

Modification du plan partiel d'affectation "En Balessert"

Règlement et plan

Approuvé par la Municipalité dans la séance du : 12 Janvier 2014
Le Syndic : J. M. La Secrétaire : C. H.

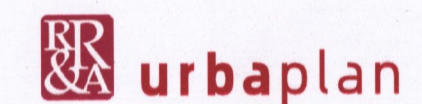
Soumis à l'enquête publique du : 7 Mars 2014 au : 7 Avril 2014
Le Syndic : J. M. La Secrétaire : C. H.

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du : 23 Juin 2014 au :
Le Président : M. W. La Secrétaire : M.

Approuvé par le Département compétent, le : - 1 OCT. 2014 Entré en vigueur, le : - 1 OCT. 2014

La Cheffe du Département : J. d. Le Département

Juillet 2014
1315-enquête PPA_Balessert_NC-14075-PCR-00

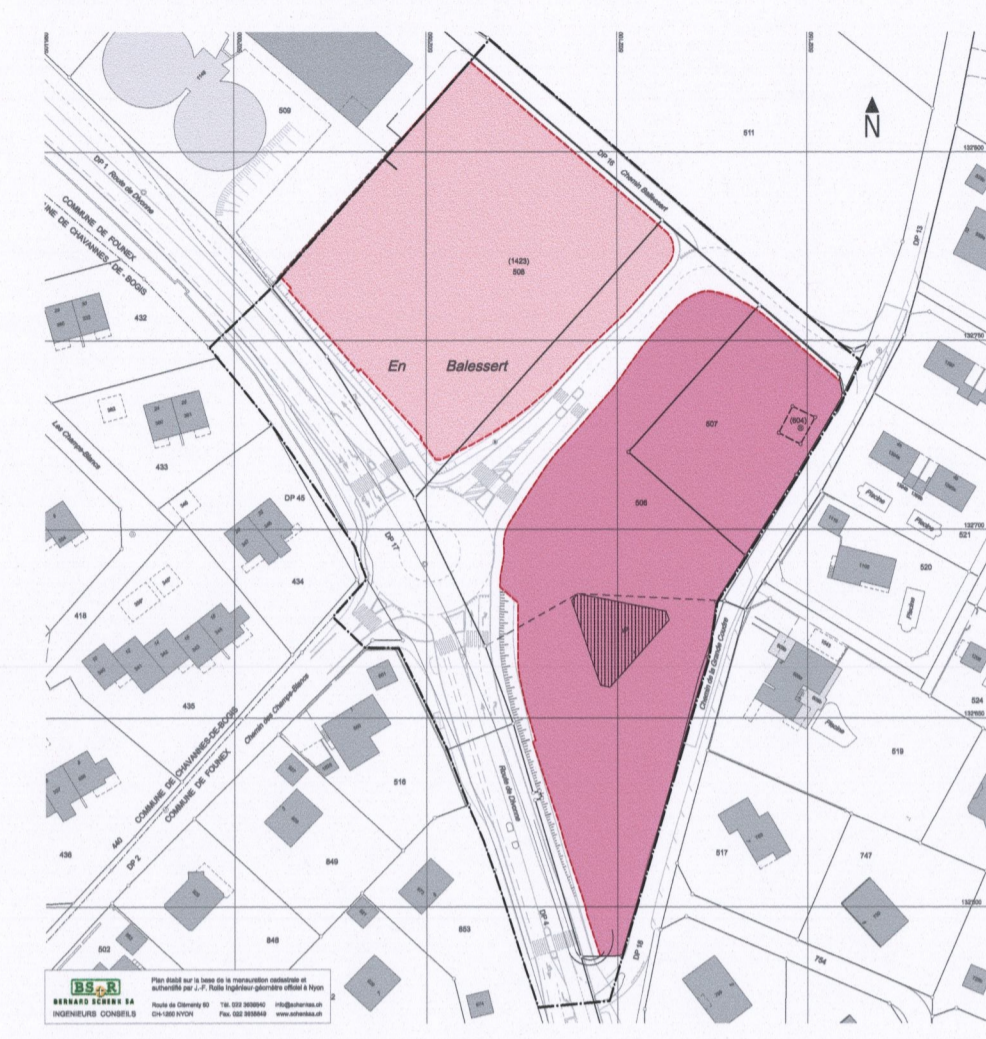


Nouvel état échelle 1:1000



- Légende**
- Périmètre du plan partiel d'affectation
- A1 488.50m R+4
- Zone de construction A
- Zone de construction B
- Aires de verdure
- Arbre d'alignement
- Orientation préférentielle
- Carrefour giratoire
- Route de desserte
- Limite des constructions au sous-sol
- Accès principal / secondaire
- Parking extérieur / sous-sol
- Arrêt de bus (localisation indicative)
- Emprise routière (à titre indicatif)
- Bâtiment existant démolis

