

COMMUNE DE BUCHILLON

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"ZONE HOTELIERE DES GRANDS-BOIS "

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité

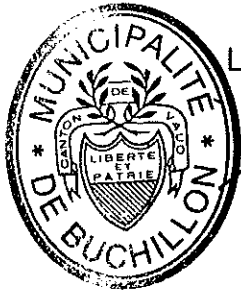
dans sa séance du : *27 avril 1999*

Soumis à l'enquête publique

du : *6 juillet* au : *5 août 1999*

Le Syndic

G. Grob

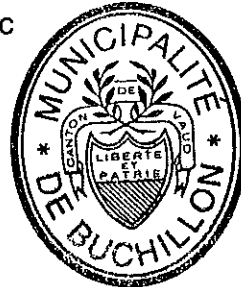


Le Secrétaire

A.

Le Syndic

G. Grob



Le Secrétaire

A.

Adopté par le Conseil Communal

dans sa séance du : *26 octobre 1999*

Approuvé par le Département des

Infrastructures **17 JAN. 2000**

Le Président

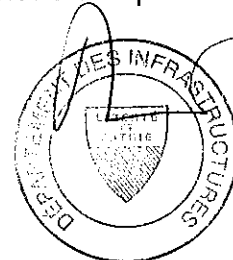
A. Agüer



Le Secrétaire

H. Garcia

Le Chef du Département



[Signature]

ATELIER D'ARCHITECTURE FRANÇOIS PERRELET

LES HIRONDELLES CH - 1164 BUCHILLON

Tél. 021 807 35 05 Fax 021 807 33 66 E-mail: perrelet@sefanet.ch

CHAPITRE 1 - GENERALITES

Article 1 - Périmètre du plan partiel d'affectation (PPA)

Le présent plan est délimité par le périmètre figuré sur le plan.

Ce périmètre est défini par le plan général d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le 28 mars 1990.

Article 2 - Valeur légale

Le règlement et le plan ont valeur contraignante. Les principes d'implantation des bâtiments, de la localisation, des accès, des aménagements extérieurs illustrés sur le plan, doivent être respectés.

Article 3 -Objectifs et concept général d'aménagement

Ce plan propose le maintien du hameau des Grands-Bois dans sa vocation hôtelière et la création d'un habitat de fonction.

Ce plan doit répondre aux objectifs suivants :

- Permettre l'aménagement d'une auberge-hôtel dans les bâtiments existants, ceci en conformité avec les dispositions du plan général d'affectation de mars 1990.
- Promouvoir un habitat individuel destiné à la gestion de l'auberge par son propriétaire.
- Créer une aire de stationnement destinée aux usagers de l'auberge.
- Créer une aire de services pour l'hôtellerie et destinée à la viabilité de l'auberge et à assurer le délasserement des usagers de l'établissement.
- Créer une aire de verdure destinée à faire la transition entre le milieu construit et la forêt, d'une part et entre l'habitat de fonction et l'auberge d'autre part.
- Assurer le respect du caractère architectural du hameau.

CHAPITRE 2 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 4 - Implantation

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les périmètres d'implantation fixés par le plan.

Aucune anticipation hors de ces périmètres n'est autorisée.

Le nombre d'habitations nouvelles maximum autorisé à l'intérieur des périmètres d'implantation est fixé selon les dispositions de l'article 7.

Article 5 - Surface bâtie

La surface bâtie découle du coefficient de 0,125 (COS) fixé par les dispositions du règlement d'affectation communal.

La surface bâtie des nouvelles constructions ne pourra pas dépasser le solde disponible après déduction des surfaces bâties existantes.

La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan. N'entrent pas en considération dans le calcul de cette surface :

- Les seuils, les perrons, et les terrasses non couvertes.
- Les balcons non fermés latéralement et formant une saillie usuellement limitée et non couverte.
- Les avant-toits dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment.
- Les piscines non couvertes pour autant que leur bord ne dépasse pas plus de 50 cm. le niveau du sol naturel ou aménagé.
- Les petits couverts, barbecue, etc.
- Les murs, escaliers, etc. nécessaires aux aménagements extérieurs.
- Les constructions sous-terraines pour autant qu'elles ne compromettent pas les aménagements extérieurs.

Par constructions sous-terraines sont considérées les constructions situées totalement au-dessous du niveau du terrain naturel ou aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 50 cm. d'épaisseur minimum. L'ensemble de la toiture sera réalisé avec une végétation variée et indigène.

Article 6 - Hauteur des nouvelles constructions

Les bâtiments de moins de 120 m² de surface bâtie ne peuvent avoir qu'un étage (rez-de-chaussée plus combles). La hauteur à la sablière est de 4 m. au maximum.

