



**Municipalité de la  
Commune de Prangins**

**Preavis No 74/10  
au Conseil Communal**

Approbation du Plan de Quartier "La Barcarolle",  
au lieu-dit "En Champagne"

Autorisation de signer l'avenant au droit de superficie  
du 17 mars 1998

Autorisation de signer l'avenant à la convention  
d'utilisation du 17 mars 1998

Approbation de la lettre de levée d'opposition

**Martine Baud, Municipale responsable**

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1. Introduction

Le projet d'extension de l'Hôtel La Barcarolle a été mis sur pied à l'initiative de M. Richard Bays, propriétaire de l'actuel équipement hôtelier : il tend à combler en partie le déficit d'infrastructures d'hébergement et de locaux de congrès constaté dans cette catégorie d'établissement. Il a été développé en accord avec la Municipalité et avalisé par celle-ci à chaque stade de son développement. Les frais de réalisation du Plan de quartier et de son rapport 47 OAT sont supportés par B.H.BAYS HOTELS SA.

## 2. Historique

En 1998, le Conseil Communal de Prangins acceptait la constitution d'un droit de superficie en faveur de B.H. BAYS HOTELS SA, sur la parcelle No 437, propriété de la Commune. Une infrastructure hôtelière offrant 39 chambres a été créée. Une convention d'utilisation a été établie conjointement à la constitution du droit de superficie.

En juillet 2005, la Municipalité accepte d'entrer en matière pour une extension de la capacité hôtelière.

En juillet 2006, un avant projet est présenté par J.P. Ortis, urbaniste, en collaboration avec le bureau Zimmermann architectes. C'est l'occasion pour la Municipalité de déterminer l'emplacement du futur bâtiment de la voirie, afin que les deux projets voisins cohabitent harmonieusement.

En septembre 2006 un projet accepté par la Municipalité est soumis au SDT (Service du Développement Territorial) pour une première consultation. Plusieurs ajustements du projet ont alors été demandés par la suite.

J.P.Ortis, urbaniste, décède en 2009. A partir de cette date, le projet est piloté par le bureau Zimmermann architectes.

Après une modification apportée au périmètre d'implantation des bâtiments, le Plan de Quartier est finalement accepté le 17 février 2010 par le SDT.

## 3. Situation actuelle et suite de la procédure

Le Plan de Quartier la Barcarolle a été soumis à l'enquête publique du 13 avril au 24 mai 2010. Ont été intégrées à cette mise à l'enquête les servitudes de passages publics à pied et pour véhicules ainsi que la délimitation forestière.

Une opposition a été enregistrée le 20 mai.

Les opposants ont été reçus le 21 juillet par la Municipalité. Une proposition de levée d'opposition est soumise en annexe à l'approbation du Conseil Communal.

Un projet de convention complétant la convention d'utilisation du 17 mars 1998 a été établi à l'initiative de la Municipalité. Cette convention permet de régler notamment les questions de répartition des frais entre B.H BAYS HOTELS et la Commune et de réaliser/restaurer les cheminements prévus dans le même temps que l'extension hôtelière. Cette convention est acceptée par M. R. Bays et sera signée dès que le Conseil Communal aura accepté le Plan de Quartier.

Un projet d'avenant à la constitution de droit de superficie du 17 mars 1998 relative à 618 m<sup>2</sup> supplémentaires superficiels et à l'adaptation de la redevance liée à cet accroissement a été établi. Cet avenant est approuvé par R. Bays et sera signé dès que le Conseil Communal aura accepté le Plan de Quartier. Il est à noter qu'aucune redevance supplémentaire ne peut légalement être perçue sur la densification de la parcelle déjà en droit de superficie.

Pour entrer en force, le Plan de Quartier doit être avalisé par le Conseil Communal et l'opposition levée par le Canton.

Une fois le Plan de Quartier entré en force, le propriétaire devra déposer un dossier de mise à l'enquête publique de la construction proprement dite, en vue de l'obtention d'un permis de construire.

#### 4. Le projet d'extension

Le plan de quartier concerne la parcelle No 437 qui garde les 3 affectations actuelles : le secteur hôtelier, le secteur de forêt, le secteur près du lac qui est public.

Le périmètre du plan de quartier diffère peu de l'assiette du droit de superficie précédemment définie dans l'acte du 17 mars 1998, la variation étant de 618 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Le tiers de la parcelle reste public.

La capacité hôtelière va passer de 39 chambres à 97 chambres. Des équipements seront développés pour permettre l'accueil de congrès et de réceptions. Cette extension présente un atout de développement économique et touristique sur le pan communal et régional. Selon des études entreprises par le propriétaire, elle correspond à la taille "viable" économiquement parlant pour un tel établissement.