Schéma des zones échelle 1:2000

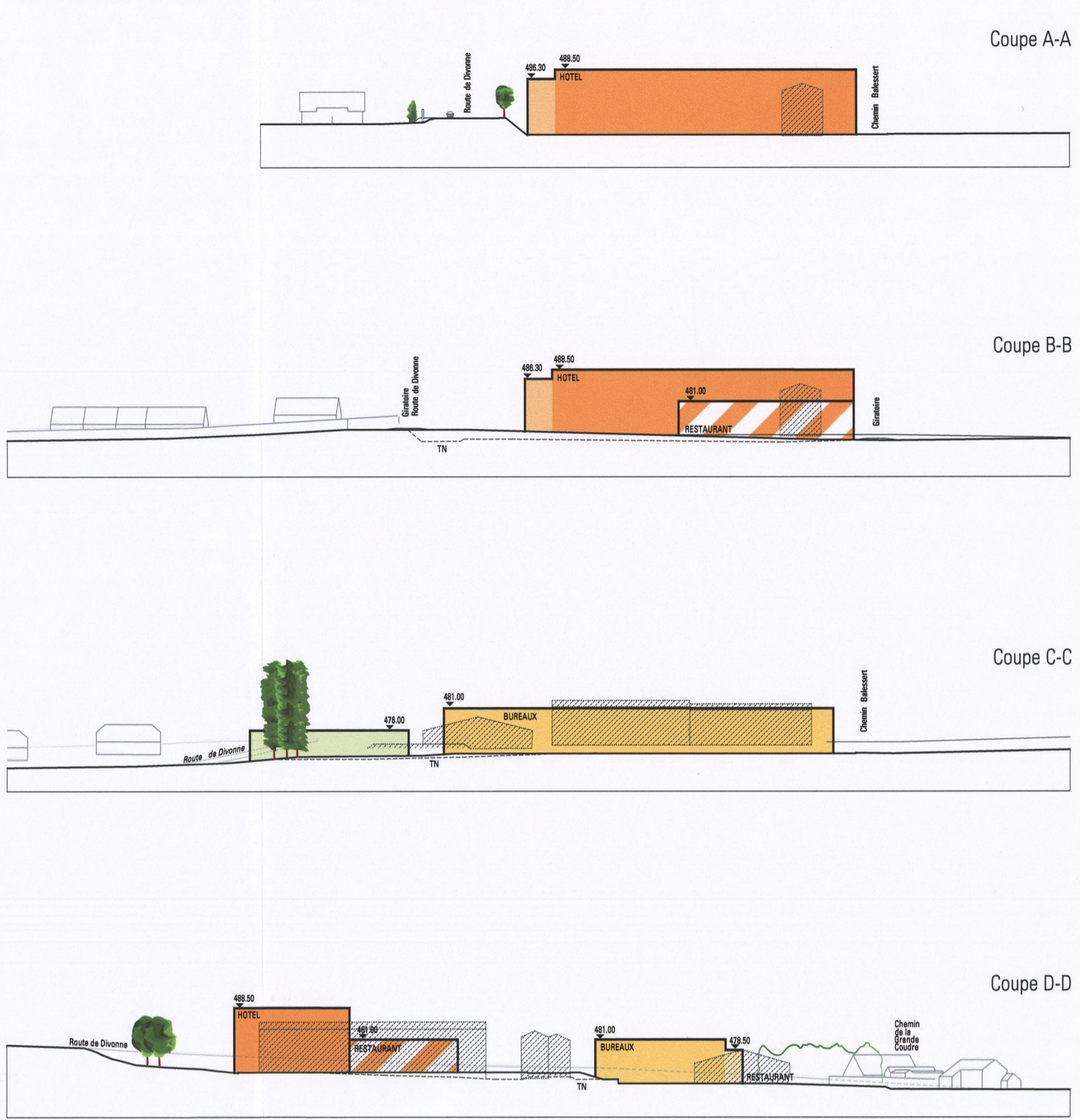


- Périmètre du plan partiel d'affectation
- Zone tertiaire
- Zone touristique
- Nouvelle limite du DP (en cours d'élaboration)

