6.00 m
largeur	4.80 m
hauteur au faite	5.70 m

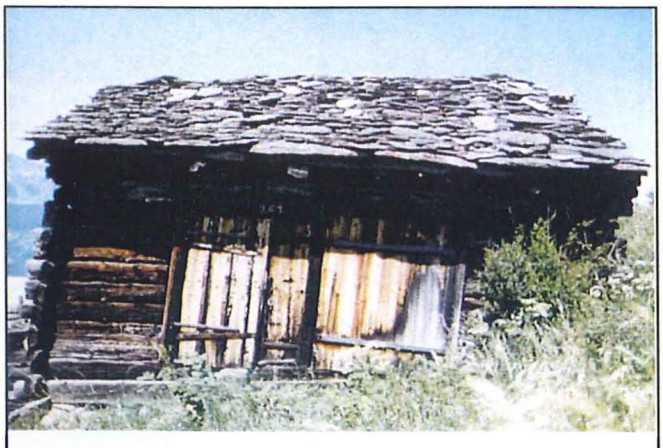
Aménagements extérieurs
Mur de soutènement avec escaliers en bois.

Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches partiellement écroulé, paroi aval en bois (sans aplomb)
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, pas d'aplomb (soubassement défectueux), angle sud ouest assemblage déboîté, façade nord 40 % de planches
toiture : couverture de dalles de pierres, bon état général, faîte côté nord abîmé

Conditions de conservation
Entretien impératif (soubassement, ossature bois, état général de la toiture à contrôler).

Délai
Court terme.





RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A4

N° cadastre : 939

Surface parcelle : 66 m2

Propriétaires : RUDAZ-VUIGNIER Françoise d'Emile
GEIGER Marcel d'Auguste

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

longueur	5.30 m
largeur	5.60 m
hauteur au faîte	5.60 m

Aménagements extérieurs
Mur de soutènement à l'ouest.

Etat de conservation

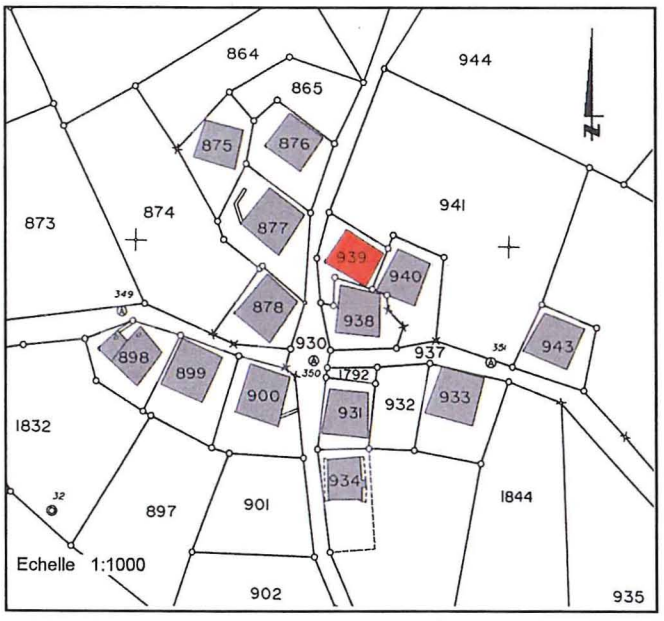
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches, paroi nord partiellement écroulée, paroi aval en bois, bon état général

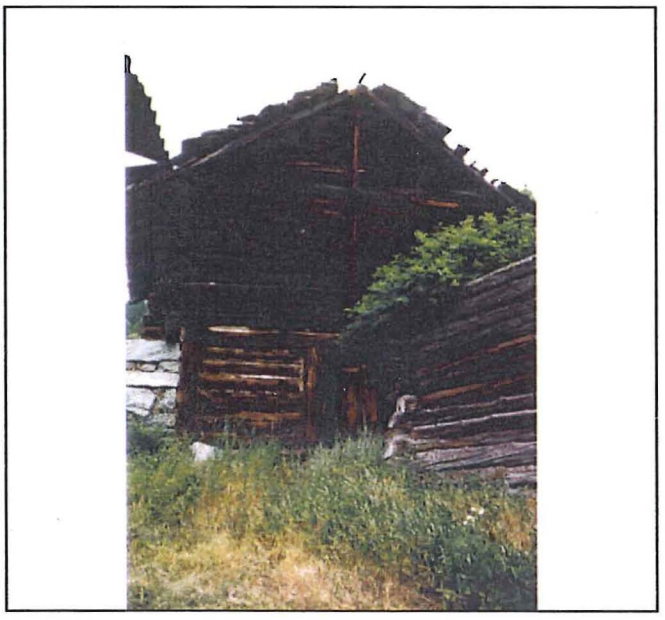
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, géométrie générale pas d'aplomb, assemblage nord-ouest déboîté, façade nord en mauvais état

toiture : couverture de dalles de pierres défectueuse sur les bords du faîte, réparations en tôle, têtes de chevrons pourris

Conditions de conservation
Bâtiment protégé à préserver de la ruine, restauration impérative du soubassement, de l'ossature bois et de la toiture.

Délai
Court terme.





RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS **A5**

N° cadastre : 938

Surface parcelle : 74 m2

Propriétaire : REY Léon de Daniel

Affectation du bâtiment : aucune

Gabarits :

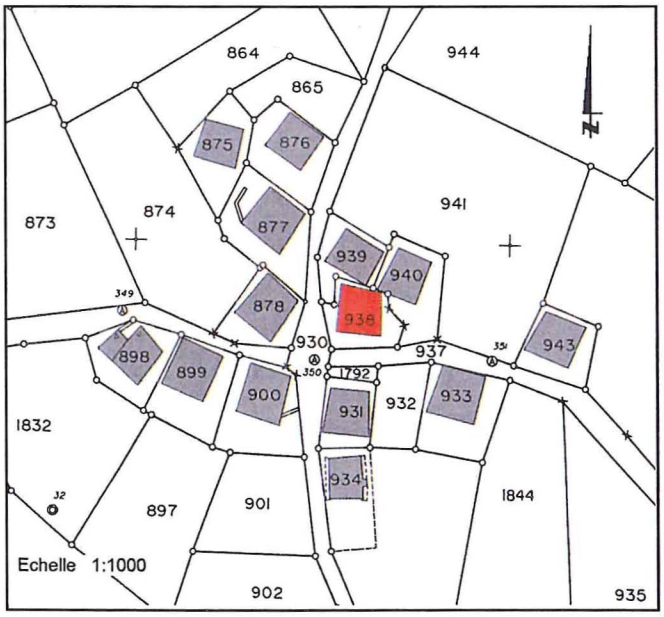
longueur	5.50 m
largeur	5.00 m
hauteur au faîte	6.00 m

Aménagements extérieurs
Petits murs de soutènement partiellement détruits.

Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches partiellement écroulé, paroi aval en bois partiellement défectueuse
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, assemblage des angles déboîtés, structure exposée aux intempéries
toiture : absente
Bâtiment proche de la ruine.

Conditions de conservation
Bâtiment protégé à préserver de la ruine, restauration impérative du soubassement et de l'ossature bois. Toiture à reconstituer. Déplacement du bâtiment conformément au plan d'aménagement.

Délai
Court terme



RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS **A6**

N° cadastre : 931

Surface parcelle : 62 m2

Propriétaire : BLANC Claude de Maurice

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

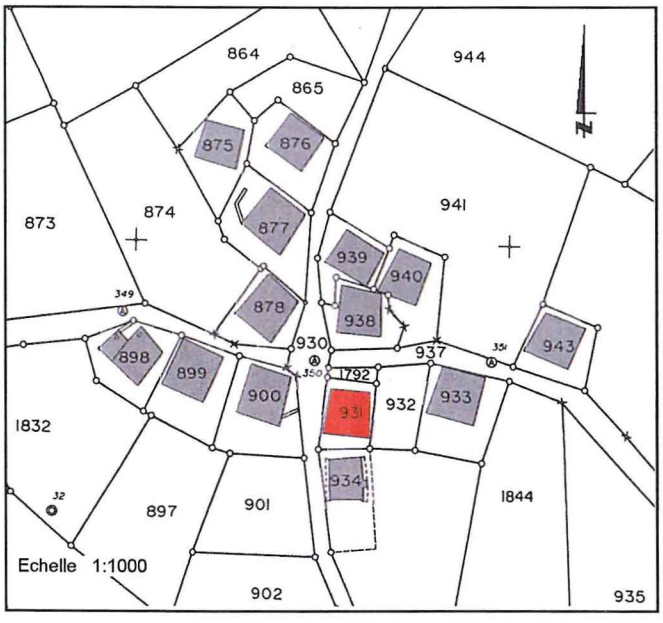
longueur	6.00 m
largeur	5.00 m
hauteur au faîte	5.80 m

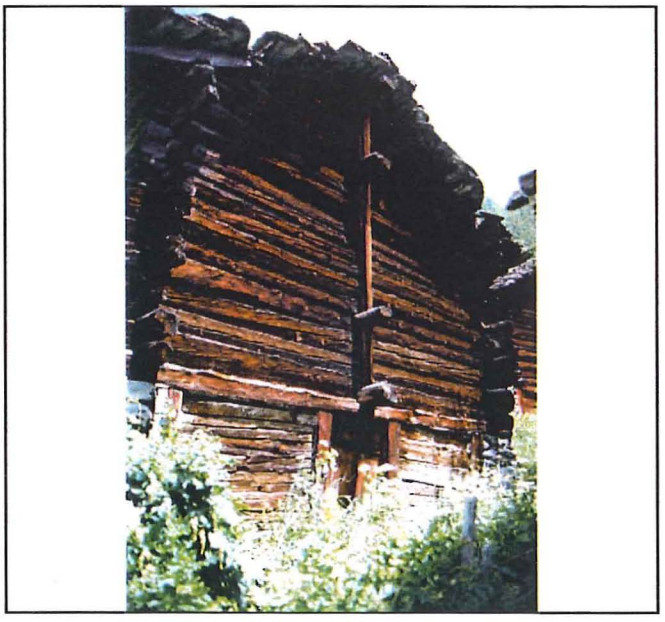
Aménagements extérieurs
Absents.

Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches partiellement abîmé, paroi aval en bois partiellement pourrie
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, assemblage des angles partiellement déboîté, tête de madriers pourries
toiture : couverture en dalles de pierres abîmée aux extrémités, réparée avec panneaux de tôle, chevrons pourris

Conditions de conservation
Entretien nécessaire (toiture et ossature bois).

Délai
Court terme.





RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A7

N° cadastre : 934

Surface parcelle : 423 m2

Propriétaire : BLANC-STURZENEGGER
Erika de Charles

Affectation du bâtiment : maison de vacances

Gabarits :

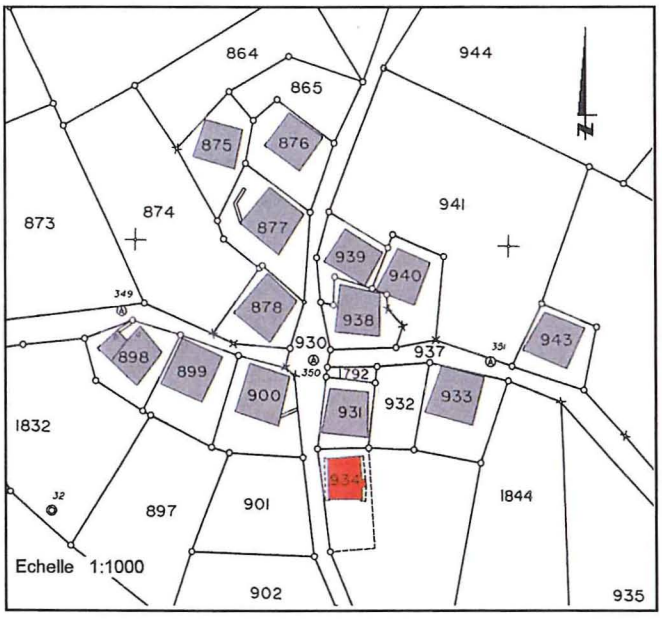
longueur	5.30 m
largeur	4.40 m
hauteur au faîte	5.40 m

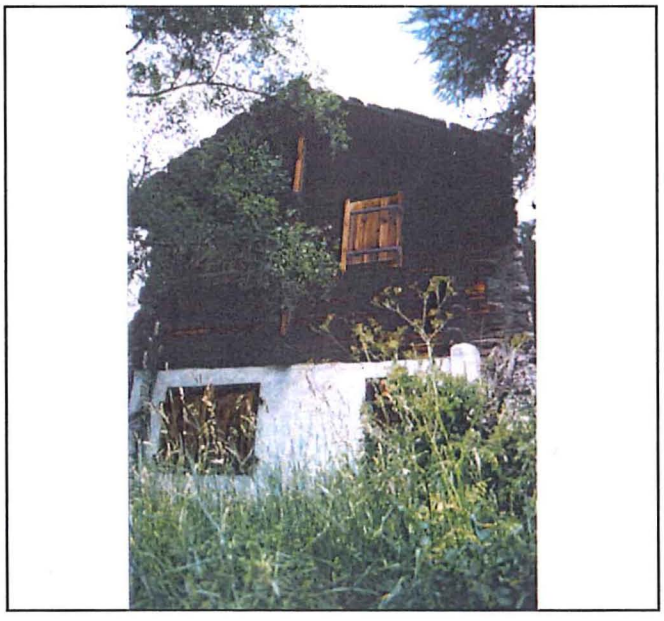
Aménagements extérieurs
Dallage pierres 5 m2 devant façade aval, terrasse plantée d'arbres et arbustes exogènes.