L'impact visuel du bâti n'est pas négligeable. Des efforts d'intégration architecturale ont été consentis par l'architecte du projet, à plusieurs reprises. Une ultime variante avalisée par la Municipalité a été acceptée par le SDT.

La Municipalité tient à disposition de la Commission chargée d'étudier ce préavis :

- la constitution de droit de superficie du 17 mars 1998
- la convention d'utilisation du 17 mars 1998
- le rapport 47 OAT du plan de quartier
- le plan de quartier 2010 et son règlement en grand format
- la lettre d'engagement de M.R. BAYS à signer les avenants

## 5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil communal de Prangins

- vu le préavis No 74/10, relatif à :
- l'approbation du Plan de Quartier "La Barcarolle", au lieu-dit "En Champagne",  
l'autorisation de signer l'avenant au droit de superficie du 17 mars 1998,  
l'autorisation de signer l'avenant à la convention d'utilisation du 17 mars 1998,  
l'approbation de la lettre de levée d'opposition,
- lu le rapport de la Commission de gestion et finances
- lu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï les conclusions de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### décide

1. d'accepter le préavis No 74/10, relatif à :  
l'approbation du Plan de Quartier "La Barcarolle", au lieu-dit "En Champagne",  
l'autorisation de signer l'avenant au droit de superficie du 17 mars 1998,  
l'autorisation de signer l'avenant à la convention d'utilisation du 17 mars 1998,  
l'approbation de la lettre de levée d'opposition.

2.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 4 octobre 2010, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire adj.

H.-R. Kappeler

N. Pichon

Annexes :

Projet d'avenant à la convention d'utilisation  
Projet d'avenant au Droit de superficie  
Projet de lettre de levée d'opposition  
Le plan de quartier et son règlement

## Proposition de levée d'opposition

Lettre à M. et Mme Germanier

Madame, Monsieur,

En date du 20 mai 2010 vous vous êtes opposés au plan de quartier de La Barcarolle mis à l'enquête publique du 13 avril au 24 mai 2010.

Les motifs de votre opposition se fondent sur une convention passée avec la Municipalité en 1997.

Mme Germanier et son fils ont été reçus par la Municipalité le 2 août 2010. Au cours de cette séance, la situation leur a été expliquée, de même que les projets du Plan Directeur Communal.

Le projet d'extension du complexe hôtelier « La Barcarolle » mentionne, dans son rapport 47OAT que le COS va passer de 0.1 à 0.27. Par conséquent on est relativement loin de ce qui a été convenu en 1997, dans la convention mentionnée dans l'opposition, soit le respect d'un COS de 0.1 qui était relatif à la zone de parc..

Ces deux parties de territoire ne sont pas liées puisque votre parcelle voisine de la Barcarolle est située en zone intermédiaire à affecter par Plan spécial.

Dans cette situation, la Municipalité ne peut prendre l'opposition reçue en compte et la lève formellement.. Elle reste à votre disposition pour examiner toute initiative de votre part concernant le développement de votre parcelle.

Veillez agréer, Madame, Monsieur.....



## COMMUNE DE PRANGINS

*PROJET no 2 du 28.9.2010*

*Adoptée en séance de Municipalité le 4 octobre 2010*

### Addenda à la convention d'utilisation du 17 mars 1998

#### Parcelle de La Barcarolle à Prangins

Entre

D'une part :

La COMMUNE DE PRANGINS

Ici représentée par son Syndic .....et son secrétaire municipal .....

Et d'autre part :

B.H. BAYS HOTELS SA, .....

Il convient de préciser qu'un Plan de Quartier permettant l'extension des infrastructures hôtelières, les servitudes de cheminement pour piétons et véhicules qui lui sont liées ainsi qu'une délimitation forestière ont été soumis à l'enquête publique du 13 avril au 24 mai 2010 et approuvés par le Conseil Communal de Prangins le .....

L'objet du présent avenant à la convention d'utilisation de 1998 porte sur les mesures induites par le nouveau Plan de Quartier. Il se réfère également aux servitudes liées au Plan de Quartier et à sa délimitation forestière, de même qu'à l'avenant au DDP de 1998. .

#### **1. Situation :**

L'hôtel « la Barcarolle » se situe sur la parcelle 437 sous l'adresse « En Champagne » Elle est propriété de la Commune de Prangins. Le terrain et le bâtiment sont affectés d'un droit de superficie d'une durée de 60ans à « B.H. Bays Hôtel S.A » ( septembre 1998 ) . Pour permettre l'extension des infrastructures un Plan de Quartier daté du ....a été établi. L'entrée en force de ce Plan de Quartier modifie certains aspects liés aux arrangements précédents pris entre la Commune de Prangins et B.H. BAYS HOTELS SA .