Liste des propriétaires

n° parcelles	nom des propriétaires	surfaces comprises dans le PD en m² (A titre indicatif)
506	Bonmont Country Clubs S.A.	8'557
507	Bonmont Country Clubs S.A.	1'908
508	Bonmont Country Clubs S.A.	5'788
DDP 604	Romande Energie S.A.	52
DDP 1423	Bonmont Country Clubs S.A.	5'788
DP 2	DP cantonal	160
DP 4	DP cantonal	1'183
DP 13	DP communal	84
DP 16	DP communal	813
DP 17	DP communal	2'638
DP 18	DP communal	193

Coupes échelle 1:1000



Règlement

Chapitre 1 : Généralités

Art. 1 Objectifs du plan partiel d'affectation
Le présent PPA poursuit les objectifs suivants :
• Intégrer les constructions et aménagements futurs dans le contexte et l'environnement de cette partie du territoire régional, en tenant compte des évolutions prévues et envisagées.
En particulier, assurer la création d'emplois et garantir la faisabilité d'une route régionale en traversée du plan partiel d'affectation.
• Définir les conditions d'aménagement de détail du secteur "En Balessert", plus connu sous le nom de l'ancien motel de Founex.
• Permettre le développement d'un programme d'hébergement hôtelier et de restauration sur la partie amont et un programme d'activités tertiaires, d'intérêt général ou/et d'hébergement hôtelier sur la partie aval.

Art. 2 Périmètre
Le plan partiel d'affectation "En Balessert" s'inscrit à l'intérieur du périmètre général figuré sur le plan de situation à l'échelle 1:1000.

Art. 3 Affectations
Le plan partiel d'affectation comporte :
• Zone de construction A subdivisée en périmètres de constructions A1, A2 et A3, destinés à la construction d'un hôtel, d'un restaurant et d'un service de restauration au volant.
• Zone de construction B subdivisée en périmètres de constructions B1, B2 et B3, destinés à des activités tertiaires non-commerciales, à un programme d'intérêt général ou/et à une extension de l'hébergement hôtelier.
• Aires de verdure A, B et C, destinées aux aménagements paysagers et de détente et aux cheminements piétonniers.
• Aire de mouvements, destinée aux accès et au stationnement.
L'emprise routière figure à titre indicatif sur le plan.

Art. 4 Prescriptions applicables aux périmètres de constructions A et B

- a) Implantations
Les constructions seront implantées à l'intérieur des périmètres A1, A2, A3, B1, B2 et B3 figurés sur le plan.
- b) Nombre de niveaux
Pour chaque périmètre de constructions, le nombre maximal de niveaux habitables hors terre est indiqué en plan.
- c) Altitude maximale admissible
Pour chaque périmètre de constructions, l'altitude maximale admissible est indiquée en plan et en coupe.
- d) Superstructures
Les superstructures ne comptent pas comme niveau habitable et ne sont pas comprises dans la surface de plancher brute.
- e) Utilisation du sol
Quelle que soit leur affectation, les niveaux souterrains ne comptent pas dans la surface brute de plancher.

f) Toitures Les toitures des bâtiments sont réalisées en principe sous le mode du toit plat. La Municipalité peut toutefois autoriser un autre mode de toiture.
g) Protections phonique
Les locaux à usage sensible au bruit, selon la définition de l'article 2 OPB, situés le long de la RC 2b (façade Sud-Ouest) pour les zones de constructions A et B et le long de la route de desserte (façade nord-ouest) pour la zone de construction B seront aménagés avec une protection accrue contre le bruit du trafic. Les fenêtres seront de type anti-bruit, et un système de ventilation mécanique, permettant d'exercer toute activité fenêtre fermée, sera mis en œuvre si nécessaire.
Les mesures d'isolation acoustique devront faire l'objet d'un descriptif faisant partie intégrante du dossier de permis de construire.