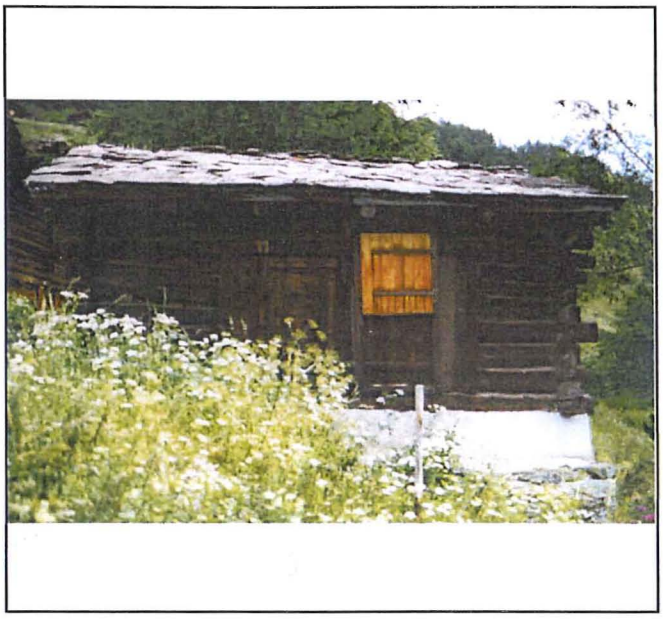
Etat de conservation
rez : soubassement en maçonnerie de pierres, surélévation du soubassement en maçonnerie de plots ciment crépi, bon état général
étage : parois en madriers renforcées par des aiguillées, cheminée en maçonnerie en excroissance, bon état général
toiture : couverture de tôle ondulée couverte de dalles de pierres
Bâtiment en bon état général, interventions contemporaines altérant la valeur patrimoniale du bâtiment (dispositions des ouvertures, cheminée en excroissance, etc.).

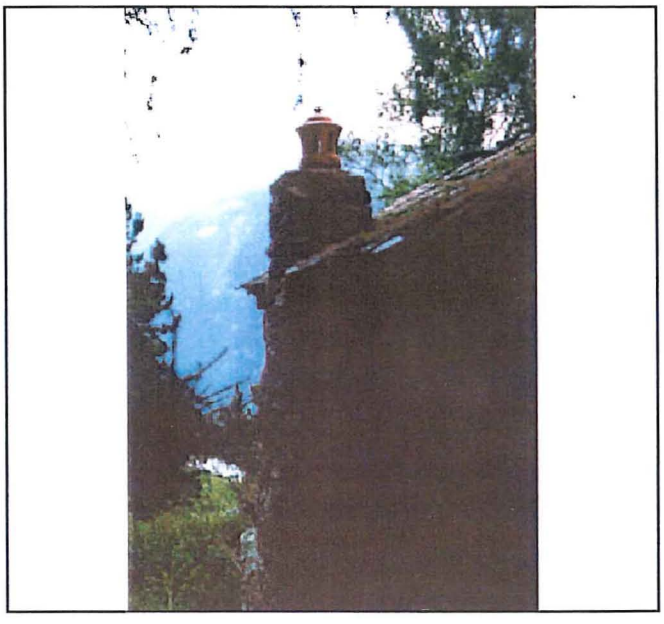
Conditions de conservation
Remise en conformité partielle souhaitable (en particulier façade pignon aval en maçonnerie).

Délai
Aucun.









RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS **A8**

N° cadastre : 900

Surface parcelle : 122 m2

Propriétaire : REY Marcel de Louis

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

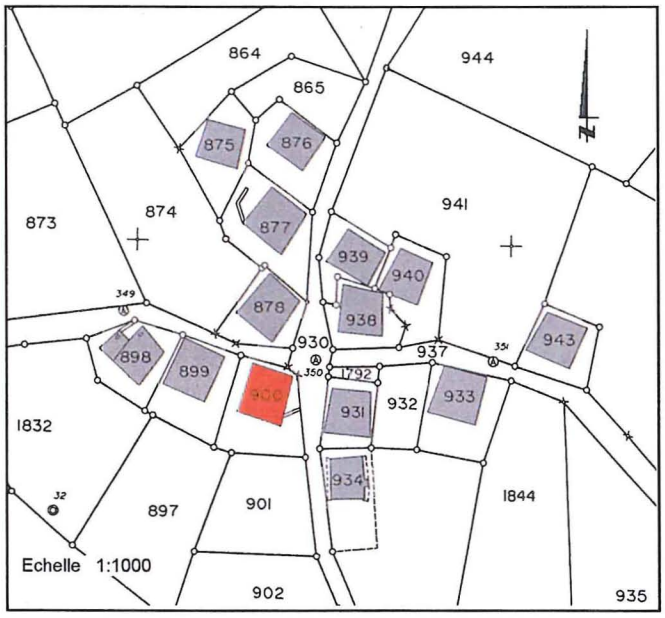
longueur	6.50 m
largeur	5.50 m
hauteur au faîte	6.10 m

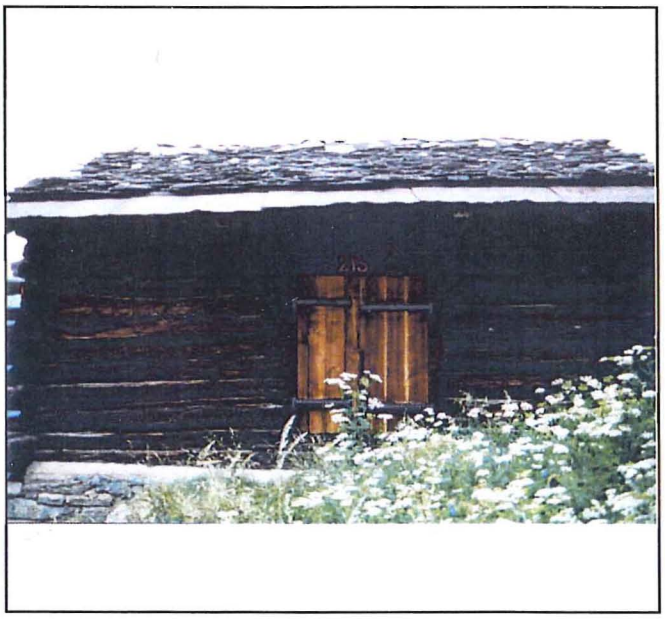
Aménagements extérieurs
Mur de soutènement pour l'accès à l'étage, terrasse avec mur de soutènement côté aval.

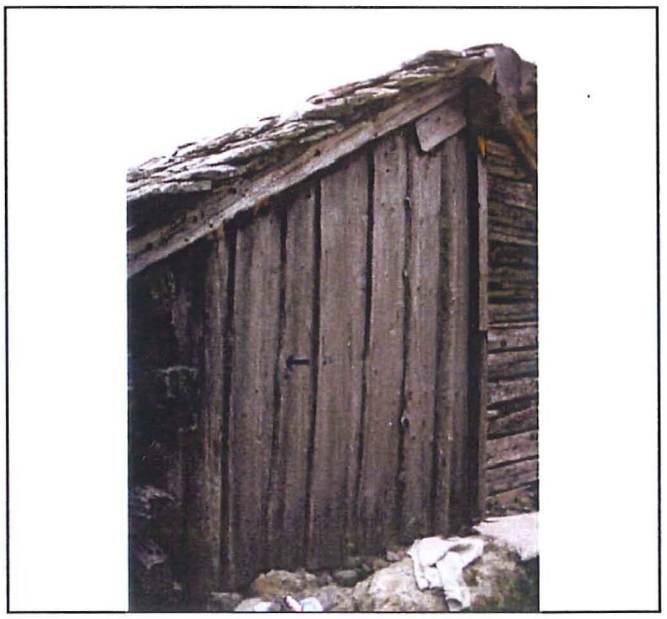
Etat de conservation
rez : soubassement en maçonnerie de pierres, paroi aval en bois légèrement altérée
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillés, bon état général, façade nord bordée à 50 % de planches verticales en bois
toiture : couverture de dalles de pierres, bande de tôle (l= 80 cm) sur la partie inférieure de la toiture

Conditions de conservation
Bâtiment protégé, entretien périodique, restauration souhaitable de la toiture (couverture apparente en dalles de pierres sur toute la surface).

Délai
Aucun.







RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS **A9**

N° cadastre : 899

Surface parcelle : 111 m2

Propriétaire : SCHOPFER Daniel de Jean-Paul

Affectation du bâtiment : maison de vacances

Gabarits :

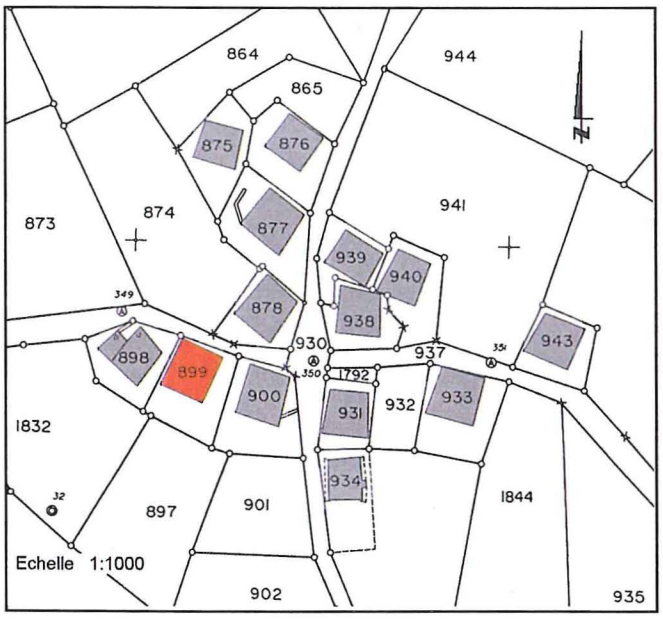
longueur	6.30 m
largeur	5.80 m
hauteur au faîte	7.40 m

Aménagements extérieurs
Terrasse avec mur de soutènement en maçonnerie de pierres.

Etat de conservation
rez : soubassement en maçonnerie de pierres, surélévation en plots de ciment, réalisation récente, paroi aval en bois avec nouvelles ouvertures
étage : parois de madriers, surélévation d'environ 40 cm, présence de nouvelles ouvertures en fonction de la nouvelle affectation
toiture : structure toiture neuve, présence de virevents, couverture (au moment du recensement) encore absente
Mise en œuvre de certaines parties de construction non conformes (encadrement des fenêtres, virevents).

Conditions de conservation
Remise en conformité souhaitable.

Délai
Aucun.



RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A10

N° cadastre : 898

Surface parcelle : 91 m2

Propriétaire : SCHOPFER Daniel de Jean-Paul

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

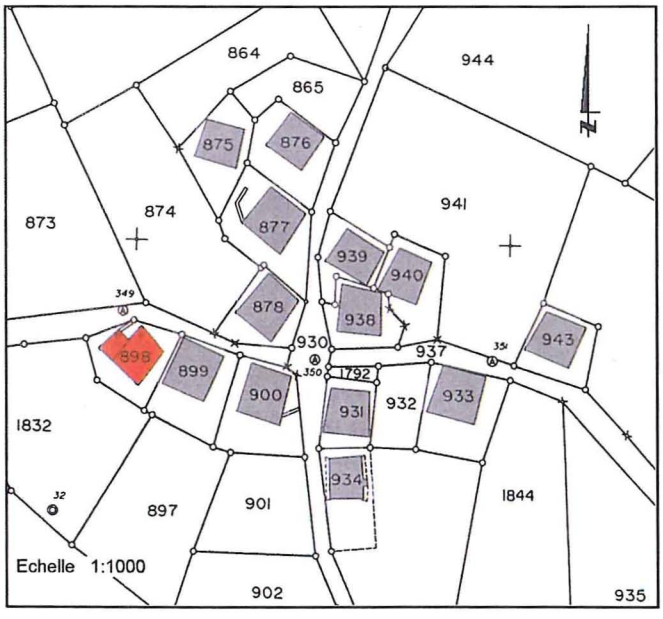
longueur	5.70 m
largeur	6.80 m
hauteur au faîte	6.00 m

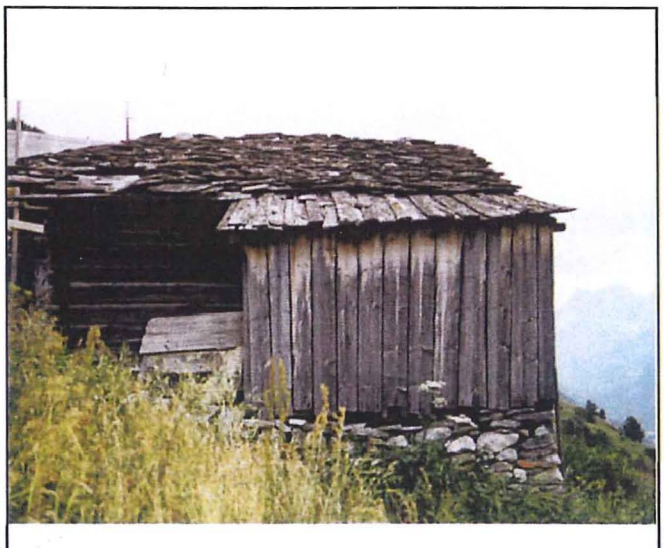
Aménagements extérieurs
Petite terrasse avec mur de soutènement écroulé.

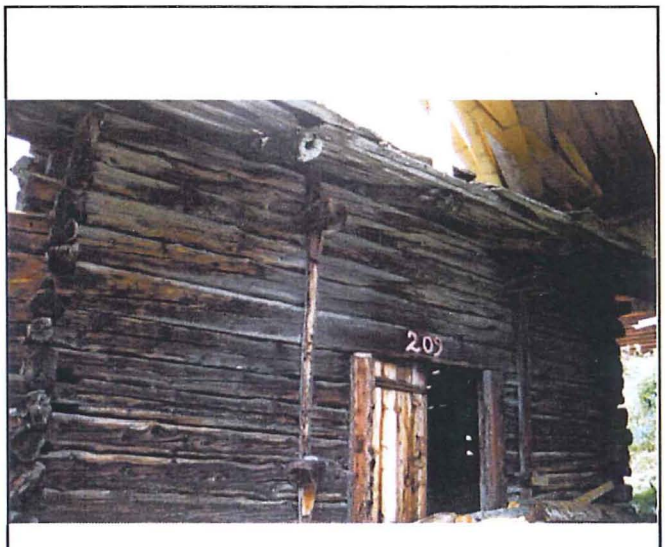
Etat de conservation
rez : soubassement en maçonnerie de pierres partiellement défectueuses, soubassement de l'annexe en appareillage de pierres sèches, bon état, paroi aval en bois partiellement endommagée
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, bon état général, annexe revêtement en planches de bois verticales
toiture : couverture de dalles de pierres défectueuse, annexe : couverture de planches bois
Présence d'une annexe collée contre le volume principal sur la façade ouest.

Conditions de conservation
Entretien nécessaire de la toiture et du soubassement.

Délai
Court terme.







RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A11

N° cadastre : 878

Surface parcelle : 79 m2

Propriétaire : ZUFFEREY-REY Maria de Louis

Affectation du bâtiment : maison de vacances

Gabarits :

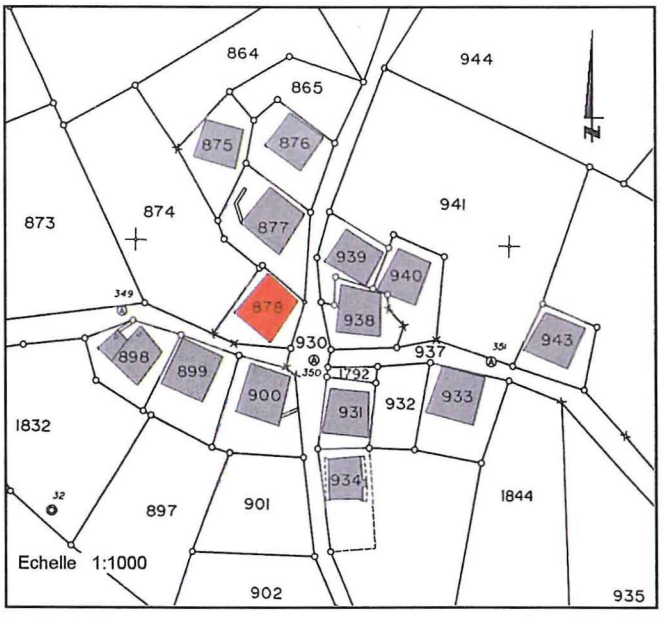
longueur	6.60 m
largeur	5.40 m
hauteur au faîte	6.40 m

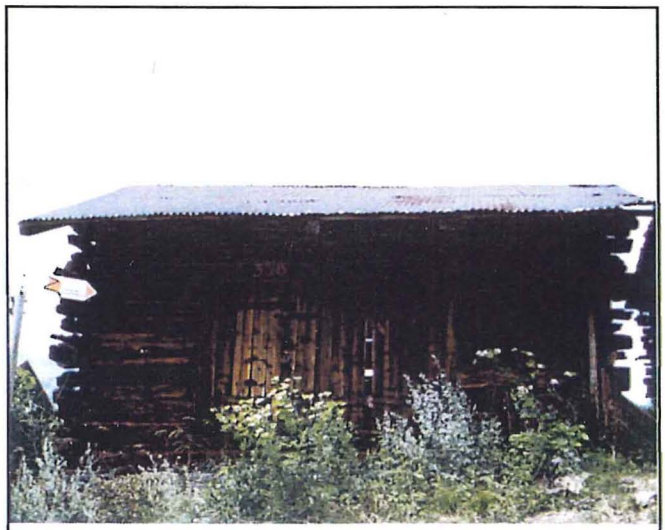
Aménagements extérieurs
Absents.

Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches partiellement maçonné, mur nord écroulé
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, bon état général, façade nord madriers pourris, présence de nouvelles ouvertures de taille standard, isolation récente visible entre madriers
toiture : couverture en tôle légèrement rouillée, structure bois intacte
Choix et mise en œuvre des ouvertures altérant fortement la typologie originale du bâtiment.

Conditions de conservation
Changement d'affectation conditionné à la remise en conformité architecturale des façades. Entretien nécessaire de l'ossature bois. Restauration souhaitable de la toiture (couverture apparente en dalles de pierres).

Délai
Moyen terme.





RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS **A12**

N° cadastre : 877

Surface parcelle : 126 m2

Propriétaires : MAYOR André de Martin
MAYOR Marius de Maurice
MAYOR Michel de Joseph

Affectation du bâtiment : grange - écurie

Gabarits :

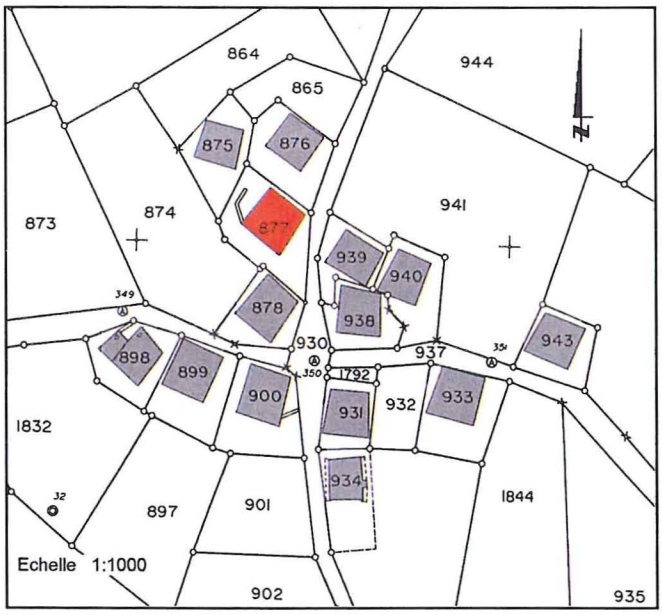
longueur	6.00 m
largeur	6.00 m
hauteur au faîte	6.20 m

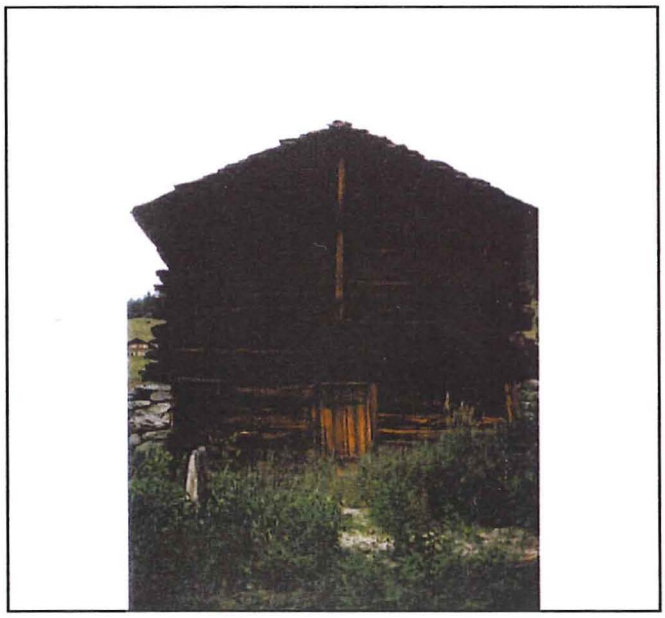
Aménagements extérieurs
Deux petits murs de soutènement latéraux.

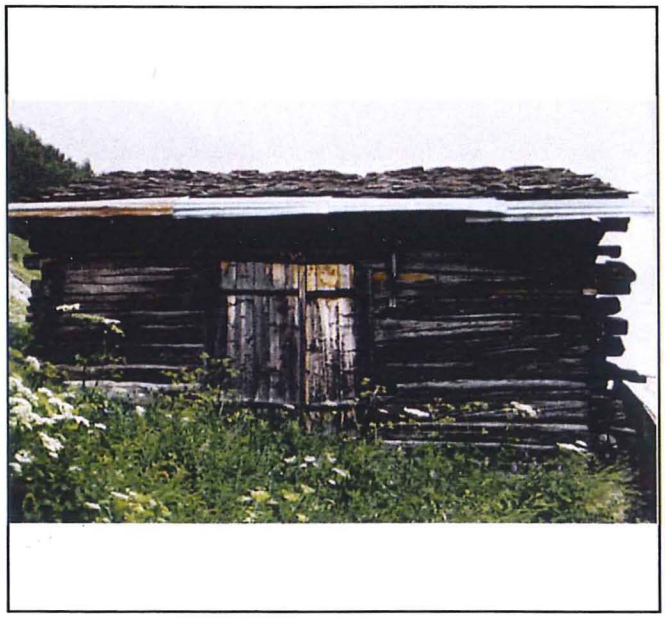
Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches, paroi aval en bois, bon état général
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, bon état général
toiture : couverture de dalles de pierres, bon état, bande de tôle ondulée située à l'extrémité des pans (l = 80 cm)

Conditions de conservation
Bâtiment protégé, entretien périodique. Restauration de la toiture souhaitable (couverture apparente en dalles de pierres).

Délai
Aucun.







RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A13

N° cadastre : 876

Surface parcelle : 102 m2

Propriétaires : GASPOZ Camille d'Elie
VUIDE Emile de Pierre
VUISTINER Sylvain d'Emmanuel

Affectation du bâtiment : grange - écurie (ruine)

Gabarits :

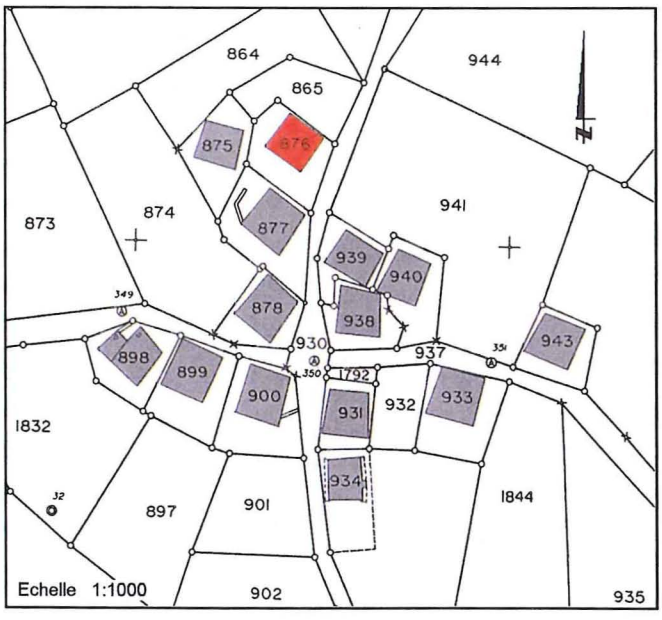
longueur	5.20 m
largeur	5.20 m
hauteur au faîte	-- m

Aménagements extérieurs
Aucun.

Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches en grande partie écroulé, paroi aval en bois absente
étage : absent
toiture : absente

Etat de conservation
Bâtiment non protégé en ruine. Reconstruction dans le respect des caractéristiques des bâtiments existants. Nouvelle construction conforme aux règles applicables pour les bâtiments nouveaux.

Délai
Aucun.



RECENSEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS A14

N° cadastre : 875

Surface parcelle : 92 m2

Propriétaires : AYMON-GASPOZ Cécile
GASPOZ Huguette

Affectation du bâtiment : grange - écurie

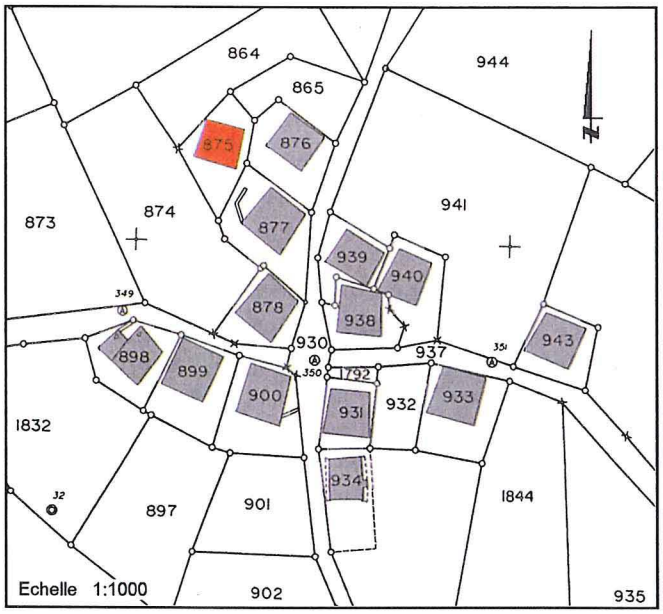
Gabarits : longueur 5.20 m
largeur 5.20 m
hauteur au faîte 6.20 m

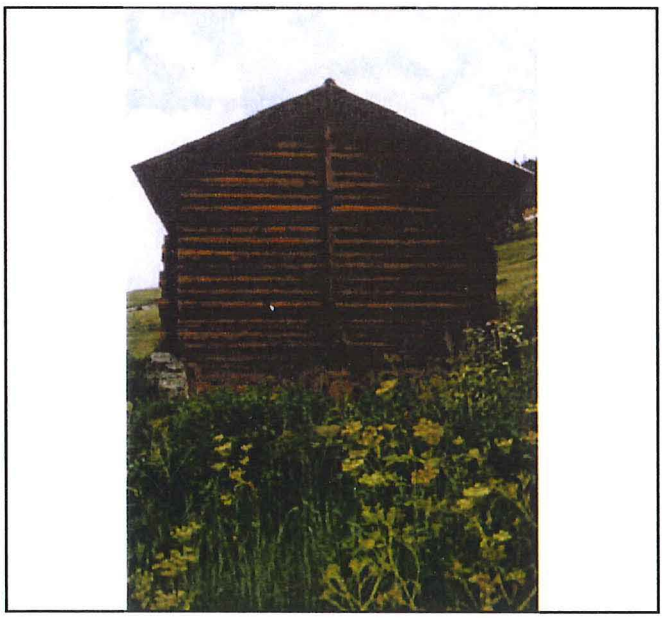
Aménagements extérieurs
Absents.

Etat de conservation
rez : soubassement en appareillage de pierres sèches et en maçonnerie de pierres, bon état général
étage : parois de madriers renforcées par des aiguillées, bon état général, parois nord bois partiellement pourries
toiture : couverture en panneaux ondulés fibres ciment gris, bon état général
Construction récente (1978), la mise en œuvre respecte la typologie traditionnelle du lieu.

Etat de conservation
Restauration souhaitée de la toiture (couverture apparente en dalles de pierres).

Délai
Aucun.





CAHIER DES CHARGES POUR : **ANNEXE B**

- LA TRANSFORMATION DES BATIMENTS EXISTANTS
- LA REALISATION DE BATIMENTS NOUVEAUX, TYPE A (*)
- LA REALISATION DE BATIMENTS NOUVEAUX, TYPE B (*)

1. La conversion des granges - écuries traditionnelles en résidence secondaire et la réalisation de constructions nouvelles impliquent de la part des différents acteurs en jeu, le respect d'un cadre d'intervention nécessairement restreint pour conserver l'identité de ce patrimoine reconnu et l'équilibre délicat de l'ensemble du hameau.

2. Les règles, ci-après, définissent des principes constructifs, architecturaux et d'aménagement qui font partie intégrante de la réglementation applicable au plan de quartier du hameau de Baule. A ce titre, leur respect est obligatoire.

3. Ces règles constituent un garde-fou contre des interventions excessives ou inadaptées, mais elles ne sauraient être à elles seules le garant d'une intervention de qualité sans l'apport d'une démarche architecturale originale et prospective.