#### **2. Objectif de la convention :**

L'objectif de cette convention est de rappeler les aménagements prévus par le Plan de Quartier, de planifier leur réalisation et de préciser les contributions y relatives des deux partenaires, tant pour leur réalisation que pour l'entretien des surfaces.

### **3. Cheminements prévus dans le plan de quartier :**

Trois cheminements sont prévus :

- 1) Un trottoir bordant la parcelle et la route privée communale partant de la route de Promenthoux, se déployant jusqu'à l'accès pour les services de secours
- 2) Un chemin piétonnier longeant le cordon boisé ( aménagé pour permettre l'accès des services du feu ) depuis la route privée de la zone sportive des Abériaux jusqu'au lac.
- 3) Un chemin piétonnier prévu dans le « Plan des Rives du Lac » ( planification cantonale ) qui longe la rive

#### 3.1 Cheminement no1

Le cheminement prévu ( trottoir ou cheminement en gravier protégé par une bordure ) vient compléter le chemin existant au nord de la parcelle. Le plan de quartier prévoit, en mesure de compensation à l'article 22 de son règlement, un cheminement piétonnier accompagné d'une haie mélangée d'essences indigènes et la plantation de huit arbres.

**La réalisation de ce cheminement est à la charge de B.H.Bays SA de même que les plantations compensatoires. L'installation de l'éclairage public et du mobilier urbain sont à charge de la Commune**

#### 3.2. Cheminement no 2

Estimation de la surface du chemin carrossable : environ 640m<sup>2</sup>

Ce chemin se situe en partie sur l'aire de prolongements extérieurs paysagers et en partie sur l'aire de verdure ( hors assiette du droit de superficie ).

**Les coûts de réalisation de ce chemin sont répartis à raison de 50% à la charge de B.H.Bays SA et 50% à la charge de la Commune de Prangins. L'installation d'un éclairage public, le cas échéant, ainsi que du mobilier urbain sont à la charge de la Commune.**

#### 3.3. Cheminement no 3

Ce chemin pour piétons a pour vocation de favoriser, à moyen terme, le passage entre le port et la route de Promenthoux/ plage.

**La réalisation de ce cheminement est à la charge de la Commune de Prangins.**

### **4. Installations temporaires en aire de verdure**

La Municipalité accepte le principe d'installations temporaires destinées à fonctionner de mai à septembre ( terrasse d'été par exemple ). Ces installations doivent être démontables. Leur implantation provisoire sera définie d'un commun accord entre B.H.BAYS et la Municipalité..



## **5. Conditions de réalisation des aménagements**

Les projets d'aménagement des cheminements 1,2 et 3 ont fait partie intégrante du dossier de mise à l'enquête publique du Plan de Quartier. Les projets 1 et 2 seront établis par le constructeur en accord avec la Municipalité et joints à la demande de permis de construire. Les travaux d'aménagement seront réalisés en même temps que les travaux de construction de l'hôtel et conditionnés à la délivrance du permis d'habiter/d'utiliser.

Le projet 3 sera établi en temps voulu par la Municipalité, en accord avec B.H.Bays SA

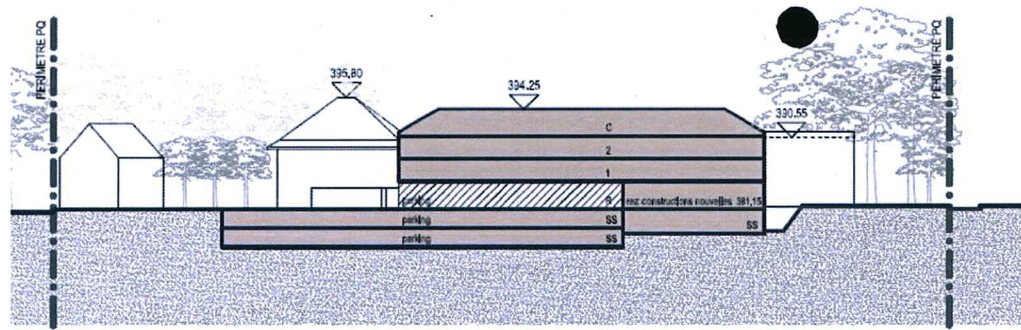
## **6. Conditions d'entretien des aménagements**

Les charges de nettoyage et d'entretien des surfaces de cheminement 2 et 3 en gravier et des plantations sont assurées par H.B. Bays SA . La consommation et l'entretien de l'éclairage public sont compris dans le budget de la Commune. Le nettoyage du mobilier urbain ( poubelles, robydog, banc ...) est assuré par H.B.Bays SA. L'entretien et le remplacement de ce mobilier est pris en charge par la Commune.

