



MUNICIPALITE

Préavis 2016 – 2021 / N° 39

Adoption du plan de quartier « La Combe »

Rolle, le 12 juin 2019

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à adopter le plan de quartier (PQ) « La Combe ».

1.	PREAMBULE
-----------	------------------

L'institut Le Rosey SA est une école privée, parmi les plus réputées du monde, qui s'étend sur les sites de La Combe et Le Rosey. Afin de permettre la pérennisation de l'institution et de la rendre compétitive au niveau international, une augmentation du potentiel d'accueil des élèves est nécessaire.

Il s'agit donc essentiellement d'adapter les structures d'accueil, d'hébergement, ainsi que les installations sportives sur les parcelles N°s 347 et 769. La capacité d'hébergement augmente d'environ 95 lits. Les installations sportives sont complétées par des salles de sport couvertes.

Le périmètre de la planification comporte trois parcelles, dont deux appartiennent à l'institut. Une parcelle, en d'autres mains privées, garde son statut et n'est pas modifiée par la présente planification.

La procédure de révision du PQ « La Combe » a été menée en parallèle à la révision des plans d'affectation qui gèrent le site du Rosey, regroupés en un seul PQ « Le Rosey », qui fait l'objet du préavis 2016-2021 / N° 40.

2.	RECEVABILITE ET JUSTIFICATION DU PROJET
-----------	--

Le projet a été établi conformément à la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Il est donc recevable.

Les parcelles concernées par les modifications sont en zone à bâtir selon l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). L'affectation de la parcelle N° 346, en zone agricole, n'est pas modifiée. Il n'y a donc pas d'extension de la zone à bâtir.

Pour permettre la réalisation des infrastructures projetées nécessaires à l'évolution de l'institut, les planifications existantes en vigueur doivent être adaptées.

Conformité du projet par rapport à l'aménagement du territoire

Le rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et ses annexes montrent que le PQ « La Combe » est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire, au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1^{er} août 2008 et aux autres planifications régionales, intercommunales ou communales.

Procédure liée

Le projet de PQ « La Combe » n'induit aucun projet d'équipement communal.

3.	DESCRIPTION DU PROJET
-----------	------------------------------

Le PQ « La Combe » est situé au Nord-Ouest de la Commune de Rolle, entre la voie ferrée et l'autoroute A1. Il porte sur les parcelles N^{os} 347 et 769, propriétés des Etablissements du Rosey SA, et N^o 346, propriété de M. François DEDIE, Mme Suzanne DUTRUY (Dedie) et Mme Marinette CORNELIUS (Dedie).

Projet de développement et aménagement de l'institut

L'objectif fixé par le propriétaire du projet vise à augmenter la capacité d'accueil de l'ensemble de l'institut. Au total, il pourrait accueillir, à l'horizon 2030, 500 élèves. Pour encadrer ces derniers, il serait nécessaire de compléter l'équipe avec 70 nouveaux collaborateurs ainsi que leurs familles.

Pour le site de « La Combe », la capacité d'hébergement des filles passerait à 250 élèves, soit 60 étudiantes supplémentaires. L'offre pour les activités sportives est également augmentée. Au total, le PQ « La Combe » prévoit de réaliser 7'350 m² de surface de plancher déterminante (SPd), destinés exclusivement aux activités liées à l'institut (hébergement, enseignement et loisirs).

Destination / Bâtiment	Volume bâti existant	Besoins futurs SPd à l'horizon 2025	Besoins futurs SPd à l'horizon 2035
Mixte (Pensionnat La Vieille Combe)	5'950 m ³		
Mixte (Stickel)	9'285 m ³		
Mixte (Mottiez)	9'416 m ³		
Hébergement (La Petite Combe)	1'228 m ³		
Hébergement (Collège, La Combe)	9'020 m ³		
Hébergement (chambres des employés et dépôt lingerie, La Combe)	331 m ³		
Hébergement (agrandissement de la salle à manger) – aire A		250 m²	
Hébergement - aire B		4'300 m²	
Salles de sport - aire B			2'800 m²

Conception d'ensemble

Le projet permettra de conserver l'ensemble du site historique, ses bâtiments et leurs abords. En effet, une aire de parc arboré englobera l'ensemble des bâtiments portés à l'inventaire des monuments historiques. Elle sera étendue au Sud-Ouest. Ainsi, la vue sur le parc paysager, depuis l'ancien pensionnat, dit la « Vieille Combe », sera protégée. De plus, l'entrée principale du site conservera ses qualités paysagères.