Les bâtiments de plus de 120 m² de surface bâtie peuvent avoir deux étages habitables, rez-de-chaussée compris. La hauteur sur la sablière est de 6,50 m. au maximum.

Article 7 - Logements

Dans le périmètre A, une seule habitation est autorisée. Elle peut comporter au plus deux logements obligatoirement superposés. Ces logements doivent être utilisés par le gérant de l'auberge pour lui-même et ou son personnel.

Dans le périmètre B, l'habitat correspond aux besoins de l'hôtellerie.

Dans le périmètre C, l'habitat n'est pas autorisé.

Article 8 - Architecture et aménagements extérieurs

L'architecture des constructions nouvelles et de leurs annexes doit présenter une harmonie et une qualité intrinsèque en rapport avec l'environnement bâti, soit du hameau des Grands-Bois dans un sens élargi en considérant les bâtiments existants au Sud et dont l'architecture est similaire à celle de l'auberge.

La municipalité peut refuser le permis de construire pour tous les projets qui, bien que conforme au plan et règlement, ne satisfont pas aux exigences de qualité requises ou compromettent les objectifs fixés à l'art. 3 du présent règlement.

Article 9 - Toitures

Les toitures sont, dans la règle, à deux pans, des demi-croupes ou des toitures à quatre pans peuvent être admises.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates du pays dont la couleur et la forme correspondent à celles des bâtiments existants dans le périmètre du PPA.

La pente minimum ne sera pas inférieure à 30° ou 57,7 %, ni supérieure à 45° ou 100 %.

Les façades parallèles aux faîtes sont abritées par des avant-toits d'au moins 60 cm.

Article 10 - Dépendances

Par dépendances on entend des petites constructions comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur sur la sablière mesurée depuis le terrain naturel, telles que : pavillons, réduits de jardin, garages particuliers ou abris pour deux voitures au plus.

Les dépendances ne pourront en aucun cas être utilisées ou transformées comme habitation ou locaux professionnels sans nouvelle mise à l'enquête publique.

Les dépendances peuvent être autorisées dans les espaces règlementaires entre bâtiments et limite de propriété pour autant que les voisins ne s'y opposent pas.

Les dépendances sont comptées dans le calcul de la surface bâtie pour le 50% de leur surface réelle. Les surfaces des piscines ne sont pas comptées, pour autant que leur bords ne dépassent pas de plus de 50 cm. le niveau du sol naturel.

CHAPITRE 3 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Article 11 - Constructions existantes comprises dans les périmètres d'implantation

Ces constructions peuvent être entretenues, transformées et agrandies. La démolition des immeubles existants est interdite à l'exception des bâtiments portant les N° ECA 335 et 98 et qui sont sis dans le périmètre C.

En cas d'agrandissement, la surface bâtie supplémentaire doit respecter le COS général de 0,125 pour l'ensemble de la parcelle.

En cas de démolition accidentelle d'un bâtiment sis hors d'un périmètre d'évolution, celui-ci pourra être reconstruit jusqu'à concurrence de la surface construite au sol qu'il occupait avant le sinistre.

La reconstruction de ces bâtiments est cependant soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction est réputée totale si les 3 / 4 au moins du bâtiment ont été démolis fortuitement. Dans ce cas, les limites des périmètres d'implantation figurant sur le plan devront être respectés.
- Si la démolition fortuite n'intéresse qu'une partie du bâtiment (moins des 3 / 4), ou encore la partie en dehors de la limite de construction, celle-ci pourra être reconstruite au même emplacement sans inscription d'une mention de précarité au Registre Foncier. La transformation de cette partie de bâtiment, sans démolition préalable, bénéficie de la même disposition.
- Toute reconstruction totale ou partielle doit s'intégrer correctement au site et s'harmoniser aux constructions avoisinantes.
- La hauteur des façades ne dépassera pas 6,50 m. sur la sablière.
- Le nombre des étages est limité à deux sous la sablière, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables sur un seul étage.
- Les toitures sont soumises aux dispositions de l'art. 9 du présent règlement.

CHAPITRE 4 - AIRES DE STATIONNEMENT ET DE CHEMINEMENT

Article 12 - Stationnement des véhicules

L'aire de stationnement des véhicules figure sur le plan.

La municipalité peut accorder de petites modifications au périmètre de cette aire pour s'adapter aux nécessités résultant des études d'aménagements futurs.

Le nombre des places de parc sera conforme aux dispositions de l'alinéa 5, art. 31 de la LADB.