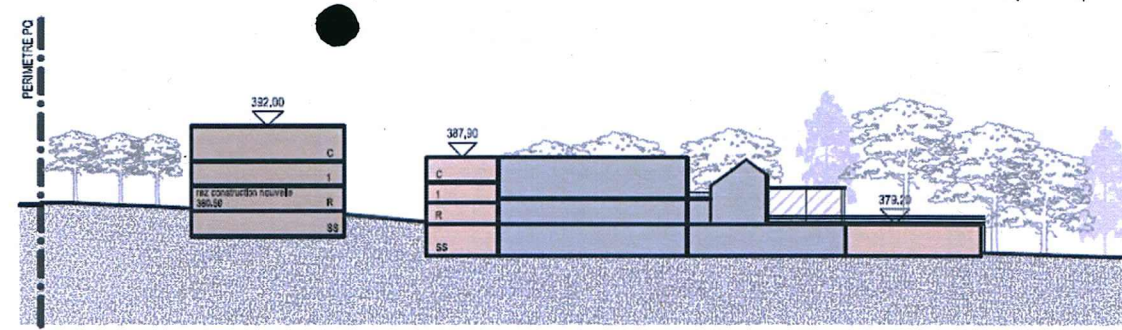
## **7. Frais administratifs**

Les frais liés aux nouveaux actes, aux émoluments et tous les frais en relation avec l'introduction des mesures du Plan de Quartier sont à la charge du superficiaire.

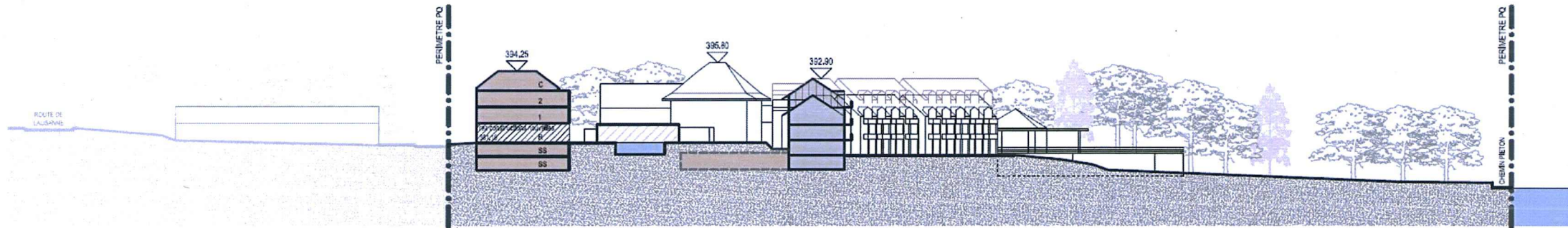
Prangins, le 29.9.2010



PE A-A



COUPE B-B







PE C-C



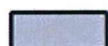

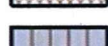
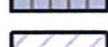
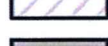





# PLAN DE QUARTIER "LA BARCAROLLE"

ECHELLE 1/500

## LEGENDE

-  parcelle n° 437
-  périmètre général du plan de quartier, "zone d'activités touristiques"
-  périmètre du DDP 829
-  zone de plan d'extension Cantonal n° 151

## L'ESPACE BATI:

-  constructions existantes
-  constructions existantes à démolir
-  surélévation de constructions existantes
-  couvertures des terrasses / piscine existantes
-  périmètre d'implantation des constructions nouvelles principales et leurs annexes en sous-sol
-  périmètre d'implantation des annexes enterrées (hors assiette bâtiments)
-  rez-de-chaussée libre
-  périmètre d'implantation des constructions nouvelles secondaires
-  surface brute de plancher
-  nombre de niveaux

## LES ESPACES EXTERIEURS:

-  aire de prolongements extérieurs paysagers
-  aire de verdure
-  masses arborées
-  arborisation existante
-  arbres à abattre
-  plantation de compensation
-  haie mélangée d'essence indigène, mesures de compensation
-  aire forestière - lisière constatée le 02.07.96
-  aire forestière - lisière indicative
-  limite des 10 mètres à la lisière de la forêt

## LES ACCES, DEVESTITURES ET PARKING:

-  aires de dévêtiture
-  places de stationnement extérieures
-  accès à l'hôtel
-  accès des services
-  trottoir
-  cheminement piétonnier