Une aire de verdure sera clairement réservée aux équipements sportifs de plein air dans le secteur Sud-Est du périmètre.

Les nouveaux bâtiments seront implantés le long du chemin de la Combe, au Sud du bâtiment Mottiez. Des mesures constructives assureront une protection suffisante contre les nuisances sonores.

Les franges du site sont caractérisées par un couvert arborisé et des vues sur la campagne agricole environnante. Ces caractères seront préservés.

Les nouvelles constructions s'intégreront harmonieusement à celles existantes par leur implantation, leur hauteur, leur volumétrie, leur toiture, les matériaux de revêtement et leurs couleurs. Leur impact sur le grand paysage sera faible car elles se situeront derrière la frondaison des arbres.

Ainsi, le projet contribuera à protéger et confirmer les éléments structurant le paysage rollois, soit les grandes propriétés et leur arborisation, et les espaces de verdure de « La Combe ».

Affectation et destination

Le PQ est composé d'une zone agricole sur la parcelle N° 346 de deux aires forestières et d'une zone d'installations parapubliques. Cette dernière comprend les aires suivantes :

- > des aires d'implantation de nouvelles constructions :
 - « A » destinée à l'agrandissement de la salle à manger existante
 - « B » affectée à l'hébergement et aux équipements sportifs ;
- > une aire de stationnement ;
- > une aire de verdure, sport et loisirs ;
- > une aire de parc arboré.

Intégration des nouvelles constructions dans le site

Dans l'aire d'implantation « A », destinée à l'agrandissement de la salle à manger, le nombre de niveaux est limité à un rez-de-chaussée, par souci d'intégration au bâtiment historique. La hauteur de la nouvelle construction devra être la même que la salle à manger existante (véranda).

Dans l'aire d'implantation « B », les constructions devront s'intégrer harmonieusement avec le bâtiment « Mottiez » par leur hauteur, le nombre de niveaux et la distance à la limite du chemin de la Combe. Une bande d'implantation obligatoire est définie afin de laisser une marge de souplesse quant à cette limite d'implantation. Par ailleurs, la forme de la toiture est libre. En effet, l'architecture du bâtiment « Mottiez », avec sa toiture mansardée, ne contribue pas de manière significative à la qualité du site. Si la toiture du nouveau bâtiment était en pente, le modèle de tuile et les nuances de teinte devraient s'harmoniser avec le bâtiment « Mottiez ».

Accessibilité au site et stationnement

Les Etablissements du Rosey SA hébergent sur leur campus à Rolle les élèves et une partie de leurs employés. Ainsi, l'institut favorise les déplacements à pied, aussi bien scolaires que professionnels.

L'institution dispose d'un programme de mobilité et d'accès. Ce programme encourage les collaborateurs qui ne sont pas logés sur le site à utiliser les transports publics et les vélos. Il encourage aussi le covoiturage et l'usage des véhicules électriques.

Globalement, au vu de la faible augmentation de trafic (3,1 %), aucun problème ne sera observé sur le réseau.

Le site de « La Combe » comprend un parking de 35 places à l'usage des visiteurs, des collaborateurs internes, leurs familles (résidents), ainsi qu'à celui des collaborateurs externes. Au stade de la planification, on estime un besoin supplémentaire d'environ 12 places de stationnement dans le PQ « La Combe ».

Il comprend également un parking à vélos d'une cinquantaine de places pour le besoin ses usagers. Un supplément d'environ 25 places est prévu dans le PQ « La Combe ».

Protection du milieu naturel

- Constatation de la nature forestière (art. 10 LFo)

Les lisières forestières constatées par l'Inspecteur des forêts le 18.07.2016 ont été reportées sur le plan. Il est à noter qu'au moment de l'inspection, ces lisières correspondaient à l'état cadastral, sauf sur les parcelles N^{os} 346 et 769 où le bosquet n'apparaissait pas au registre foncier.