Chapitre 2 : Prescriptions par zones d'affectation

Art. 5 Zone de constructions A

- a) Division
La zone de constructions A comprend trois périmètres d'implantation :
• A1, A2 : destinés à un bâtiment principal accueillant un hôtel,
• A3 : destiné à un bâtiment secondaire accueillant un restaurant et un service de restauration au volant.
- b) Implantation des constructions
L'orientation préférentielle des bâtiments est indiquée en plan, elle est définie par la façade principale :
• A1, A2 : bâtiment implanté perpendiculairement au chemin de Balessert,
• A3 : sans orientation préférentielle.
- c) Surface de plancher brute (SPB)
L'utilisation du sol est fixée par la surface de plancher brute constructible maximale sur l'ensemble de la zone de construction A (périmètres A1 + A2 + A3) qui est inférieure à 8'600m².
- d) Superstructures et attiques
Pour le périmètre A1, les superstructures sont admises à concurrence d'une surface de 10 % maximum de la surface de la toiture du dernier niveau en attique.
Pour le périmètre A3, les superstructures sont admises à concurrence d'une surface de 50 % maximum de la surface de la toiture.
La dimension de ces éléments ne dépassera en principe pas de plus de 4 mètres l'altitude fixée pour le périmètre correspondant. Une hauteur plus importante peut toutefois être autorisée si elle est justifiée par des raisons techniques.
Pour le périmètre A1, le dernier niveau sera conçu comme un attique afin de marquer le couronnement du bâtiment.
- e) Vues
La façade pignon sud-ouest du bâtiment implanté dans les périmètres A1 et A2 ne pourra comporter aucune vue droite ou oblique. Les jours sont autorisés.
- f) Prolongements extérieurs
Les parties de terrains laissées libres de constructions sont aménagés conformément aux règles applicables à la zone de verdure A.
Ces surfaces constituent des prolongements extérieurs destinés à des jardins, espaces de verdure ou de déassement, places de jeux et de rencontres, etc., ainsi qu'aux accès et circulations véhicules.

Art. 6 Zone de constructions B

- a) Options de programme
A l'intérieur de la zone de constructions B, le programme fait l'objet d'options possibles devant permettre soit la construction de surfaces destinées à des activités tertiaires non-commerciales (bureaux, laboratoires de recherches par exemple) soit un programme d'intérêt général, scolaire par exemple, soit une extension de l'hôtel implanté dans la zone de constructions A.
- b) Implantation des constructions
L'orientation préférentielle des bâtiments est indiquée en plan. Elle est définie par les façades principales des bâtiments hauts implantés parallèlement au chemin de Balessert.
- c) Surface de plancher brute (SPB)
L'utilisation du sol est fixée par la surface de plancher brute constructible. A l'intérieur de la zone B, les valeurs maximales à respecter sont :
• à l'intérieur des périmètres B1 et B2, 6'000m²,
• à l'intérieur du périmètre B3, 600 m².
- d) Ordre des constructions
L'ordre contigu n'est autorisé que jusqu'à la cote d'altitude de 478.50m. Au delà de cette cote, une césure au minimum est obligatoire entre bâtiments hauts. Trois césures au maximum sont autorisées.
La distance entre bâtiments hauts doit être au moins égale au 3/4 de la hauteur en façade mesurée à partir du sol aménagé au point le plus bas de la construction jusqu'à l'acrotère.
- e) Superstructures
Les superstructures sont admises à concurrence d'une surface de 10 % maximum de la surface de la toiture.
La dimension de ces éléments ne dépassera en principe pas la hauteur de 2.50 mètres.
Une hauteur plus importante peut toutefois être autorisée si elle est justifiée par des raisons techniques.
- f) Prolongements extérieurs
Les terrains laissés libres de constructions sont aménagés conformément aux règles applicables à la zone de verdure B.
Ces surfaces constituent des prolongements extérieurs destinés à des jardins, espaces de verdure ou de déassement, places de jeux et de rencontres, etc., ainsi qu'aux accès et circulations véhicules.
- g) Degré de sensibilité
Conformément à l'article 44 de l'OPB, le degré de sensibilité II est attribué à la zone de constructions B.

Art. 7 Aire de mouvements

- a) Destination
L'aire de mouvements est destinée aux accès (bâtiments, livraisons, parkings souterrains, etc.), au stationnement de véhicules et à la circulation interne.
- b) Aménagement
Les espaces de circulations seront aménagés de façon à permettre des mouvements de véhicules clairement établis.
Les surfaces seront d'une manière générale du type enrobé. Si possible, l'aire de mouvement sera arborisée.

g) Degré de sensibilité au bruit
Conformément à l'article 44 de l'OPB, le degré de sensibilité III est attribué à la zone de constructions A.