Le 04.02.2010



ZIMMERMANN ARCHITECTES SA

## Désignations cadastrales: nouvel état (mutation en cours)

| PARCELLE 437                                     |          | D.D.P. 829                           |          |
|--|----------|--------------------------------------|----------|
| Propriété de Prangins, la Commune                |          | Propriété de B.H. Bays Hotels S.A.   |          |
| Habitation n° 859                                | 310 m2   | Habitation n° 859                    | 310 m2   |
| Garage n° 860a                                   | 41 m2    | Garage n° 860a                       | 41 m2    |
| Garage n° 860b                                   | 18 m2    | Garage n° 860b                       | 18 m2    |
| Garage n° 861                                    | 89 m2    | Bâtiment commercial n° 1340a         | 1231 m2  |
| Bâtiment n° 1171 de 19m2 sur plusieurs Immeubles | 6 m2     | Bâtiment n°1340b                     | 14 m2    |
| Bâtiment commercial n° 1340a                     | 1231 m2  | Bâtiment souterrain n°1340c de 208m2 | -        |
| Bâtiment n°1340b                                 | 14 m2    | Jardin                               | 12651 m2 |
| Bâtiment souterrain n°1340c de 208m2             | -        | Surface totale                       | 14265 m2 |
| Bâtiment public n° 1641                          | 443 m2   |                                      |          |
| Jardin   | 16154 m2 |                                      |          |
| Accès, place privée                              | 3384 m2  |                                      |          |
| Forêt  | 3515 m2  |                                      |          |
| Surface totale                                   | 25205 m2 |                                      |          |
| Contient D.D.P. 829                              |          |                                      |          |