Cette correction sera portée au registre foncier après l'enquête publique et au plus tard avant la mise en vigueur du plan d'affectation.

Aucune aire de construction n'est située en deçà d'une distance de 10 mètres à la lisière forestière.

- Protection de la biodiversité

Le périmètre du projet ne se trouve pas dans un inventaire de protection de la nature d'importance nationale et/ou cantonale.

Le site de « La Combe » se trouve à environ 600 mètres au Sud du périmètre de l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP), objet « La Côte ».

Plusieurs éléments arborisés situés sur le site du projet ont été recensés à travers l'inventaire des biotopes communaux de la Commune de Rolle (ECONAT, 1985). Bien qu'en partie obsolète en raison des développements ultérieurs effectués sur le site, cet inventaire donne des indications sur les éléments principaux qui demeurent à ce jour et qui devront être pris en considération dans le développement du projet.

Le réseau écologique national recense un élément de continuum extensif sur le site de « La Combe », indiquant qu'une partie semble favorable aux espèces des milieux agricoles extensifs.

De manière générale, le site comporte d'importantes surfaces d'espaces verts avec une arborisation de parc de grande qualité. La gestion des espaces verts est relativement intensive au centre du site.

En ce qui concerne l'arborisation, les arbres se trouvant à proximité immédiate des périmètres constructibles « A » et « B » devront faire l'objet de mesures de protection spécifiques ou, en cas d'abattage, devront être compensés.

- Protection des eaux souterraines (mesure F44 PDCn)

Le périmètre est situé dans un secteur de protection des eaux « Au » destiné à protéger les eaux souterraines exploitables. Aucune installation présentant un danger particulier pour les eaux n'est prévue dans le périmètre du PQ.

- Dangers naturels (mesure E24 PDCn)

Le PQ « La Combe » se situe partiellement dans une zone de danger d'inondation de niveau « moyen à élevé » selon la carte des dangers naturels. Cependant, celle-ci ne recouvre qu'une surface en zone agricole et aire forestière. Un écoulement d'eau (ruisseau du Péruet), est possible le long du côté Sud-Est de la parcelle N° 769, à l'aval des voies CFF. Le règlement a été adapté pour prendre en compte ce point (article 31 RPQ).

Création et maintien du milieu bâti

- Protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI)

Le nouveau bâtiment affecté notamment à l'hébergement (« B ») est situé à environ 40 mètres de l'axe des voies CFF, distance à laquelle la valeur limite de l'installation est respectée. Les exigences de l'ORNI relatives aux lignes de chemins de fer sont respectées.

Les périmètres des bâtiments projetés étant situés à plus de 10 mètres des postes de transformation existants, les exigences de l'ORNI relatives aux installations de transformation de courant sont respectées.

- Nuisances sonores (Ordonnance sur la Protection au Bruit (OPB))

Dans le cadre de l'étude de trafic et de bruit (cf. étude Team+), les niveaux sonores ont été évalués sur les façades des bâtiments projetés où des dépassements des valeurs de planification sont observés ponctuellement. Les différents dépassements constatés nécessitent des mesures constructives et/ou d'aménagement permettant de respecter les valeurs de planification et les prescriptions légales en matière de protection contre les nuisances sonores. Les conditions d'implantation au sein de l'aire « B » sont réglées par l'art. 8 RPQ.

Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le degré de sensibilité au bruit.

- Accidents majeurs (mesure A33 PDCn)

La planification prévoit un périmètre d'implantation de nouvelles constructions à moins de 100 mètres de distance aux voies CFF. En conséquence, le RPQ (art.15) fixe les mesures constructives ou d'aménagement apportant une meilleure protection contre les accidents majeurs.

- Constructions et installations dignes de protection (mesure C 21 PDCn)

Quatre objets ont reçu la note *3* au recensement architectural et sont ainsi placés sous protection générale au sens de l'art. 46 de la loi sur la protection de la nature, de monuments et sites (LPMNS). D'importance locale, l'ensemble mérite d'être conservé. Des transformations peuvent être envisagées à condition qu'elles n'altèrent pas leurs qualités spécifiques.