Le vade-mecum à l'usage des communes, établi par le Département de l'environnement et de l'aménagement du territoire du canton du Valais, sert de référence et de complément illustratif destiné à tirer le meilleur parti des dispositions législatives.

Pour assurer un ensemble bâti cohérent entre les parties anciennes et nouvelles du hameau, les conditions de réalisation diffèrent selon la situation projetée des bâtiments nouveaux identifiés dans le plan de quartier selon les types A et B.

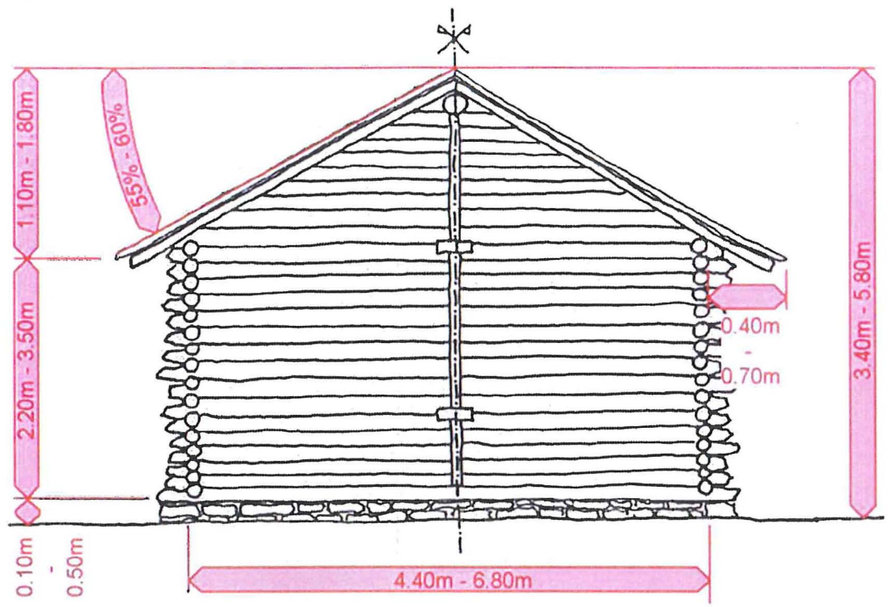
Pour les bâtiments nouveaux type A, les règles architecturales et constructives sont identiques aux bâtiments existants.

Pour les bâtiments nouveaux type B, une plus grande liberté de mise en œuvre est autorisée.

Les cotes et les valeurs mentionnées sur les figures représentent des minima et des maxima à ne pas dépasser

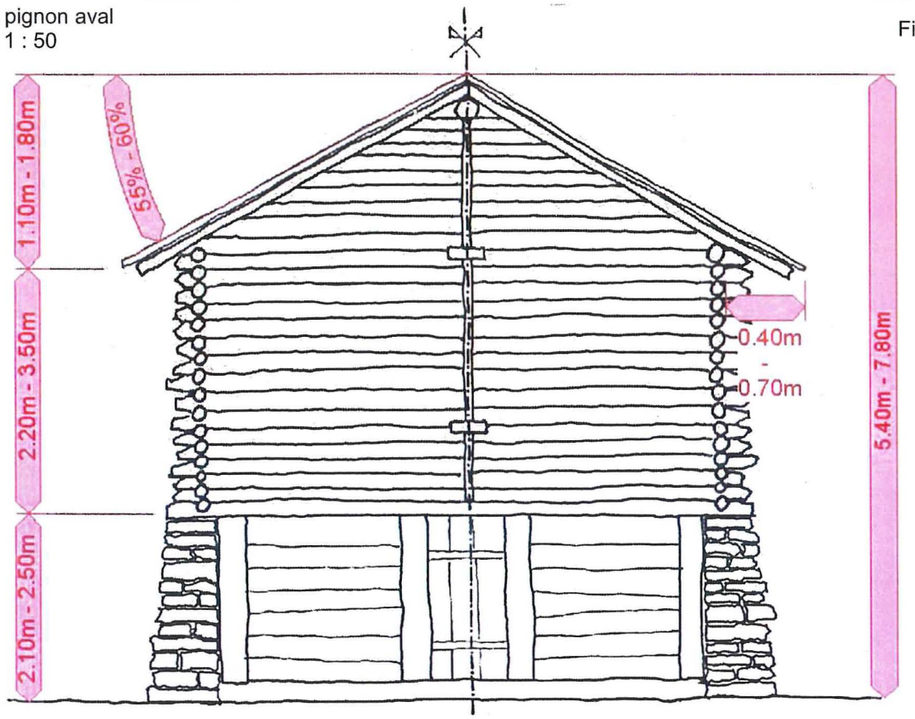
Façade pignon amont
Echelle 1 : 50

Figure 1



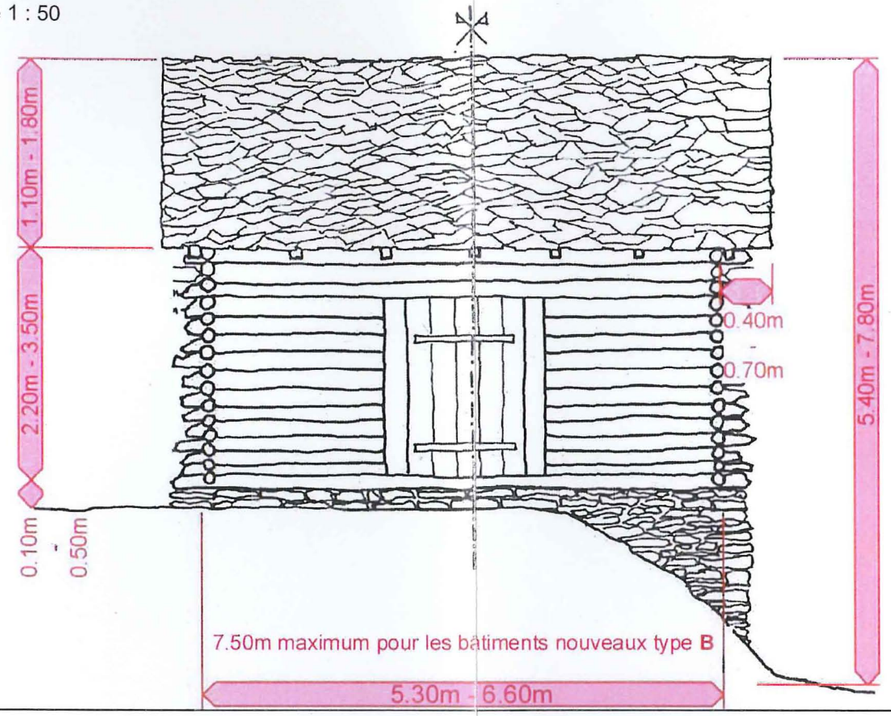
Façade pignon aval
Echelle 1 : 50

Figure 2



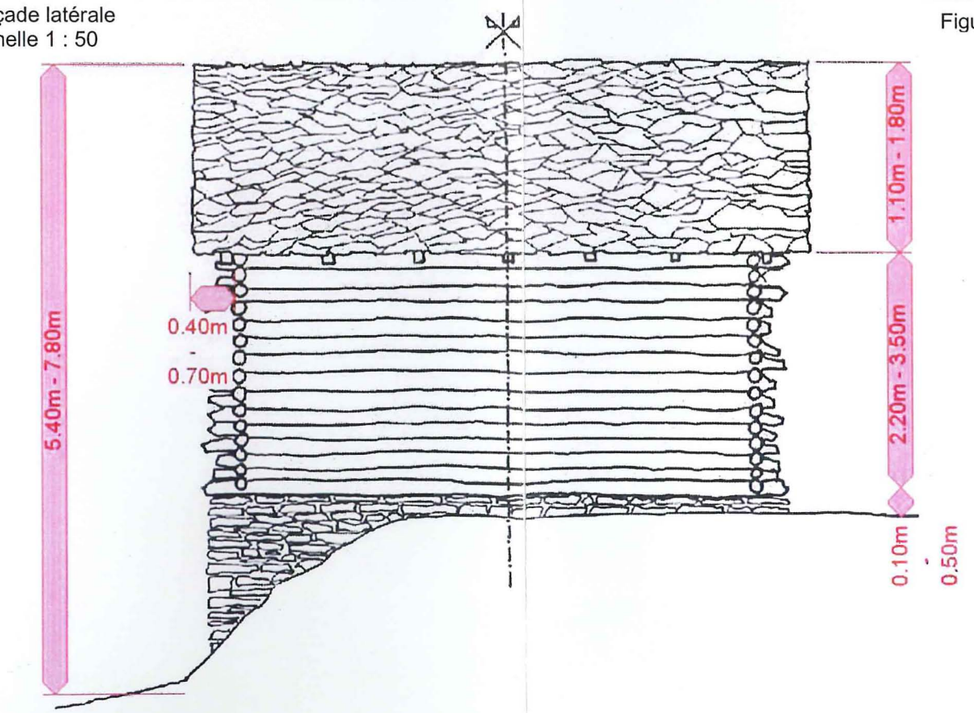
Façade latérale
Echelle 1 : 50

Figure 3



Façade latérale
Echelle 1 : 50

Figure 4



REZ-DE-CHAUSSEE FAÇADES PIGNONS

CARACTERISTIQUES

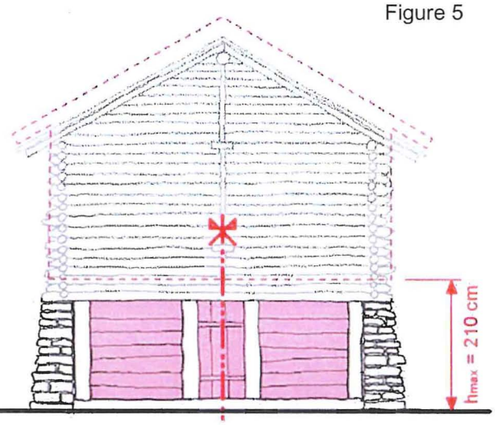
Transformation et construction nouvelle, type A et B

- Le socle du mazot est enterré sur sa partie amont (mur de soutènement) afin de respecter les caractéristiques d'une construction dans la pente.
- Une légère surélévation du soubassement est autorisée afin d'atteindre une hauteur d'étage convenable pour l'habitation (hauteur maximum : 2,10 m).

Transformation et construction nouvelle, type A

- Une façade de remplissage (non porteuse), subdivisée symétriquement en trois parties, est insérée entre les têtes de mur du socle.

Figure 5



PERCEMENTS

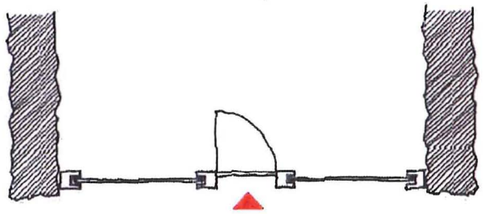
Transformation et construction nouvelle, type A

- La porte d'accès doit, dans la règle, être maintenue au centre de la façade.
- La surface des percements est libre à l'exclusion des baies vitrées. En l'absence des occupants, les parties vitrées doivent, dans la règle, être fermées à l'aide de panneaux de bois (par exemple : panneau amovible, volet de mélèze d'aspect naturel) sous réserve des fenêtres de dimensions très réduites.

Construction nouvelle, type B

- Les percements doivent respecter la proportion et l'expression architecturale "fermée" des façades.

Figure 6



MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE

Transformation et construction nouvelle, type A

- Les matériaux d'origine (pierre sèche) et le système constructif de base sont maintenus.

Construction nouvelle, type B

- La façade est réalisée en bois de mélèze d'aspect naturel (panneaux, cadres, portes, etc.).

REZ-DE-CHAUSSEE FAÇADES LATERALES

TRANSFORMATIONS ET BATIMENTS NOUVEAUX, TYPES A ET B

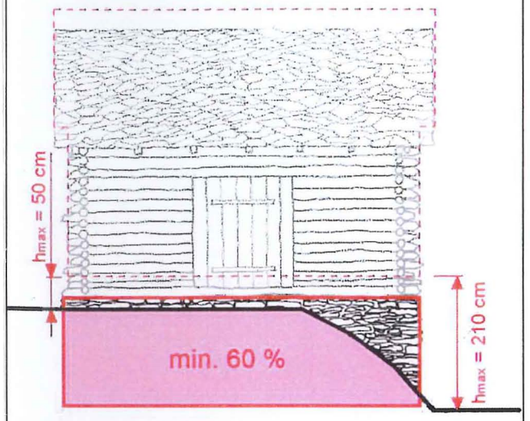
B2

CARACTERISTIQUES

Transformation et construction nouvelle, type A et B

- Le socle du mazot est enterré sur sa partie amont (surface minimum environ 60%) afin de respecter les caractéristiques d'une construction dans la pente.
- Une légère surélévation du soubassement est autorisée afin d'atteindre une hauteur d'étage convenable pour l'habitation (hauteur maximum : 2,10 m).

Figure 7

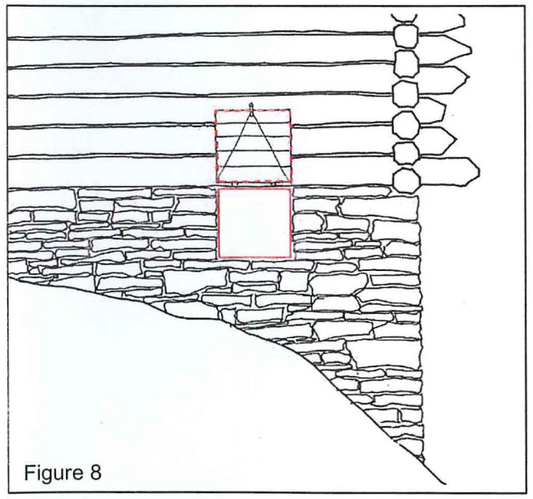


PERCEMENTS

Transformation et construction nouvelle, type A et B

- Un seul petit percement est admis sur chaque façade (surface maximum : 0,25 m2) pour préserver l'aspect massif du socle.

Figure 8



MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE

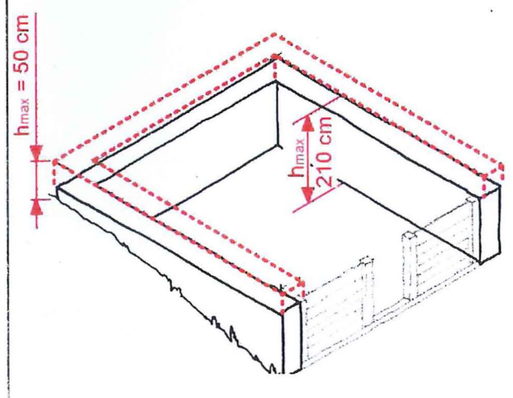
Transformation et construction nouvelle, type A

- Les matériaux d'origine (pierres sèches appareillées) sont maintenus y compris pour l'éventuelle surélévation du soubassement.