Approuvé par la Municipalité

le

Le Syndic

Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du

au

Le Syndic

Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le

Le Syndic

Le Secrétaire

Approuvé préalablement par le département compétent

le

Le chef du département

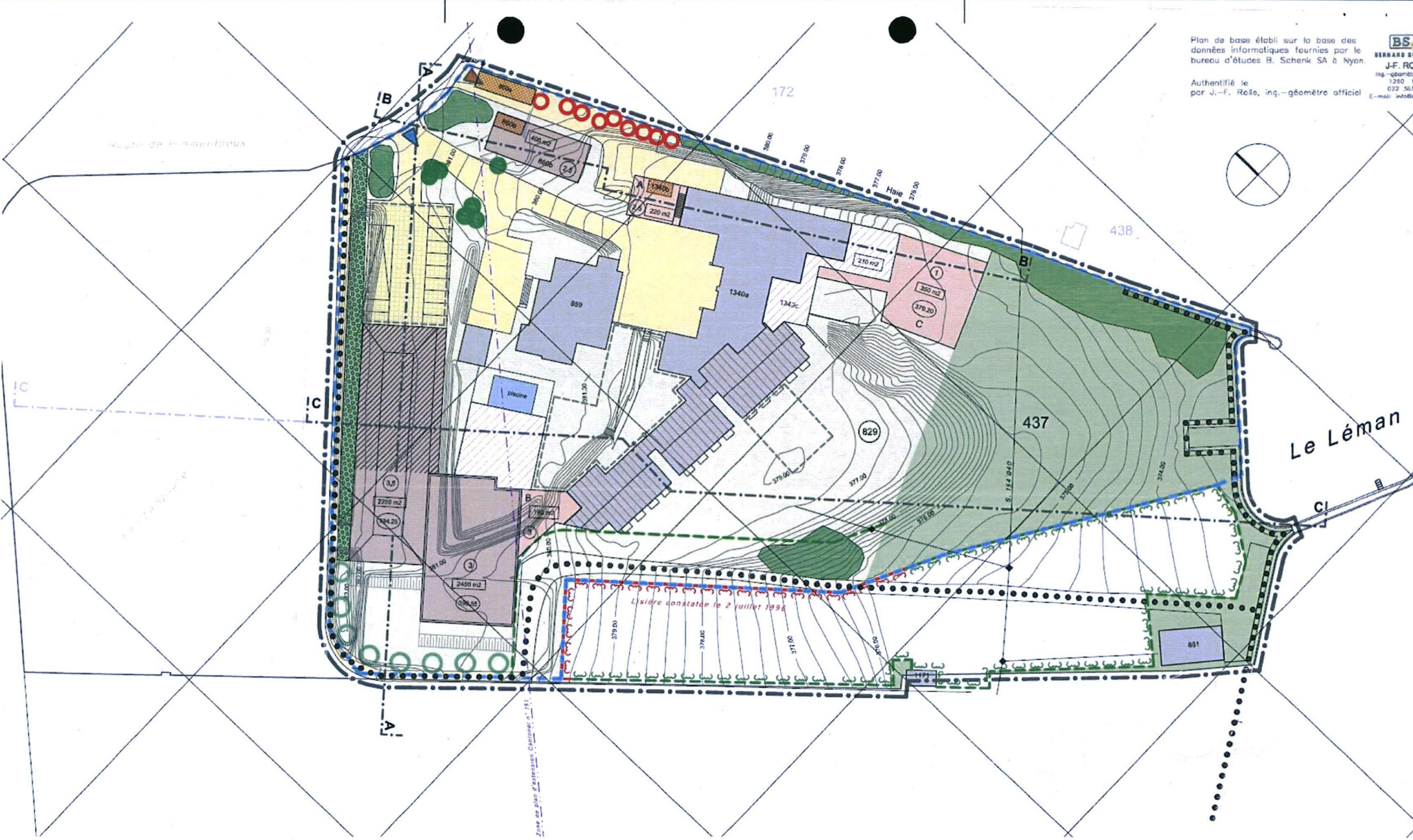
Mis en vigueur

le

Plan de base établi sur la base des données informatiques fournies par le bureau d'études B. Schenk SA à Nyon.

Authentifié le  
par J.-F. Rolle, ing.-géomètre officiel

**BS**  
BERNARD SCHEUK  
J.-F. ROLLE  
ing.-géomètre  
1280 N  
022 553  
E-mail: info@bs.ch



Route de Pommardoux

Le Léman

Zone de plan Zérocent, Cassinetti, n. 13.

Lisière constatée le 2 juillet 1994

# REGLEMENT

## CHAPITRE I - CONTENU DU PLAN

### Art. 1 Périmètre

La zone de parc et la zone de verdure du PGA, situées sur la parcelle 437, propriété de la commune de Prangins, sont supprimées pour être réunies dans un même périmètre et traitées par un plan "de Quartier" dit de "la Barcarolle" et dont le périmètre est défini au plan.

### Art. 2 Affectation

Il s'agit d'une zone d'activités touristiques selon NORMAT ; elle comprend :

#### L'espace bâti:

- les constructions existantes
- les surélévations de constructions existantes
- les constructions nouvelles principales
- les annexes enterrées (hors assiette bâtiment)
- les constructions nouvelles secondaires

#### Les accès, dévestitures et parkings:

- les accès
- les aires de dévestiture (déplacements voitures)
- les cheminements piétonniers
- les parkings

#### Les espaces extérieurs:

- l'aire de prolongements extérieurs paysagers
- l'aire de verdure
- les masses arborées
- l'arborisation ponctuelle
- l'aire forestière

## CHAPITRE II - EQUIPEMENT

### Art. 3 Principe

Les équipements privés nécessaires pour les nouvelles constructions devront être soumis à la municipalité qui en coordonnera l'étude avec les équipements publics proches.

### Art. 4 Degré de sensibilité

En application de l'article 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité III est attribué aux constructions situées dans l'aire de prolongements extérieurs paysagers.

## CHAPITRE III - L'ESPACE BÂTI

### Les constructions existantes

#### Art. 5 Destination

Les constructions existantes et leurs annexes en dessus et en dessous du sol sont destinées exclusivement à l'activité hôtelière. Le hangar à bateaux (N° 861 ECA) doit être maintenu dans son gabarit et son affectation actuels. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

#### Art. 6 Implantation

Les constructions existantes sont définies au plan. Aucune modification de leur implantation ne peut y être apportée, elles peuvent être démolies et reconstruites dans les mêmes gabarits, à l'exception de l'alle des chambres dont les combles seront surélevés jusqu'à la cote d'altitude de 392,90 (coupe C-C).

#### Art. 7 Couverture d'installations existantes (terrasses, piscine)

La piscine extérieure ainsi que les terrasses du restaurant peuvent être couvertes de structures légères s'apparentant à l'architecture des parcs et jardins. Leur gabarit n'excèdera pas un niveau, ce dernier étant en relation avec le bâti existant ou futur.

### Les constructions nouvelles principales

#### Art. 8 Destination

Ces constructions sont destinées à l'extension de l'hôtel existant et de ses services, ainsi qu'au développement d'installations de salles de réunion et de "fitness".

#### Art. 9 Implantation

Ces constructions seront situées à l'intérieur de périmètres d'implantation définis au plan.

#### Art. 10 Surface de plancher

La surface brute de plancher est portée dans chaque périmètre ; elle comprend toutes surfaces en dessous ou en dessus du sol affectées tant aux installations hôtelières qu'aux installations de salles de réunion et de "fitness".

#### Art. 11 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux utilisables autorisés est défini pour chaque périmètre. Les combles sont utilisables.

#### Art. 12 Architecture

Une partie de la toiture du bâtiment principal peut-être plate, elle peut alors être plantée et végétalisée au moyen d'espèces indigènes. La toiture à pan autorise l'utilisation de panneaux solaires côté lac, le solde étant de préférence revêtu de métal non réfléchissant. Les teintes violentes à l'identique de celles de l'hôtel actuel sont interdites.