Le projet minimise les atteintes à ces éléments ainsi qu'à leurs abords. En effet, la nouvelle aire de parc arboré qui s'étend autour et au Sud des bâtiments est inconstructible, en dehors de constructions de peu d'importance.

La seule atteinte porte sur un nouvel agrandissement de la salle à manger. Un soin particulier sera apporté à l'architecture afin de garantir une intégration harmonieuse de cette nouvelle construction à la maison d'origine du pensionnat. Elle reprendra fidèlement les caractéristiques de la salle à manger existante (hauteur, toiture, matériaux, etc.).

- Réservation d'emprises CFF

Dans le cadre de la construction des 3^{ème} et 4^{ème} voies prévues par les CFF à l'horizon 2040, une emprise de 20 mètres est à réserver sur les parcelles N^{os} 346 et 769, à compter de la voie côté Jura existante. Le PQ ne compromet pas les besoins d'élargissement du domaine ferroviaire des CFF à long terme.

3.	PROCEDURE
-----------	------------------

Le projet a fait l'objet d'un accord préliminaire, sur la base de la « Stratégie de développement » présentée par l'institut du Rosey, en septembre 2016.

Le dossier a été soumis à l'examen préalable des Services cantonaux. Le préavis positif a été transmis le 14 septembre 2018.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la Municipalité a soumis à l'enquête publique, du 3 avril au 2 mai 2018 le PQ "La Combe" et son règlement. Le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT ainsi qu'une maquette à l'échelle 1:500 étaient également disponibles. Une information publique a eu lieu le 17 avril 2019 à la salle du Conseil communal, au Château.

Le projet de PQ mis à l'enquête n'a suscité aucune opposition.

Une remarque a été déposée par Mme et M. Dominique et Daniel Walch, propriétaires de la parcelle N° 749, située à proximité du site de « La Combe ». Cette remarque confirme le risque d'inondation du ruisseau du Péruet, au niveau du passage sous les voies CFF, qui a été identifié par l'étude CSD jointe au dossier. Le règlement a été adapté pour prendre en compte ce point (art. 31 RPQ).

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2016-2021/ N° 39 de la Municipalité du 12 juin 2019,

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Adopte le plan de quartier « La Combe » et son règlement.
2. Autorise la Municipalité à résister à toutes actions entreprises à l'encontre des décisions prises par le Conseil Communal concernant cet objet.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 24 juin 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Denys Jaquet



Le Secrétaire

Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission Permanente d'Urbanisme : selon calendrier

Municipale déléguée : Mme Françoise Tecon-Hebeisen

Annexes : plan (réduction) et règlement

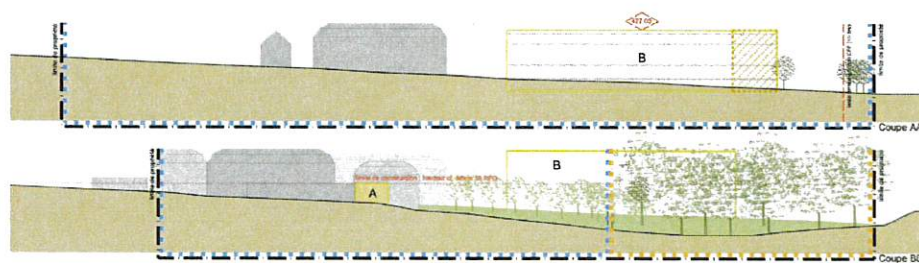
Annexe 1 : Plan d'affectation



LEGENDE :