Art. 8 Aires de verdure

- a) Subdivision
Les zones vertes sont composées des 3 aires indiquées en plan :
• Aire de verdure A,
• Aire de verdure B,
• Aire de verdure C.
- b) Aire de verdure A
L'aire de verdure A est caractérisée par l'interdiction de construire. Elle constitue une surface de transition paysagère entre les futures constructions et les espaces publics ou privés voisins.
L'aire de verdure A peut accueillir des cheminements piétonniers et cyclables, notamment le long des voies de circulation.
La plantation d'un alignement d'arbres à l'est le long de la route cantonale est obligatoire. A l'endroit du carrefour giratoire, les arbres marqueront l'entrée au périmètre du plan partiel d'affectation par un effet de porte.
L'essence des arbres sera déterminée d'entente avec la Municipalité.
- c) Aire de verdure B
L'aire de verdure B est destinée à l'aménagement d'un parc paysager.
L'implantation d'une construction de type pavillon est autorisée à l'intérieur du périmètre de constructions B3 figuré en plan.
- d) Aire de verdure C
L'aire de verdure C est caractérisée par l'interdiction de construire. Elle constitue une transition paysagère entre les futures constructions et le chemin de la Grande Coudre par le biais d'une densification des plantations.
- e) Talus et murs de soutènement
A l'intérieur de l'aire de verdure A, les talus et les murs de soutènement sont autorisés pour rattraper les différences de niveaux entre les routes et les zones de constructions A et B.
La surface des talus est traitée par un engazonnement ou/et une végétation buissonnante.

Chapitre 3 : Infrastructures et voiries

Art. 9 Accès et desserte du périmètre du plan partiel d'affectation

- a) Aménagements routiers
L'accès aux zones de construction A et B se fait depuis la route cantonale RC 2, respectivement via la nouvelle route de desserte et le chemin de Balessert.
Cet accès nécessite l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RC 2b à la hauteur du chemin des Champs Blancs et d'un autre sur le chemin de Balessert à hauteur de la nouvelle route de desserte.
Ces aménagements seront réalisés conformément aux directives de la Municipalité et au moment jugé opportun par cette dernière.
Un accès secondaire limité aux véhicules de service et à des ayants droits (handicapés, ...) peut être autorisé par le chemin de la Grande Coudre via le chemin de Balessert.

b) Principe d'accès aux zones de constructions A et B
Les principes d'accès indiqués en plan sont obligatoires.
La localisation des accès aux zones de construction est fixée dans le principe par le plan. L'aménagement des voies d'accès, limité à ce qui est techniquement nécessaire se fera en emprise sur la zone de verdure A.

c) Gabarits
Le gabarit de la route de desserte est fixé en principe à 10 mètres de largeur (troitirs non-compris).
Le gabarit du chemin de Balessert est en principe fixé entre 5 et 6 mètres de largeur (troitirs non-compris).
L'implantation de ces routes figure à titre indicatif sur le plan. Si nécessaire, elles pourront empiéter dans l'aire de verdure A. L'implantation sera déterminée d'entente avec la Municipalité lors de la demande de permis de construire.

d) Aménagements provisoires.
La Municipalité peut autoriser l'implantation de places de stationnement dans l'aire de mouvements figurant sur le plan en bordure de la route de desserte, le long du périmètre de construction B1 tant que le trafic est assez faible pour que les conditions de sécurité soient assurées.
Ces places seront supprimées ou réaménagées selon les directives de la Municipalité au moment où celle-ci le jugera opportun aux frais des propriétaires et sans dédommagement.

Art. 10 Stationnement
Le nombre de places de parc, à réaliser obligatoirement sur domaine privé sera fixé par la Municipalité au moment de la demande de permis de construire. L'Autorité se fondera sur la norme VSS en vigueur pour déterminer les besoins en places de stationnement. Elles devront être réalisées à l'intérieur des aires de mouvements fixées en plan ou/et dans des garages souterrains implantés à l'intérieur des limites des constructions au sous-sol figurées sur le plan.
Une liaison dénivelée en emprise sous la route de desserte entre les parkings souterrains des zones de construction A et B est autorisée.

Art. 11 Cheminements piétonniers
L'ensemble des cheminements piétonniers publics est à organiser à l'intérieur des aires de verdure.

Art. 12 Rétention des eaux de ruissellement
Les eaux de ruissellement seront recueillies dans un dispositif de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public conformément aux directives de la Municipalité.

Chapitre 4 : Dispositions finales

Art. 13 Règlement communal
Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions est applicable.

Art. 14 Entrée en vigueur
Les présents plan et règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Département des Infrastructures.