## Les annexes enterrées (hors assiette bâtiment)

### Art. 13 Destination, implantation, architecture

Ces constructions, non habitables, sont destinées aux services, aux installations techniques, aux dépôts de matériel et garage à voitures pour l'exploitation de l'hôtel. Elles seront situées à l'intérieur de périmètres d'implantation définis au plan, dans le prolongement des bâtiments existants ou futurs. Le niveau supérieur de la dalle de couverture de ces annexes ne peut, d'une part, dépasser le niveau de rez-de-chaussée du bâtiment principal existant, cote d'altitude 379.20 (coupe B-B) et d'autre part devra être paysagé, car considéré comme prolongement extérieur du complexe hôtelier.

## Les constructions nouvelles secondaires

### Art. 14 Destination

Ces constructions, en prolongement des bâtiments existants, sont destinées à compléter les équipements hôteliers (bâtiment A), à relier l'ancien hôtel à ses nouveaux prolongements (bâtiment B), à développer un pavillon pour une nouvelle salle de conférence (bâtiment C).

### Art. 15 Implantation

Ces constructions sont implantées à l'intérieur de périmètres d'implantation définis au plan. La surface brute de plancher est portée dans chaque périmètre.

### Art. 16 Gabarit et traitement architectural

Le bâtiment A étant le prolongement du bâti existant, il doit s'inscrire dans un gabarit semblable.

Le bâtiment B de deux niveaux (R+2) doit marquer la transition entre deux conceptions architecturales et s'inscrire à la façon des pavillons de jardin.

Le bâtiment C doit s'ouvrir sur l'espace de verdure et les prolongements extérieurs paysagers. Le niveau supérieur de la dalle de toiture doit s'inscrire comme prolongement de la terrasse du restaurant existant.

## CHAPITRE IV - LES ACCES, DEVESTITURES ET PARKINGS

### Art. 17 Accès

Les accès au complexe hôtelier définis en plan sont impératifs.

### Art. 18 Aires de dévêtiture, principes

Ces surfaces sont destinées aux déplacements à l'intérieur du périmètre, elles comprennent :

- les accès véhicules de service (asphalte) ;
- les accès véhicules clients (pavés) ;
- les places de stationnement extérieures (pavés gazon) ;
- les cheminements piétonniers publics dont le tracé figuré au plan est impératif (matière perméable).

### Art. 19 Parkings, référence

Les normes VSS sont la référence pour fixer le nombre de places de stationnement.

## CHAPITRE V - LES ESPACES EXTERIEURS

### Aire de prolongements extérieurs paysagers

### Art. 20 Destination et traitement

Il s'agit d'espaces libres (non constructibles, en général, proches du bâti, en pleine terre ou non).

Le traitement doit constituer le cadre naturel proche du complexe hôtelier et en définir le prolongement extérieur.

Certains aménagements construits (emmarchements, murets, terrasses, pergola, petit kiosque) y sont autorisés.

L'arborisation aura un caractère décoratif ; un alignement d'arbres est à prévoir sur le trottoir longeant la limite ouest du périmètre.

### Aire de verdure

### Art. 21 Destination

Ces espaces en nature de pré et de bols (masses arborées) constituent l'essentiel du parc communal ; toute construction y est interdite.

Des cheminements piétonniers peuvent y être aménagés, l'itinéraire en bordure du lac et en continuité avec le port est impératif (matière perméable).

Le premier alinéa de l'article 22 est applicable.

### Art. 22 Arborisation

L'arborisation existante qui comprend des sujets isolés et des masses arborées est à conserver ou, le cas échéant, à remplacer. Les nouvelles plantations s'effectueront au moyen d'essences indigènes.

Les plantations de compensation sont obligatoires ; elles seront réalisées au plus tard 1 année après l'adoption du PQ.

### Aire forestière

### Art. 23 Destination

L'aire forestière est définie et régie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de bâtir en forêt à moins de 10 mètres de celle-ci, d'abattre des arbres, de faire des dépôts et des passages et d'installer des clôtures.

Dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci, le présent plan de quartier constitue, au sens de la législation forestière fédérale, le document de constatation formelle de nature forestière.

Ailleurs les limites sont reportées sur le plan à titre indicatif et l'aire forestière est prépondérante sur celle prévue par le zonage.

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Art. 24 Pour tous les points qui ne sont pas expressément prévus dans le présent règlement, les dispositions de la LATC et du RPGA demeurent applicables.

Art. 25 Le présent plan et son règlement déploieront leurs effets dès leur mise en vigueur par le département compétent.