	Emprise du plan de quartier		Construction protégée à maintenir
	Limite des parcelles cadastrales		Aire de stationnement
XXX	Numéro de parcelle		Aire de sport et loisirs
	Limite de construction CFF (indicatif)		Aire de parc arboré
	Ligne haute tension CFF 132 kV		Levé de lisière selon constatation de nature du 18 juillet 2016
	Zone d'installations parapubliques		Aire forestière à titre indicatif
	Zone agricole		Bande inconstructible de 10m autour de l'aire forestière
	Cote d'altitude maximale des constructions		Aménagement extérieur (indicatif)
SPd: xx m2	Surface de plancher déterminante maximale constructible		Accès principaux
	Aire d'implantation de nouvelles constructions		Accès secondaires
	Périmètre d'implantation de nouvelles constructions non habitables		Accès aux constructions souterraines (indicatif)
	Bande d'implantation obligatoire		Cheminement doux privé (indicatif)
	Périmètre de la région archéologique n°336/303 (indicatif)		Arbres et bosquets (indicatif)
	Construction existante		

n° parcelle	Propriétaire	Surface	Coordonnées géographiques:
347	Etablissements du Rosey SA	7'163 m2	2°51'4271 / 1°14'5551
769		27'963 m2	2°51'4348 / 1°14'5447
346	Cornélius Marinette Dedie François Dutruy Suzanne	14'096 m2	2°51'4246 / 1°14'5353



Coupes AA et BB

TITRE II	ZONES D'AFFECTATION
CHAPITRE 1	Zone d'installations parapubliques
Article 6	Destination
Cette zone est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'institution, qu'elles soient scolaires, sportives, culturelles, résidentielles, administratives ou toutes autres en relation avec l'exploitation de l'institution.	
Article 7	Mesure d'utilisation du sol
La mesure d'utilisation du sol est donnée par la capacité constructive maximale, calculée en Surface de plancher déterminante (SPd), autorisée dans les aires d'implantation de nouvelles constructions :	
- aire A : 250 m² SPd d'implantation de l'agrandissement de la salle à manger - aire B : 7'100 m² SPd d'implantation de bâtiments destinés à l'habitation, aux installations administratives ou d'exploitation ainsi qu'aux équipements sportifs.	
Le calcul de la SPd s'effectue selon les dispositions la norme SIA 504 421.	

Article 8	Implantation des constructions
Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des aires d'implantation. Les espaces non construits à l'intérieur des aires d'implantation sont soumis aux dispositions de l'article 21 du présent règlement.	
Au sein de l'aire d'implantation B, le périmètre situé à moins de 50 mètres des voies ferrées est considéré comme non-habitable et ne peut pas contenir de logements d'habitation ou des bureaux à occupation permanente. Ceux-ci seront localisés à plus de 50 mètres des voies ferrées.	

Article 9	Ordre des constructions
L'ordre des constructions des nouvelles constructions est contigu.	

Article 10	Hauteur
Dans l'aire A, la hauteur extérieure de la toiture doit obligatoirement correspondre à la hauteur de la salle à dîner existante.	
Dans l'aire B, la hauteur maximale est déterminée par une cote d'altitude indiquée sur le plan et la coupe du PQ.	

Article 11	Toitures
Dans l'aire A, seule une toiture plate est autorisée.	
Dans l'aire B, la forme et les matériaux des toitures sont libres. Les toitures plates non accessibles seront végétalisées par des espèces indigènes, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d'énergie solaire. Elles contribueront à la rétention des eaux de pluie et de favoriser la biodiversité.	

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES
Article 1	But
Le PQ « La Combe » a pour but de développer l'institution scolaire. Ses objectifs visent en particulier à :	
- Permettre la construction et l'aménagement de toute installation en relation avec l'exploitation de l'institution, notamment des espaces dédiés à l'enseignement, à la recherche, à l'habitation, aux équipements sportifs, culturels, de loisir et de détente ; - Permettre la construction et l'aménagement de places de stationnement nécessaires au développement et au bon fonctionnement de l'institution scolaire ; - Protéger les sites naturels, les monuments et sites historiques dignes d'intérêt ; - Renforcer la structure paysagère des différentes entités par des mesures d'aménagement et de construction ; - Limiter les nuisances sonores et les risques naturels par des mesures d'aménagement et de construction.	