Construction nouvelle, type B

- Les matériaux qui peuvent être utilisés pour la mise en œuvre du socle sont : le béton armé brut de décoffrage, la maçonnerie en pierre naturelle ou en plots de ciment apparents.
- Les enduits ainsi que les placages sont interdits.

Figure 9



1er ETAGE FAÇADES PIGNONS

CARACTERISTIQUES

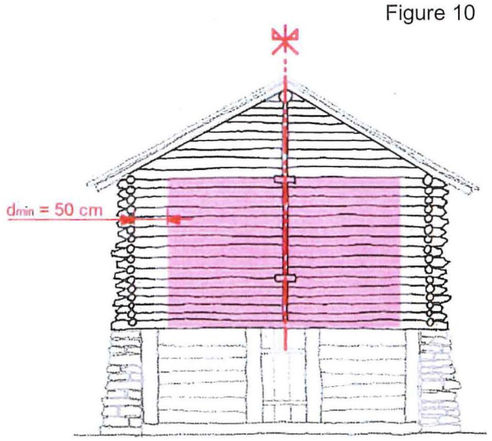
Transformation et construction nouvelle, type A et B

- La surélévation de l'étage n'est, dans la règle, pas autorisée afin de préserver des proportions harmonieuses entre le socle, l'étage et la toiture.

Construction nouvelle, type B

- La proportion et l'expression architecturale « fermée » des façades sont respectées.

Figure 10



PERCEMENTS

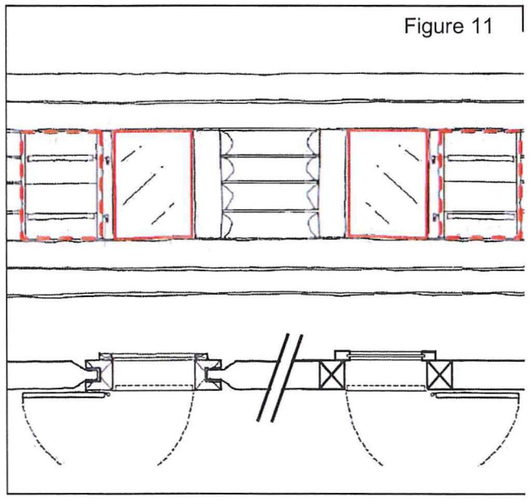
Transformation et construction nouvelle, type A

- Les percements (au maximum deux par façade) sont de petite dimension pour conserver l'expression de « trou » (surface maximum par fenêtre : 0,40 m2).
- Leur position s'insère dans la trame constructive, à l'intérieur des surfaces teintées en rose sur la figure n° 10.
- Les parties vitrées peuvent être fermées à l'aide de panneaux de bois de mélèze d'aspect naturel (par exemple : panneau amovible, volet) réalisés en planches horizontales.

Construction nouvelle, type B

- Les prescriptions évoquées ci-dessus sont valables sous réserve de la position et des dimensions des percements qui sont définis dans les respect des proportions et de l'expression architecturale "fermée" des façades.

Figure 11



MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE

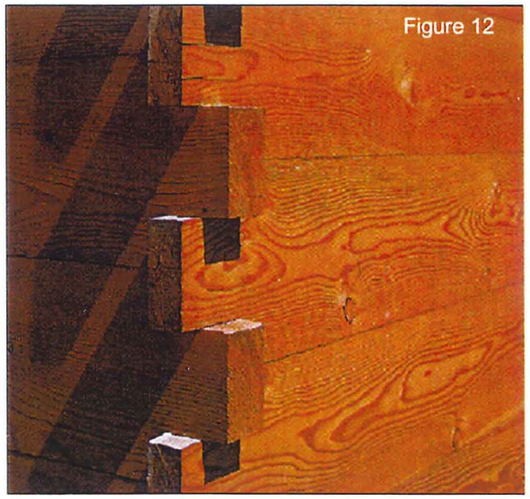
Transformation et construction nouvelle, type A

- Les matériaux d'origine ainsi que le système constructif de base sont maintenus (madriers horizontaux, aiguillée centrale, traitement des angles de la construction, etc.).
- Les encadrements extérieurs de fenêtres de type couvre-joints sont interdits.

Construction nouvelle, type B

- Le matériau utilisé, pour l'ensemble de la construction (structure, revêtement, cadres, porte, etc.), est le bois de mélèze d'aspect naturel. Sa mise en œuvre peut varier (par exemple : madriers, panneaux sandwichs, lames).
- Les éléments de façade apparents en bois sont disposés horizontalement.
- Les artifices architecturaux s'apparentant aux constructions d'époque sont proscrits (par exemple : fausse aiguillée, fausses têtes de madriers).

Figure 12



1er ETAGE FAÇADES LATERALES

TRANSFORMATIONS ET BATIMENTS NOUVEAUX, TYPES A ET B

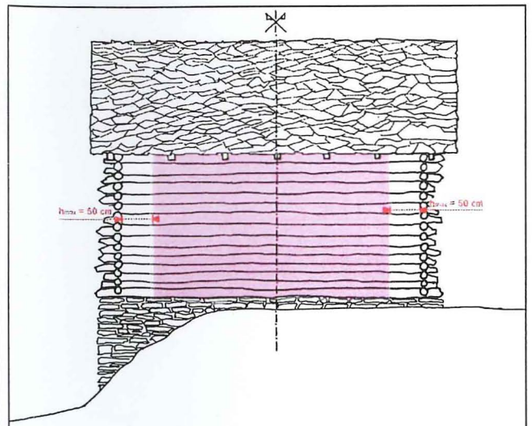
B3

CARACTERISTIQUES

Transformation et construction nouvelle, type A et B

- L'expression architecturale « fermée » ainsi que la typologie originale des façades sont respectées.
- Une seule des façades possède une porte.

Figure 13



PERCEMENTS

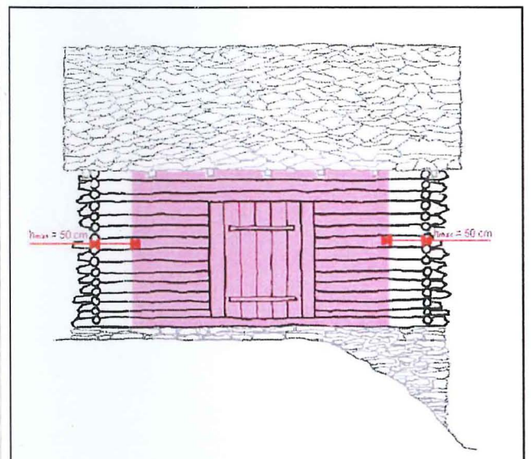
Transformation et construction nouvelle, type A

- La porte peut être remplacée par une porte-fenêtre ou une fenêtre.
- La façade sans porte peut recevoir un seul percement (surface maximum : 0,40 m2) qui s'insère dans la trame constructive à l'intérieur de la surface teintée en rose sur la figure n° 13.
- Les parties vitrées peuvent être fermées à l'aide de panneaux de bois de mélèze d'aspect naturel (par exemple : panneau amovible, volet) réalisés en planches horizontales sous réserve de la porte d'origine.

Construction nouvelle, type B

- Les prescriptions évoquées ci-dessus sont valables sous réserve de la position et des dimensions des percements qui sont définis dans les respect des proportions et de l'expression architecturale "fermée" des façades.

Figure 14



MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE

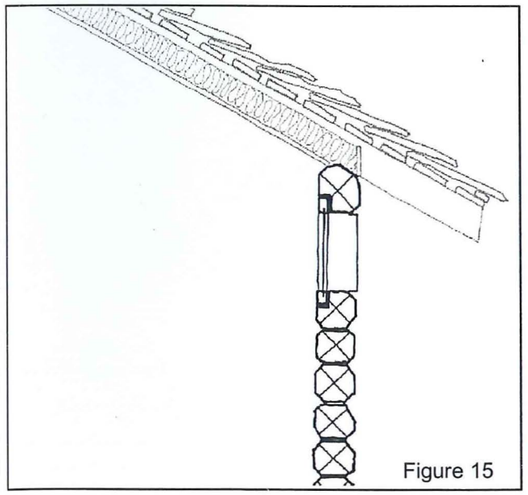
Transformation et construction nouvelle, type A

- Les matériaux d'origine ainsi que le système constructif de base sont maintenus (madriers horizontaux, traitement des angles de la construction, etc.).
- Les encadrements extérieurs de fenêtre et de porte de type couvre-joints sont interdits.

Construction nouvelle, type B

- Le matériau utilisé, pour l'ensemble de la construction (structure, revêtement, cadres, porte, etc.), est le bois de mélèze d'aspect naturel. Sa mise en œuvre peut varier (par exemple : madriers, panneaux sandwichs, lames).
- Les éléments de façade apparents en bois sont disposés horizontalement.
- Les artifices architecturaux s'apparentant aux constructions d'époque sont proscrits (par exemple : fausse aiguillée, fausses têtes de madriers).

Figure 15



TOITURE FAÇADES PIGNONS

CARACTERISTIQUES

Transformation et construction nouvelle, type A et B

- Le toit est à deux pans symétriques de même longueur.
- Sa pente varie entre 55 – 60%.
- La finesse des toitures et des avant-toits, en particulier, est une constante.
- Les avant-toits sont compris entre 40 cm et 70 cm.

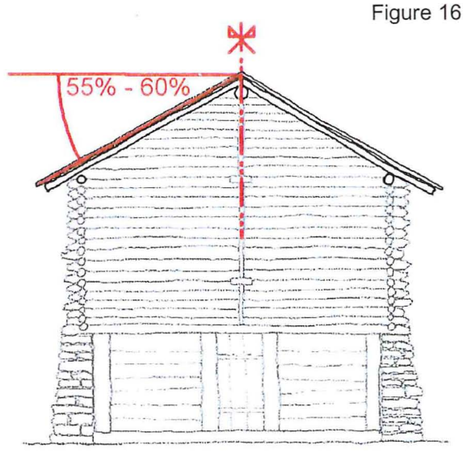


Figure 16

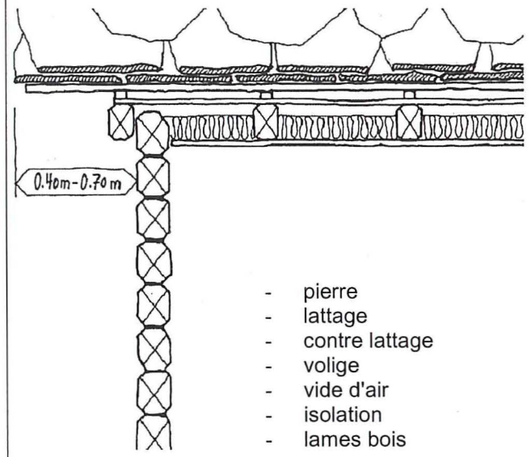
MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE

Transformation et construction nouvelle, type A

- Les matériaux d'origine ainsi que le système constructif de base sont maintenus.
- La couverture est réalisée au moyen de dalles de pierres.
- Les planches de virevents sont interdites.
- Seul un chevron est visible en façade.

Construction nouvelle, type B

- Le matériau utilisé pour les parties visibles de la toiture (pannes, chevrons, lattage, contre-lattage) est le bois de mélèze d'aspect naturel.
- La couverture est réalisée au moyen de dalles de pierres.
- La structure des avant-toits est laissée visible (lattage, sous-couverture).



- pierre
- lattage
- contre lattage
- volige
- vide d'air
- isolation
- lames bois

Figure 17

TOITURE FAÇADES LATERALES

TRANSFORMATIONS ET BATIMENTS NOUVEAUX, TYPES A ET B

B 4

CARACTERISTIQUES

Transformation et construction nouvelle, type A et B

- Le traitement des toitures (matériaux, couleurs) est uniforme de façon à garantir l'homogénéité du hameau dans le paysage.
- La finesse des toitures et des avant-toits, en particulier, est une constante.

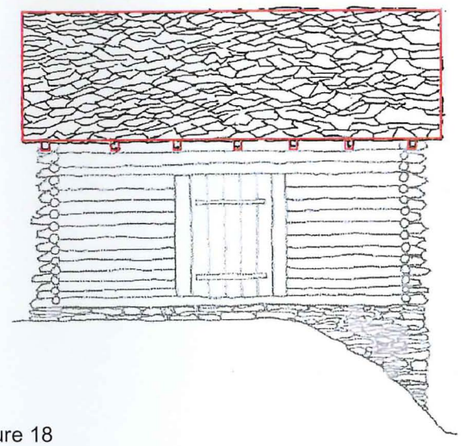


Figure 18

PERCEMENTS ET INSTALLATIONS

Transformation et construction nouvelle, type A et B

- Les percements et les antennes sont interdits.
- La surface teintée en rose sur la figure n° 19 est réservée aux installations techniques (par exemple : conduit de cheminée). Les panneaux solaires ne sont pas autorisés, ni en toiture, ni en façade.
- Les châssis rampants ou tabatières sont interdits.
- La partie émergente de la cheminée est réduite au minimum admissible. Elle sera constituée d'un tube de cuivre ou zinc titane.

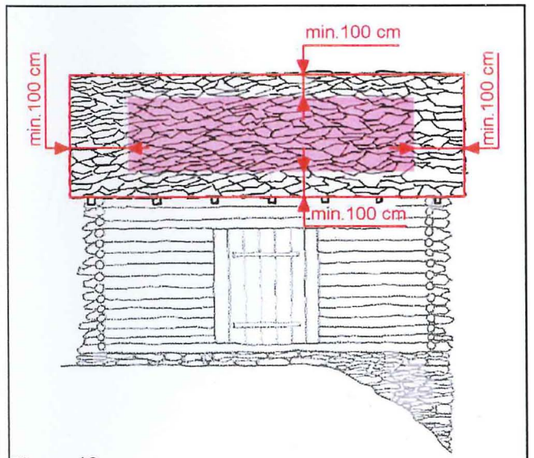


Figure 19

MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE

Transformation et construction nouvelle, type A

- Les matériaux d'origine ainsi que le système constructif de base sont maintenus (charpente, couverture, etc.).