L'aménagement de secteurs plantés (arbres ou plantations basses) y est autorisé. Dans le but d'améliorer la transition avec le PPA " Les Croix-Blanches ", une plantation structurante formée d'essences indigènes est recommandée (hêtres, charmes, cerisiers, cornouillers, merisiers, viornes...) en limite du PPA. L'arborisation du parking (tilleul, érable, par expl.) favorisera l'ombrage et son intégration. L'emplacement définitif des plantations sera déterminé d'entente avec la municipalité.

Une bordure est exigée le long de la route DP 14 afin d'empêcher les véhicules d'entrer ou de sortir directement sur celle-ci en dehors d'un accès unique.

Article 13 - Cheminements

Le secteur des cheminements figure sur le plan.

La municipalité peut accorder de petites modifications au périmètre de ce secteur pour s'adapter aux nécessités résultant des études d'aménagements futurs.

Ce secteur est inconstructible.

Les aménagements extérieurs tels que plantations, dallages, murs, etc. ne sont autorisés qu'après accord préalable de la municipalité et s'ils ne portent pas préjudice à la circulation sur la route des Grands-Bois.

CHAPITRE 5 - AIRE DE SERVICE POUR L'HOTELLERIE

Article 14 - Destination

Ces espaces sont réservés à des équipements destinés à assurer la viabilité de l'auberge. Ils sont constructibles selon les dispositions des chapitres 2 et 3.

Le stationnement y est autorisé pour les besoins du service.

Des équipements de détente y sont autorisés, tels que plantations, jeux pour enfants, aires de délasserment, etc. Des aménagements récréatifs et sportifs non-couverts tels que bassin, piscine, tennis, etc. peuvent être autorisés s'ils ne sont pas gênants pour le voisinage et restent à l'usage exclusif de l'auberge.

Article 15 - Dépendances

Dans la règle générale, elles sont régies par les dispositions de l'art.10 du présent règlement, cependant, elles pourront être utilisées pour l'usage professionnel en rapport avec l'auberge.

CHAPITRE 6 - AIRE DE VERDURE

Article 16 - Aire de verdure et d'aménagement extérieur hors des périmètres d'implantation.

Cette aire est inconstructible. Elle est destinée à assurer la protection de la forêt, le déga-

gement nécessaire aux bâtiments (jardins, place de jeux), leurs accès.

Une haie d'essences indigènes variées sera plantée devant la clôture existante afin de la masquer. La municipalité encouragera l'arborisation de cette aire (arbres de haut-jet ou fruitiers haute-tige) en complément de l'existante.

Des aménagements récréatifs et sportifs non-couverts tels que bassin, piscine, tennis, etc. peuvent être autorisés s'ils ne sont pas gênants pour le voisinage et restent à usage privé. Toutefois, ces aménagements ne pourront être réalisés à moins de six mètres des limites des propriétés voisines, et à moins de dix mètres de la lisière de la forêt.

Les aménagements cités à l'alinéa 3 ne devront représenter qu'une faible proportion de l'ensemble de la surface de cette aire.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS FINALES

Article 17 - Bruit

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement décrites dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité au bruit attribué aux terrains du périmètre du plan partiel d'affectation est de III.

Article 18 - Plan de classement des arbres

Les arbres classés au plan de classement communal des arbres ne pourront être abattus sans autorisation préalable de la municipalité, qui consultera le cas échéant les instances cantonales compétentes (Centre de Conservation de la faune et de la nature).

L'abattage d'arbres existants est interdit. Pour des raisons sanitaires ou impératives, la demande d'abattage d'arbres mentionnés au plan communal de classement des arbres (n° 231 et 235) sera adressée à la municipalité qui déterminera l'opportunité d'une telle mesure et qui assortira son autorisation de mesures compensatoires.

Article 19 - Alignement des constructions

L'alignement des constructions du 13 juillet 1948 est abrogé sur la totalité de la parcelle n° 257. Il est remplacé par l'alignement des constructions qui figure sur le plan d'affectation partiel.

Article 20 - Equipements

A l'intérieur du périmètre du plan, les frais d'équipements tels que vois d'accès, alimentation en eau et en énergie, évacuation des eaux claires et usées seront pris en charges par le propriétaire.

Article 21 - Dérogation

La municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance aux

dispositions du présent plan et ceci aux conditions prévues par les art.85 et 85a LATC.

Article 22 - Références au RPGA et à la LATC

Pour tous les points non prévus par le présent règlement, le règlement d'affectation communal est applicable.

Sont réservées les dispositions de la LATC et de son RATC.

Article 23 - Entrée en vigueur

Ce plan partiel d'affectation entre en vigueur dès son approbation par le Département des Infrastructures.