Article 2	Affectation du sol et organisation du périmètre
Le périmètre du PQ est subdivisé en trois zones d'affectation, soit :	
- Une zone d'installations parapubliques - Une zone agricole - Deux aires forestières, qui sont définies et protégées par la législation sur les forêts	
Le périmètre comprend également les aires d'affectation suivantes, conformément au plan. Ces quatre aires d'affectation appartiennent à la zone à bâtir au sens de la législation cantonale. Ce sont :	
- deux aires d'implantation de nouvelles constructions (A et B) - une aire de verdure, sport et loisirs - une aire de parc arboré - une aire de stationnement	

Article 3	Degré de sensibilité au bruit
Dans le respect des dispositions de la loi sur la protection contre le bruit ¹ , un degré de sensibilité au bruit (DS) II est attribué à la zone d'installations parapubliques. Un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à la zone agricole.	

Article 4	Références
Le présent PQ est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).	

Article 5	Dispositions complémentaires
Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent applicables.	

¹ Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
² Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)

Article 12 Saillies

Les saillies (marquises, avant-toits, porches et autres prolongements extérieurs) ne peuvent pas dépasser les gabarits des aires d'implantation. Elles peuvent être réalisées en dehors des gabarits pour les constructions existantes sous réserve des dispositions de l'article 21.

Article 13 Superstructures

Les superstructures à fonction technique (antennes, cages d'ascenseur, etc.) peuvent ponctuellement dépasser la hauteur maximale autorisée lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.

Elles sont regroupées dans des volumes compacts et soigneusement intégrées au caractère architectural du bâtiment sans dépasser 2.50 mètres de hauteur.

Elles sont interdites en toiture dans l'aire A.

Article 14 Protection contre le bruit

Afin de respecter les dispositions de l'OPB, des mesures de réduction des immissions sonores devront être projetées sur les façades des constructions sises dans l'aire d'implantation B.

Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le degré de sensibilité au bruit.

Article 15 Protection contre les risques d'accidents majeurs

Afin de respecter la problématique des risques d'accidents majeurs, les mesures suivantes doivent être prises en compte au sein du domaine attenant aux voies CFF de 100 mètres (dans lequel est partiellement sise l'aire d'implantation B) :

- Les locaux à utilisation sensible abritant des personnes difficiles à évacuer (les crèches, jardins d'enfants, établissements médico-sociaux ou hôpitaux) ne peuvent y prendre place ;
- Les prises d'air des ventilations de confort (double flux) doivent être situées le plus haut possible et à un endroit non exposé au risque.

Pour les constructions situées à moins de 50 mètres des voies CFF, des mesures de protection devront être prises, telles que :

- Prévoir certaines sorties de secours à plus de 50 mètres des voies ou, du moins, sur des façades n'étant pas directement exposées au risque ;
- Eviter des cages d'escalier en façade exposée ;
- Utiliser des matériaux incombustibles sur la façade coté CFF ;

Toute autre mesure constructive apportant une meilleure protection contre les accidents majeurs pourra être recherchée. Un rapport présentant les mesures de protection accompagnera la demande de permis de construire.

Article 16 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent être obligatoirement implantées à l'intérieur des aires d'implantation de nouvelles constructions. En principe, les constructions et les

installations seront placées au-dessus du niveau moyen des nappes d'eaux souterraines. Des dérogations sont toutefois possibles (voir article 30).

Dans le cas où une construction souterraine présente au moins une façade totalement dégagée du terrain aménagé, il peut être habitable.

La réglementation de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) est réservée.

Article 17 Constructions existantes

Les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement peuvent être reconstruites en cas de sinistre, entretenues, réparées et transformées à l'intérieur des gabarits existants.

Article 18.1 Constructions protégées à maintenir

Les constructions d'importance locale, placées sous protection générale au sens de l'article 46 de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) sont indiquées sur le plan.

D'importance locale, l'ensemble doit être conservé. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Article 18.2 Esthétique des constructions et protection du site

Les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements, quelle que soit leur destination, présentent le meilleur aspect architectural et la meilleure intégration au site.

La substance, la structure et le caractère de l'ensemble des éléments inscrits à l'inventaire architectural cantonal doivent être sauvegardés. D'éventuelles modifications ne doivent pas altérer son caractère.

En application de la loi LPNMS, tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'autorisation préalable du Département en charge du patrimoine lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet.

Article 19 Economie d'énergie

Pour les constructions, une priorité sera donnée aux formes et aux matériaux permettant les économies d'énergie.