Construction nouvelle, type B

- Le matériau utilisé pour les parties visibles de la toiture (pannes, chevrons, lattage, contre-lattage) est le bois de mélèze d'aspect naturel.
- La couverture est réalisée au moyen de dalles de pierres.
- La structure des avant-toits est laissée visible (lattage, sous-couverture).
- La rive de la toiture est maintenue sans larmier.

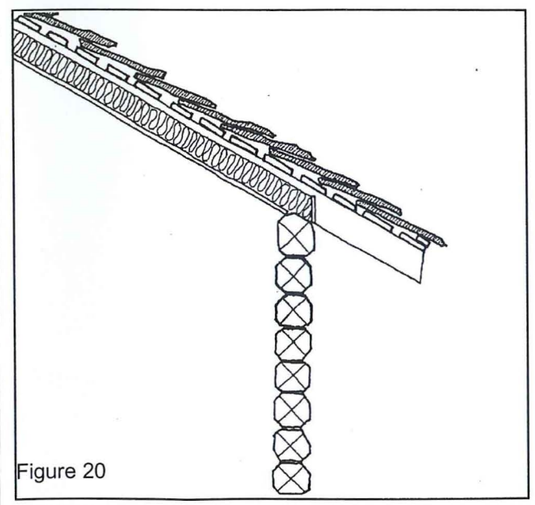
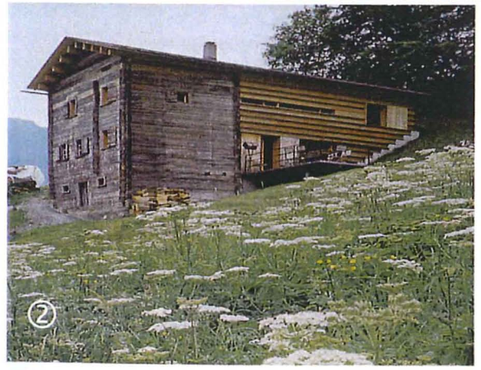
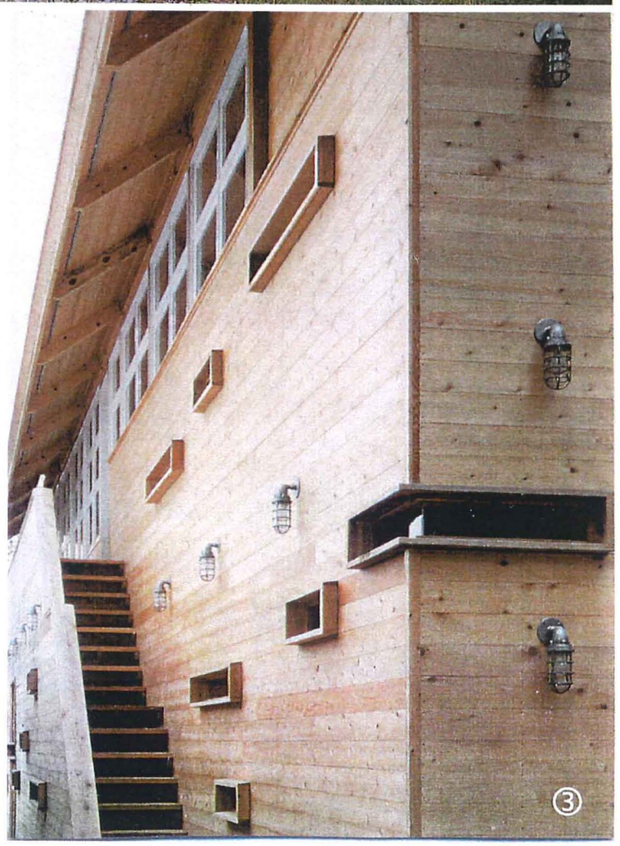


Figure 20

REFERENCES CONSTRUCTIVES (*)
(à titre indicatif)

①


②


③

Références :

① Revue Ikea View, février-mai 01, pg 56
② Revue Ikea View, février-mai 01, pg 56
③

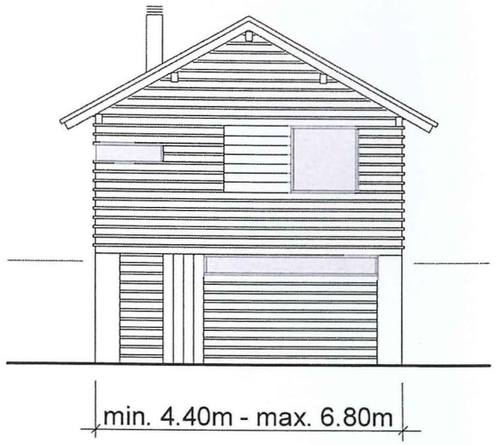
(*) Les références constructives sont choisies essentiellement pour la pertinence de leurs caractéristiques constructives et de mise en œuvre.

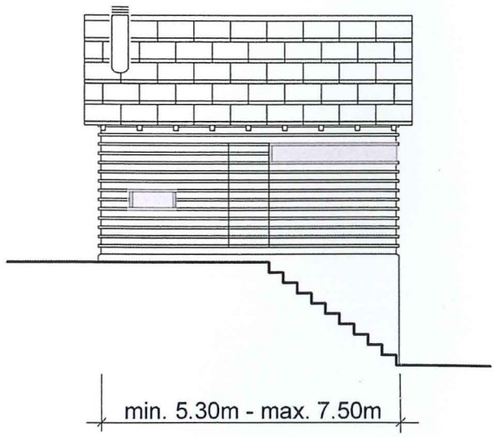
L'aspect architectural répondant à d'autres besoins ou contraintes ne doit, par contre, pas être pris en considération.

EXEMPLES DE REALISATION
(à titre indicatif)

CONSTRUCTION NOUVELLE, TYPE B

B 6





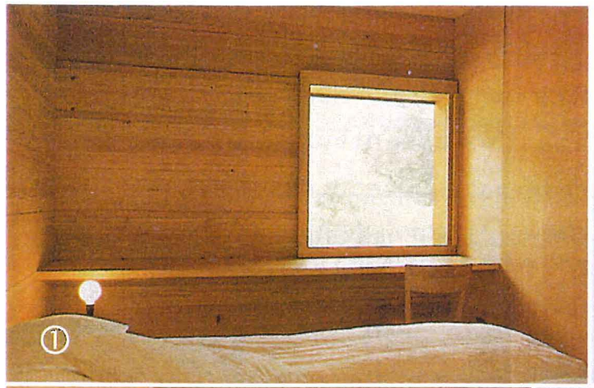
"La façade présente plus qu'une surface, elle doit être l'expression de la construction, du jeu des matériaux et leur relation avec le vocabulaire culturel de la région et de notre époque ainsi que du mode de vie ou des souhaits de ses habitants."

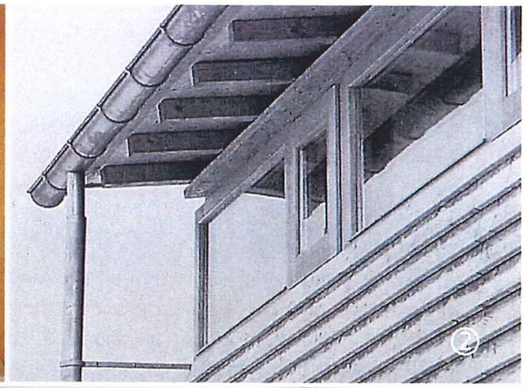
Les façades doivent exprimer le "plein" pour maintenir l'effet de surface. Les faibles proportions de la construction nécessitent une retenue dans le choix dimensionnel des ouvertures.

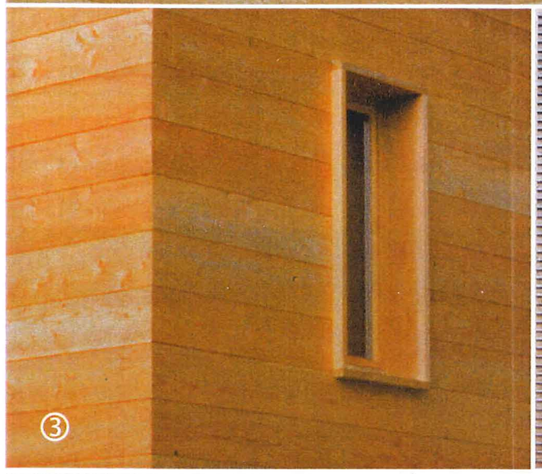
Les ouvertures composent la façade pour en faire un tout homogène et complet. Dans ce sens, elles peuvent contribuer à exprimer :

- les éléments de symétrie du bâtiment (renforcement de l'axialité des façades pignons par exemple) et/ou
  l'organisation intérieure du bâtiment (une disposition asymétrique et libre des ouvertures)
- la subdivision intérieure en 2 étages (la superposition d'ouvertures).

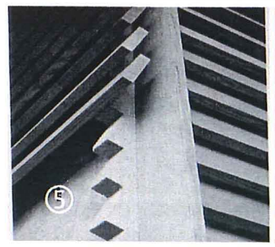
REFERENCES CONSTRUCTIVES (*)
(à titre indicatif)

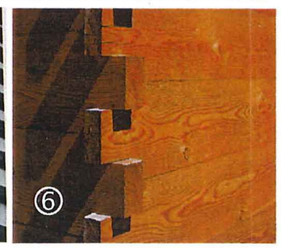

①

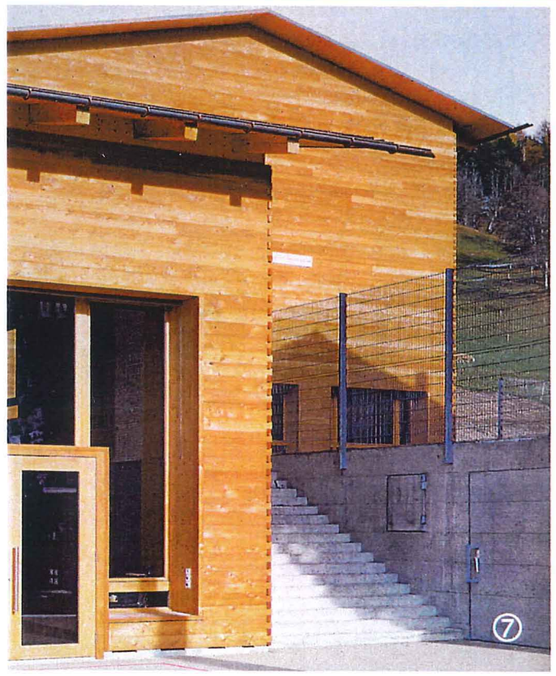

②


③

④


⑤


⑥


⑦

Références :

① Revue Ikea View, février-mai 01, pg 56
② Revue Detail n°5/1996, pg 681
③ Revue Detail n° 3/2000, pg 416
④ Revue Detail n° 5/1996, pg 683
⑤ Bulletin Bois no 24/1990, pg 329
⑥ Revue Detail n° 1/2000, pg 79
⑦ Revue Detail n° 1 /2000, pg 78

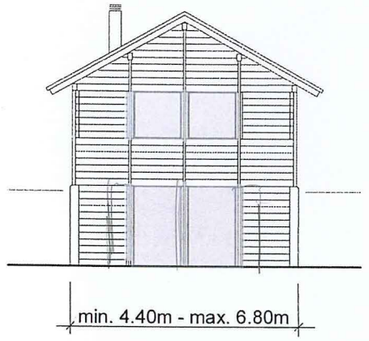
(*) Les références constructives sont choisies essentiellement pour la pertinence de leurs caractéristiques constructives et de mise en œuvre.

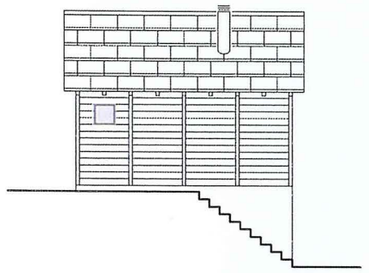
L'aspect architectural répondant à d'autres besoins ou contraintes ne doit, par contre, pas être pris en considération.

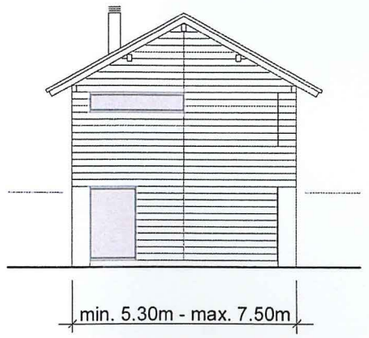
EXEMPLES DE REALISATION
(à titre indicatif)

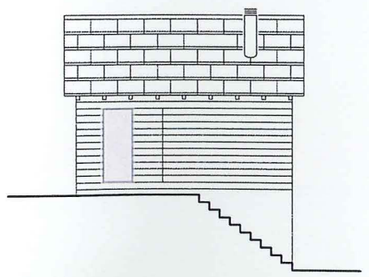
CONSTRUCTION NOUVELLE, TYPE B

B 7









"Or, ce qui nous intéresse essentiellement, c'est à l'intérieur d'un même langage, la différence fine entre ces fenêtres, qui fait que chaque créateur ou chaque habitant reconnaît la sienne".

La conception architecturale doit assurer **cohérence** en même temps que **diversité** d'un ensemble.

La **cohérence** se traduit par l'unité :

- de la forme architecturale (mêmes gabarits d'origine, présence d'avant-toit)
- des matériaux et des couleurs (mélèze d'aspect naturel et toiture en dalle de pierre)
- de leur mise en œuvre (appareillage horizontal pour les façades et "en écaille" pour la toiture).

La **diversité** s'exprime par une variété :

- de forme et de dimension
- des ouvertures traduisant les besoins d'espace et de lumière des habitants
- de systèmes constructifs (lame à clin, etc.)