#### Art. 4 Degré de sensibilité

En application de l'article 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité III est attribué aux constructions situées dans l'aire de prolongements extérieurs paysagers.

### CHAPITRE III - L'ESPACE BATI

#### Les constructions existantes

#### Art. 5 Destination

Les constructions existantes et leurs annexes en dessus et en dessous du sol sont destinées exclusivement à l'activité hôtelière. Le hangar à bateaux (N° 861 ECA) doit être maintenu dans son gabarit et son affectation actuels. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

#### Art. 6 Implantation

Les constructions existantes sont définies au plan. Aucune modification de leur implantation ne peut y être apportée, elles peuvent être démolies et reconstruites dans les mêmes gabarits, à l'exception de l'alle des chambres dont les combles seront surélevés jusqu'à la cote d'altitude de 392,90 (coupe C-C).

#### Art. 7 Couverture d'installations existantes (terrasses, piscine)

La piscine extérieure ainsi que les terrasses du restaurant peuvent être couvertes de structures légères s'apparentant à l'architecture des parcs et jardins. Leur gabarit n'excédera pas un niveau, ce dernier étant en relation avec le bâti existant ou futur.

#### Les constructions nouvelles principales

#### Art. 8 Destination

Ces constructions sont destinées à l'extension de l'hôtel existant et de ses services, ainsi qu'au développement d'installations de salles de réunion et de "fitness".

#### Art. 9 Implantation

Ces constructions seront situées à l'intérieur de périmètres d'implantation définis au plan.

#### Art. 10 Surface de plancher

La surface brute de plancher est portée dans chaque périmètre; elle comprend toutes surfaces en dessous ou en dessus du sol affectées tant aux installations hôtelières qu'aux installations de salles de réunion et de "fitness".

#### Art. 11 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux utilisables autorisés est défini pour chaque périmètre. Les combles sont utilisables.

#### Art. 12 Architecture

Une partie de la toiture du bâtiment principal peut être plate, elle peut alors être plantée et végétalisée au moyen d'espèces indigènes. La toiture à pan autorise l'utilisation de panneaux solaires côté lac, le solde étant de préférence revêtu de métal non réfléchissant. Les teintes violentes à l'identique de celles de l'hôtel actuel sont interdites.

#### Les annexes enterrées (hors assiette bâtiment)

#### Art. 13 Destination, implantation, architecture

Ces constructions, non habitables, sont destinées aux services, aux installations techniques, aux dépôts de matériel et garage à voitures pour l'exploitation de l'hôtel. Elles seront situées à l'intérieur de périmètres d'implantation définis au plan, dans le prolongement des bâtiments existants ou futurs. Le niveau supérieur de la dalle de couverture de ces annexes ne peut, d'une part, dépasser le niveau de rez-de-chaussée du bâtiment principal existant, cote d'altitude 379,20 (coupe B-B) et d'autre part devra être paysagé, car considéré comme prolongement extérieur du complexe hôtelier.

#### Les constructions nouvelles secondaires

#### Art. 14 Destination

Ces constructions, en prolongement des bâtiments existants, sont destinées à compléter les équipements hôteliers (bâtiment A), à relier l'ancien hôtel à ses nouveaux prolongements (bâtiment B), à développer un pavillon pour une nouvelle salle de conférence (bâtiment C).

#### Art. 15 Implantation

Ces constructions sont implantées à l'intérieur de périmètres d'implantation définis au plan. La surface brute de plancher est portée dans chaque périmètre.

#### Art. 16 Gabarit et traitement architectural

Le bâtiment A étant le prolongement du bâti existant, il doit s'inscrire dans un gabarit semblable. Le bâtiment B de deux niveaux (R+2) doit marquer la transition entre deux conceptions architecturales et s'inscrire à la façon des pavillons de jardin. Le bâtiment C doit s'ouvrir sur l'espace de verdure et les prolongements extérieurs paysagers. Le niveau supérieur de la dalle de toiture doit s'inscrire comme prolongement de la terrasse du restaurant existant.

### CHAPITRE IV - LES ACCES, DEVESTITURES ET PARKINGS

#### Art. 17 Accès

Les accès au complexe hôtelier définis en plan sont impératifs.

#### Art. 18 Aires de dévestiture, principes

Ces surfaces sont destinées aux déplacements à l'intérieur du périmètre, elles comprennent :

- les accès véhicules de service (asphalte) ;
- les accès véhicules clients (pavés) ;
- les places de stationnement extérieures (pavés gazon) ;
- les chemnements piétonniers publics dont le tracé figuré au plan est impératif (matière perméable).

#### Art. 19 Parkings, référence

Les normes VSS sont la référence pour fixer le nombre de places de stationnement.