Article 20 Stationnement

En dehors de l'aire de stationnement, des places de stationnement sont autorisées dans l'aire B.

Conformément au RLATC, lors de toute construction nouvelle, la Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement pour voitures et deux-roues non motorisés en fonction

de l'importance et la destination des constructions et dans le respect des normes de l'Association suisse de professionnels de la route et des transports (VSS)³ en vigueur. Des places couvertes pour vélos doivent être aménagées dans le respect des normes VSS en vigueur.

Article 21.1 Aire de sport et de loisirs

Cette aire est destinée aux activités sportives et récréatives. Elle est constructible.

Des équipements sportifs et récréatifs ainsi que des dépendances de peu d'importance nécessitées par la destination de la zone d'affectation y sont admises.

La circulation et le stationnement des véhicules de service et d'urgence y sont autorisés.

L'aire de sport et de loisirs est également un espace lié aux constructions dans lequel une ré-infiltration des eaux pluviales peut y être envisagée conformément à la législation fédérale sur la protection des eaux. La mise en place de noues, favorables à la biodiversité, et servant à la récupération des eaux claires, sera favorisée. Une gestion de type prairie fleurie sera privilégiée.

Article 21.2 Aire de parc arboré

Cette aire est destinée aux espaces paysagers, d'agrément et de dégagement entre les bâtiments. Elle est inconstructible. Toutefois, des dépendances de peu d'importance nécessitées par la destination de la zone d'affectation y sont admises.

La circulation et le stationnement des véhicules de service et d'urgence y sont autorisés.

Article 22 Arborisation

Tous les arbres de 30 cm de diamètre et plus, ainsi que les cordons boisés, les boqueteaux et les haies vives sont protégés en vertu du règlement communal sur la protection des arbres. Ils doivent être prioritairement entretenus et mis en valeur. En cas d'abattage, les arbres devront être remplacés.

Les nouvelles plantations seront de préférence choisies parmi les espèces indigènes en station. L'utilisation de néophytes tels que thuyas ou lauriers sont à éviter. Les espèces envahissantes ou sensibles au feu bactérien sont interdites (ex. cotonéasters).

Article 23 Aménagements extérieurs

Un plan des aménagements extérieurs suffisamment détaillé avec voies de circulation pour véhicules et piétons devra être joint à chaque projet de construction.

Ce plan comprendra notamment des mesures favorables à la biodiversité. Elles seront mises en place au plus tard avant le permis d'habiter.

CHAPITRE 2 Zone agricole

Article 24 Destination

Cette zone est régie par l'article 39 et suivants du RPGA.

³ Association suisse des professionnels de la route et des transports

CHAPITRE 3 Aire forestière

Article 25 Aire forestière

L'aire forestière est définie et régie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale sur les forêts. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Le présent PQ constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts au sens de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir (y compris l'aire de parc arboré) et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Ailleurs, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

TITRE III MESURES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 26 Emprise réservée des CFF

Les constructions et les installations sont interdites au sud de l'emprise de la 3^{ème} et 4^{ème} voies de chemin-de-fer hors limite du domaine ferroviaire sans autorisation préalable de la Municipalité, qui consultera les CFF.

Article 27 Patrimoine archéologique

Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques au sens de l'art.46 LPNMS⁴, une évaluation préalable de la zone sera effectuée en fonction de l'impact des futures constructions (diagnostic archéologique). A cet effet, des sondages de diagnostic (creuse de tranchées à la pelle mécanique sous contrôle d'archéologues dûment autorisés selon art. 72 LPNMS et 38 RLPNMS⁵) seront exécutés avant tout décapage de la terre végétale (y compris travaux d'équipement ou de sondages géotechniques).

En cas de mise au jour de vestiges, le temps nécessaire sera laissé aux archéologues pour dégager lesdits vestiges et les documenter (fouille archéologique). Les articles 68 et suivants LPNMS restent réservés.

Article 28 Equipements de service collectif

Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque leur emplacement est imposé par leur destination.