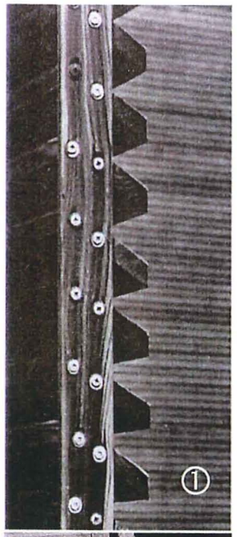
REFERENCES CONSTRUCTIVES (*)
(à titre indicatif)

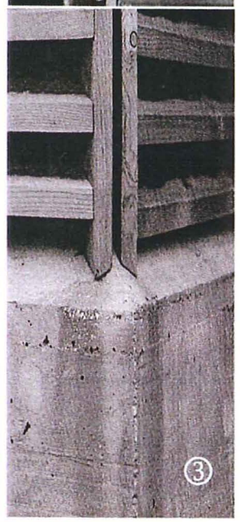
Références :

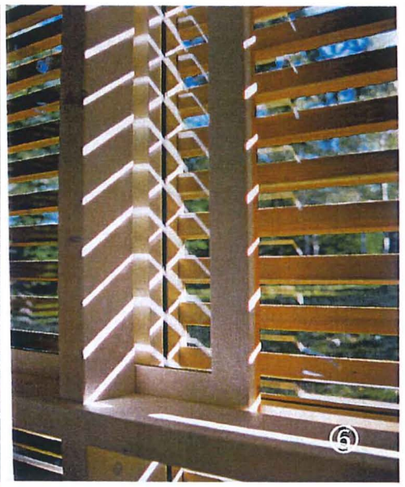
① Revue Bulletin Bois, maisons d'habitation 1
② Revue Detail n° 3/2001, pg 44
③ Revue Bulletin Bois, maisons d'habitation 1
④ Revue Detail n° 1/2000, pg 73
⑤
⑥ Revue Detail n° 1/2000, pg 54

(*) Les références constructives sont choisies essentiellement pour la pertinence de leurs caractéristiques constructives et de mise en œuvre.

L'aspect architectural répondant à d'autres besoins ou contraintes ne doit, par contre, pas être pris en considération.



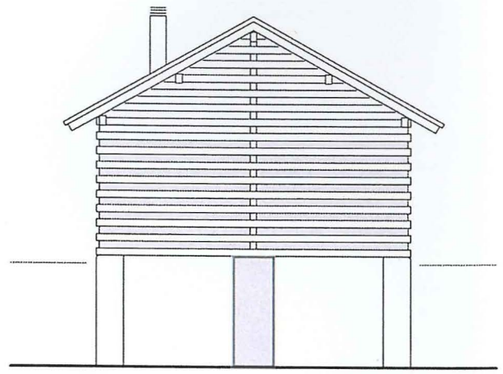


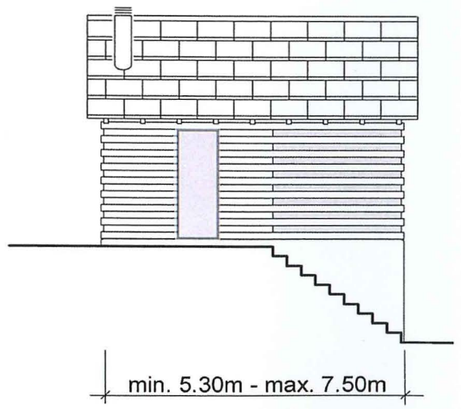


EXEMPLES DE REALISATION
(à titre indicatif)

CONSTRUCTION NOUVELLE, TYPE B

B 8





"Un bâti nouveau peut s'intégrer en se glissant modestement dans un site, comme le caméléon qui, par sa forme, sa couleur et sa matière, se confond avec l'arbre".

La continuité entre le milieu et le matériau du bâti doit être une référence pour l'insertion d'un bâti nouveau. Elle est le témoignage de la capacité d'invention et d'expression des habitants avec des moyens limités.

S'insérer dans un milieu c'est aussi traiter de la lumière, la vue, se soucier des relations entre l'intérieur et l'extérieur. Dans cette perspective, le traitement de la façade "en claustra" est une réponse pertinente et originale en parfaite cohérence avec le milieu bâti traditionnel.

PLAN D'AMENAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT	C1

BAULE

AMENAGEMENT PARCELLE PIVOT
ETAT EXISTANT
ETAPES 1, 2 ET 3

ECHELLE : 1:500/200

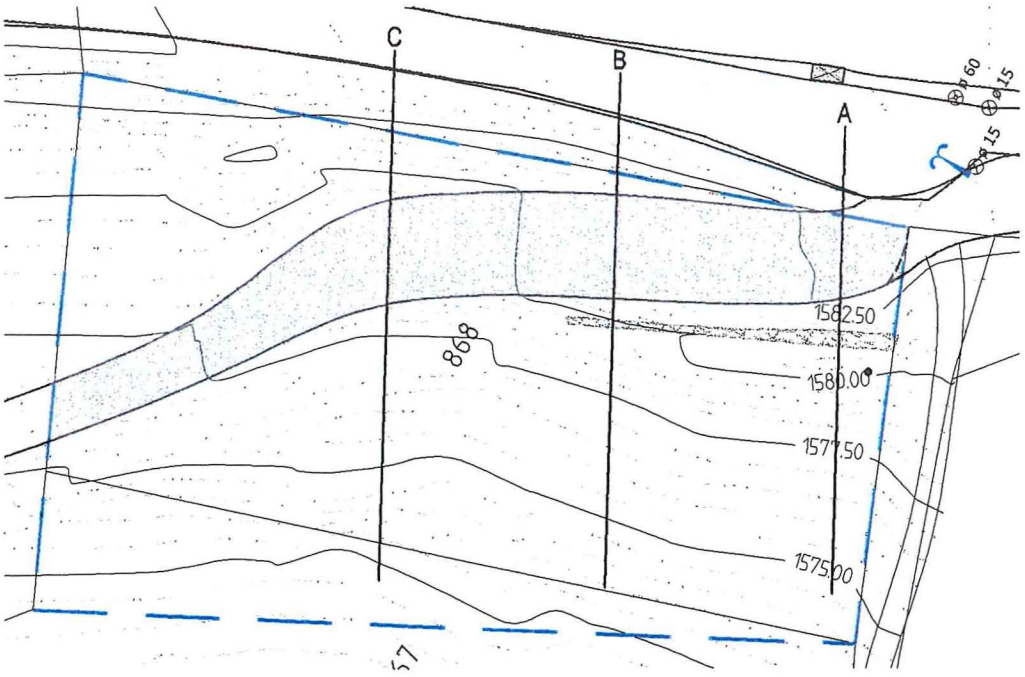
- ■ SITUATION
- □ PROFIL EN LONG
- ■ PROFIL EN TRAVERS
- □ COFFRAGE
- □ ARMATURE
- □

PRA
DR JEAN PRALONG+ASS. S.A.
BUREAU D'INGÉNIEURS CIVILS
RUE DE LA MAJORIE 9
1950 SION
TÉL 027 / 329 60 30 E-MAIL prasa@praing.ch
FAX 027 / 322 24 70

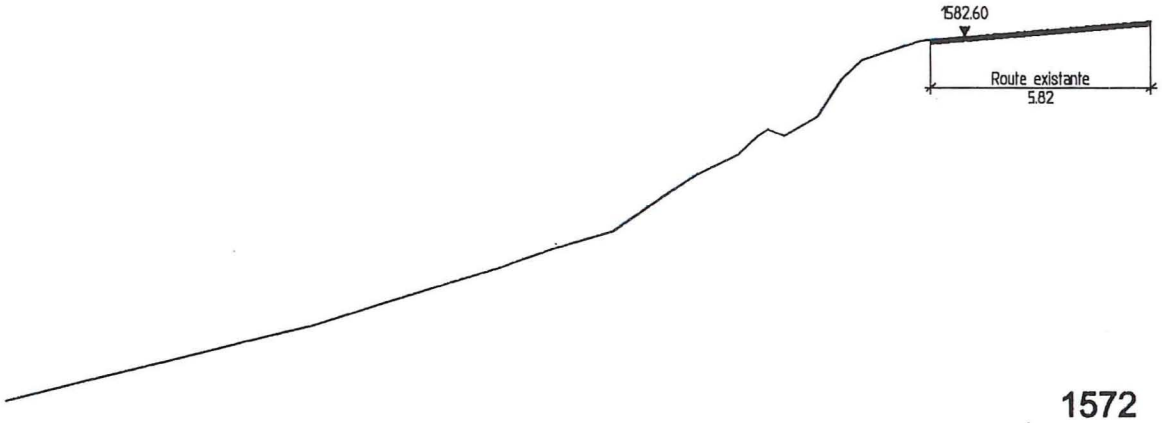
DATE : 12.01.04	FORMAT : 30 x 110
DESSINE : PEM	PROJETE : LP
PLAN No : 0319-01	

A B

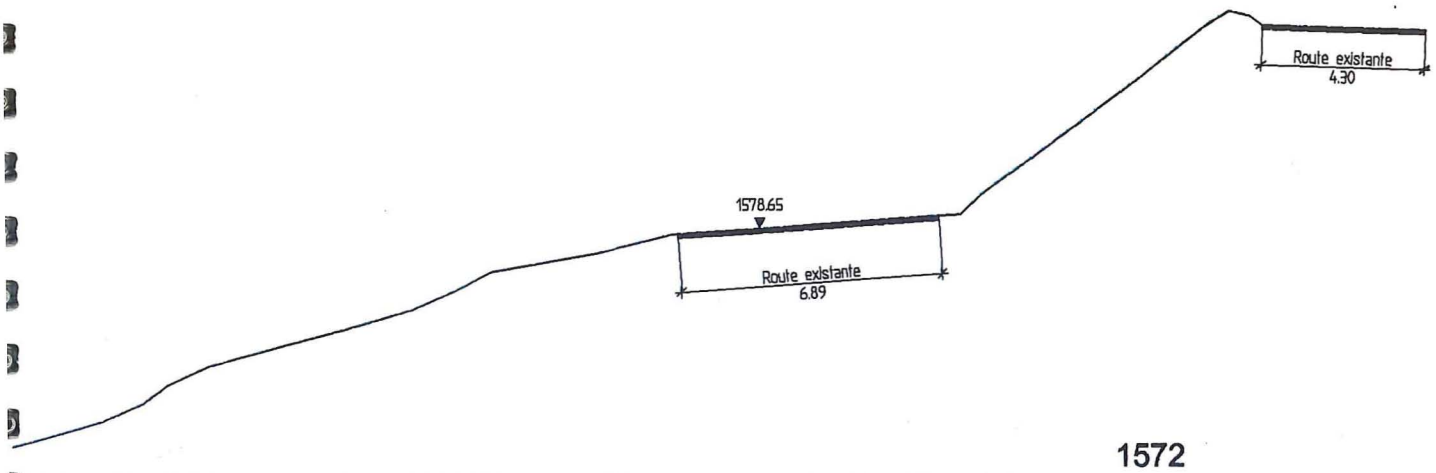
Situation : état existant 1:500



Profil A 1:200

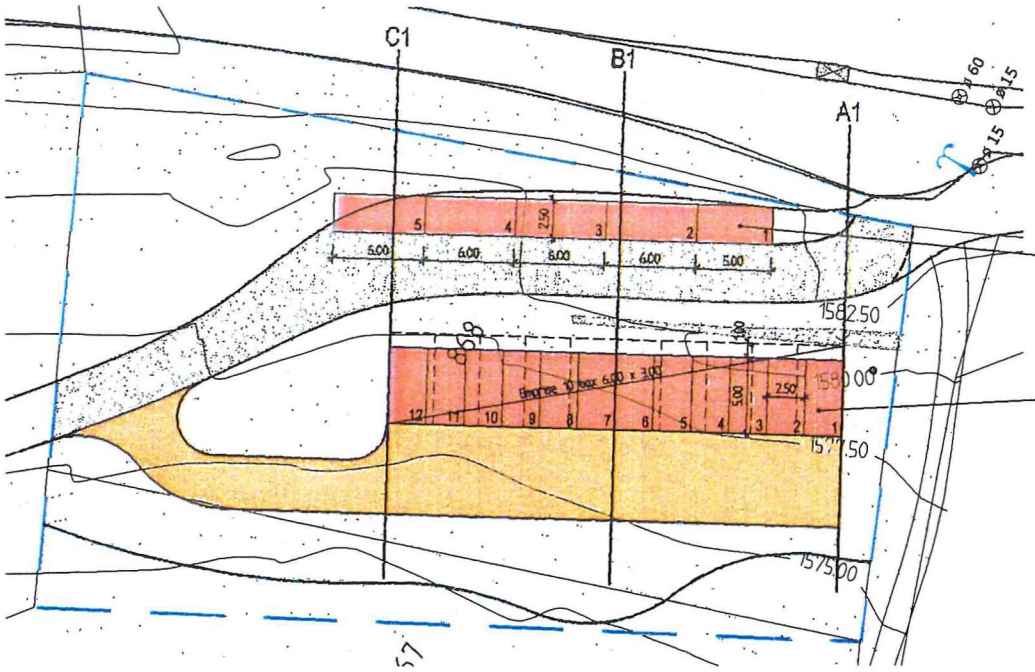


Profil C 1:200

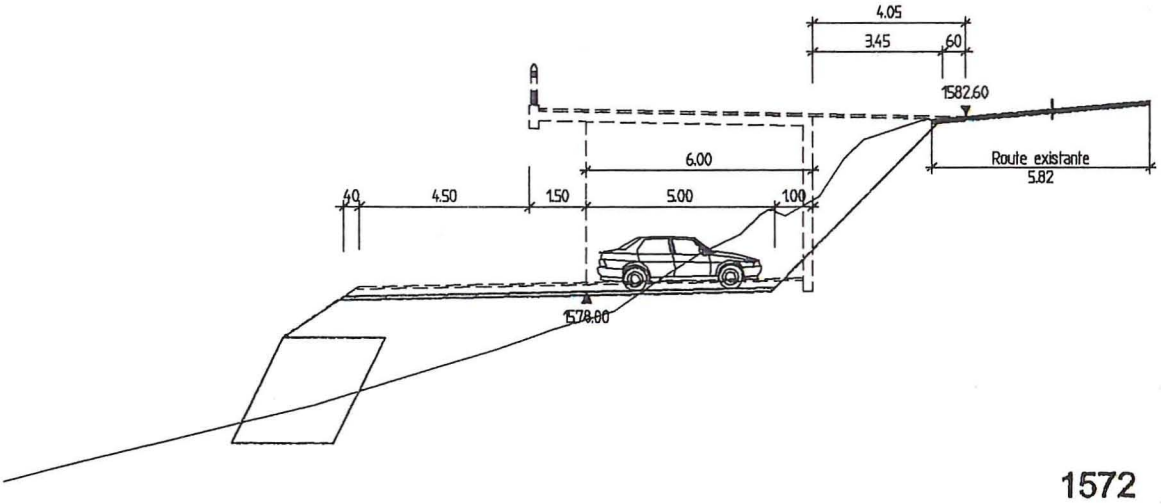


A B

Situation : étape 1 1:500

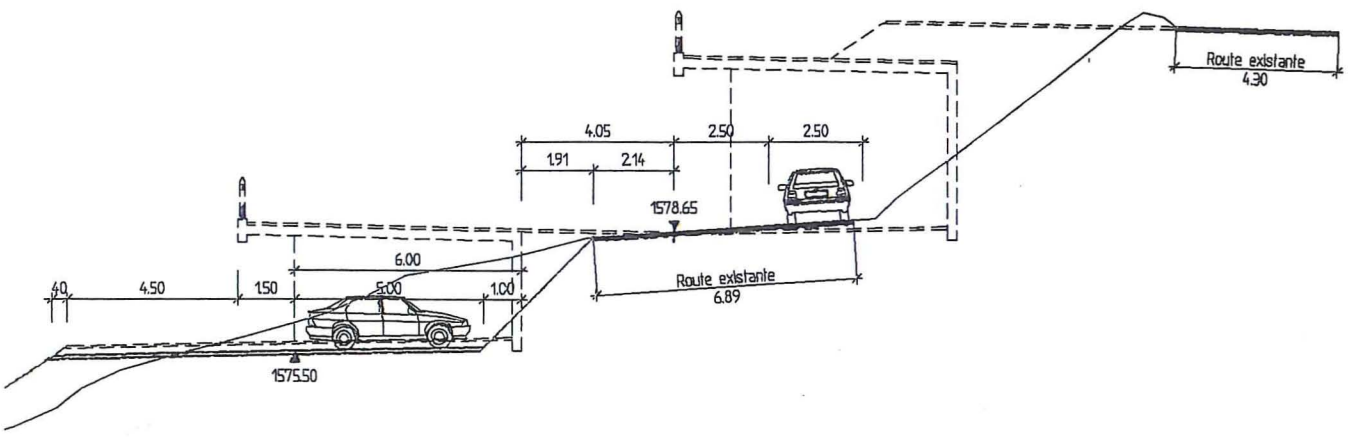


Profil A1 1:200



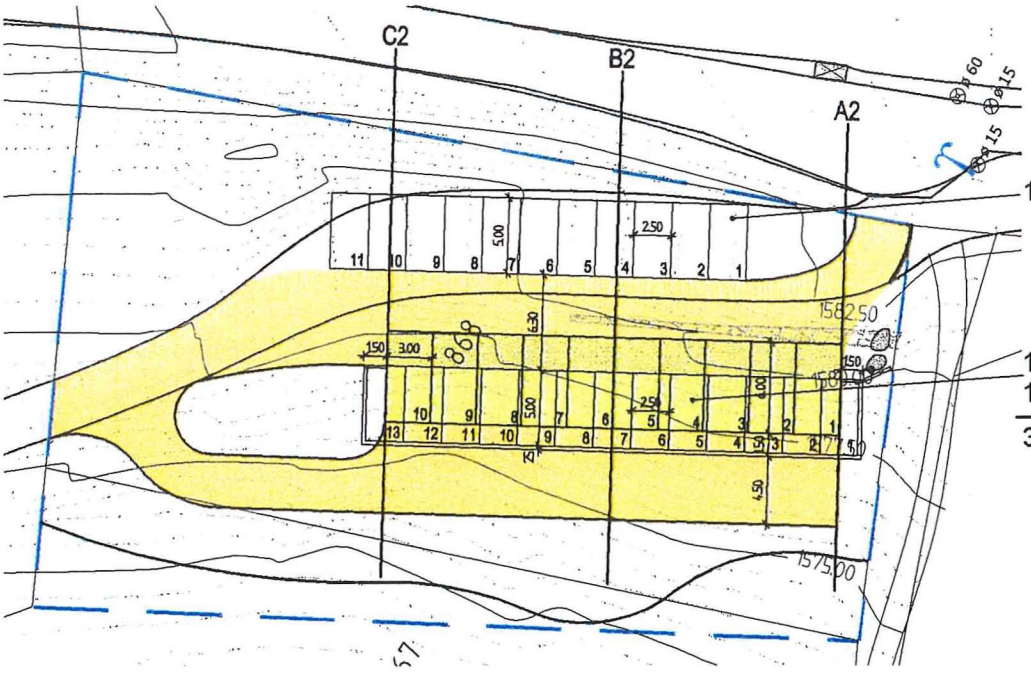
1572

Profil C1 1:200

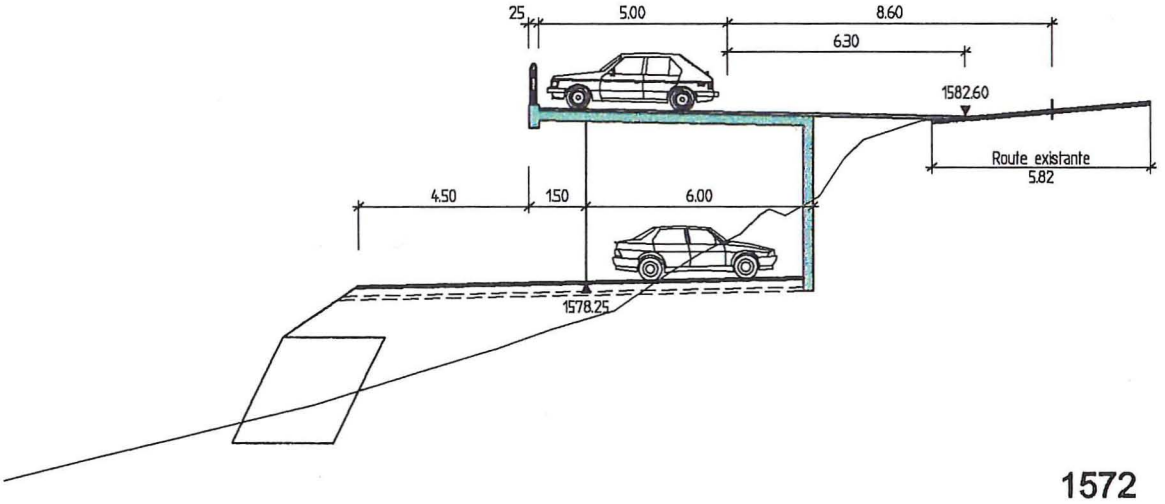


1572

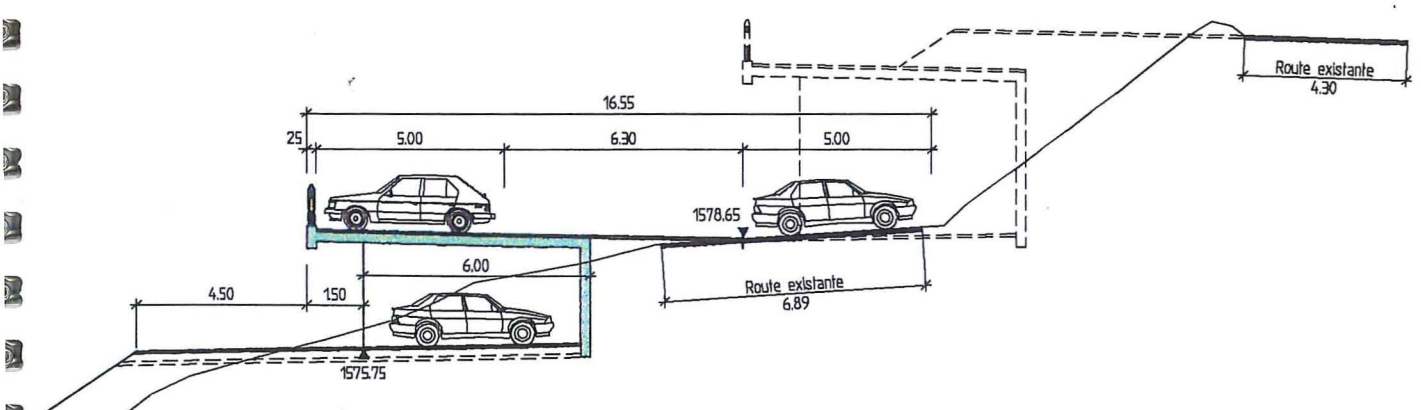
Situation : étape 2 1:500



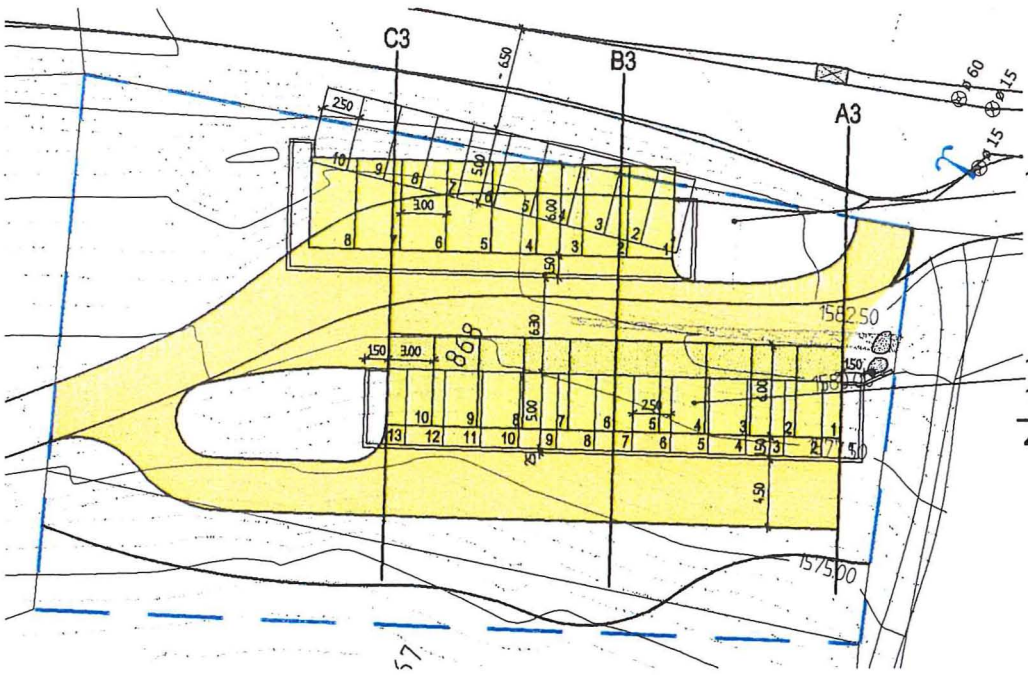
Profil A2 1:200



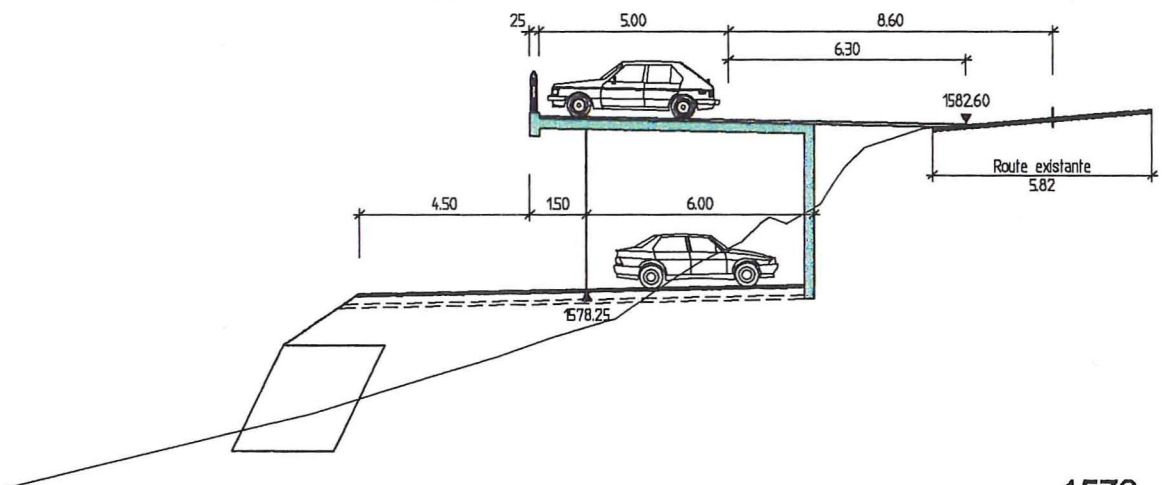
Profil C2 1:200



Situation : étape 3 1:500

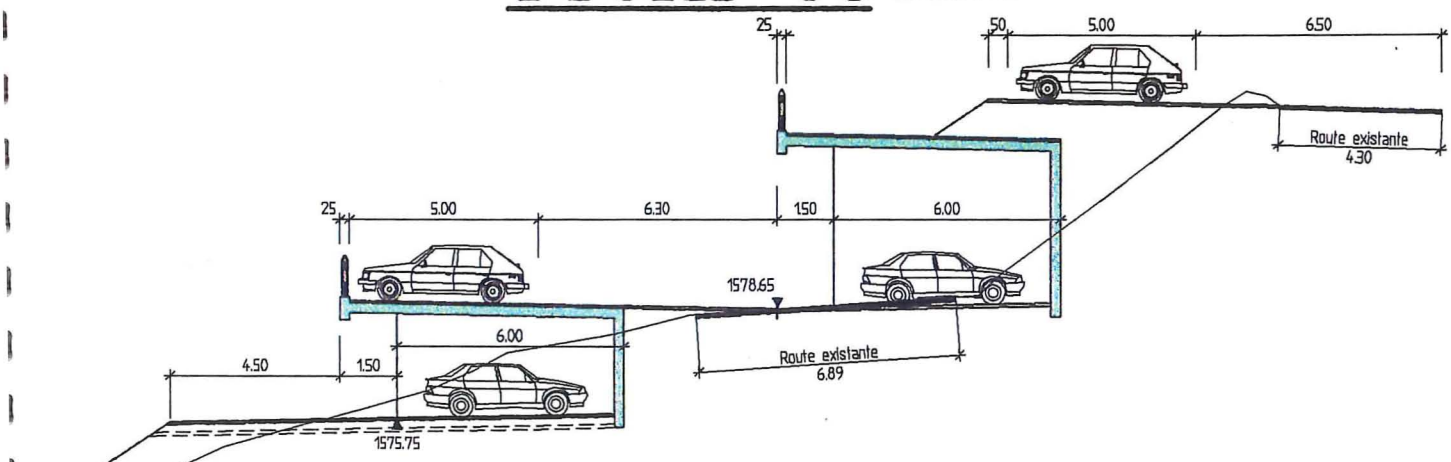


Profil A3 1:200



1572

Profil C3 1:200



1572