Article 29 Evacuation des eaux claires

Conformément à la législation fédérale sur la protection des eaux, les eaux claires seront prioritairement infiltrées ou récupérées dans des citernes complémentaires ou des zones d'accumulation de l'eau. Dans un tel cas, ces eaux devront préalablement être gérées par un ouvrage de rétention (bassin, toits, noue, etc.) permettant de respecter le débit de

⁴ Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)

⁵ Règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RSV 450.11.1)

sortie maximal autorisée. En cas d'impossibilité démontrée par une étude technique, elles seront déversées dans les collecteurs d'eaux claires.

Ces installations seront soumises à l'autorité cantonale compétente lors de la demande de permis de construire. Les données techniques des écoulements EU EC seront transmises au bureau technique chargé du PGEE, afin d'être prises en compte dans le dimensionnement des futurs collecteurs.

Article 30 Protection des eaux souterraines

Il est interdit d'introduire dans les eaux souterraines ou d'y laisser s'infiltrer des substances de nature à les polluer.

Lors de la construction, il faudra veiller à ne pas diminuer de façon notable et permanente la capacité d'emmagasinement ni d'écoulement de l'aquifère. Cette règle s'applique également aux travaux souterrains profonds (voies d'injection, enceintes de fouilles, parois étanches).

Le site se situe en secteur (Au) de protection des eaux. En principe, les constructions et les installations seront placées au-dessus du niveau moyen des nappes d'eaux souterraines. Une étude hydrogéologique pourra être fournie au stade de la demande de permis de construire si ce niveau n'est pas déterminé au préalable. L'autorité peut accorder des dérogations lorsque la capacité d'écoulement des eaux du sous-sol est réduite de 10% au plus par rapport à l'état non influencé. Une telle intervention ne doit pas modifier sensiblement le niveau piézométrique.

Article 31 Protection contre les dangers naturels

Un écoulement d'eau confiné entre les voies CFF et le côté Sud-Est de la parcelle 769 est possible. Le chenal d'écoulement dans la partie Sud-Est contiguë aux voies CFF de la parcelle 769 doit être maintenu.

Article 32 Prévention des incendies

Les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) sont réservées.

Conformément à la loi sur la distribution de l'eau du 30 novembre 1964 et du règlement du 19 mai 1999 sur le service de défense contre l'incendie et de secours, les extensions, boudages et renforcements nécessaires du réseau existant seront réalisés pour assurer une défense incendie appropriée aux risques découlant de l'affectation des bâtiments.

Article 33 Protection contre la contamination par l'ambroisie

Lors des travaux de chantier, des précautions particulières seront prises contre la dissémination par l'ambroisie conformément à l'Ordonnance fédérale sur la dissémination dans l'environnement, notamment l'article 15. La directive cantonale du Centre de conservation de la faune et de la nature est également applicable (annexe).

TITRE IV DISPOSITIONS FINALES

Article 34 Dossiers de demande de permis de construire

Lors de la demande de permis de construire des bâtiments, outre les directives et pièces mentionnées dans les articles de la LATC et du RATC, le dossier d'enquête présentera également :

- Un plan des aménagements extérieurs au 1/500 sur le périmètre du PQ avec la liste des essences à planter ;
- Un schéma montrant le fonctionnement des circulations et une étude de mobilité à convenir avec le service de la mobilité lors de la demande de permis de construire ;
- Une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB ;
- Un rapport présentant les mesures prises contre le risque d'accidents majeurs pour les constructions sises dans le périmètre de nouvelles constructions non habitables de l'aire d'implantation B ;
- Une étude hydrogéologique déterminant le niveau piézométrique de la nappe.
- Les indications et toutes les pièces utiles à la compréhension du dossier et à l'application des normes en vigueur lors de la demande.

Article 35 Dérogations

A titre exceptionnel, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PQ dans les limites de la LATC.

Article 36 Mise en vigueur et abrogation

En vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), le présent plan d'affectation est approuvé par le Département compétent. Ce dernier le met en vigueur et abroge simultanément à l'intérieur du périmètre des règles des plans d'affectation qui lui sont contraires conformément à la LATC. Les planifications suivantes sont abrogées :

- le Plan de quartier « La Combe » et son règlement, approuvé le 07.10.1997 ;