



Commune de Genolier

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 20 mars 2014

PREAVIS N° 41/2014

concernant l'adoption du plan partiel d'affectation « Sous-la-Ville »
et du règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire
en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation « Sous-la-Ville »

Délégués municipaux

M. Georges Richard, municipal
M. Claude Bürki, municipal
Mme Florence Rattaz, Syndique

Commissions chargées de l'étude
de ce préavis

Commission administration générale
Commission des bâtiments
Commission des finances

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, nous avons l'avantage de requérir du Conseil communal l'adoption du plan partiel d'affectation "SOUS-LA-VILLE" que nous présentons succinctement ci-après.

1. INTRODUCTION

Une partie des terrains situés au lieu-dit « Sous-la-Ville » sont appelés à être urbanisés conformément au plan directeur de Genolier adopté le 1^{er} juin 2005.

Se fondant sur cette mesure d'aménagement, les propriétaires fonciers concernés ont requis de la Municipalité l'élaboration d'un plan partiel d'affectation et la mise en œuvre de la procédure d'adoption prévue par la LATC,

Le projet de plan partiel d'affectation (PPA) établi traite :

- de l'affectation du sol,
- de l'organisation du domaine bâti,
- de l'accessibilité aux surfaces constructibles et à l'aire agricole,
- de la protection de la nature, du paysage et de l'environnement,
- de l'architecture des bâtiments nouveaux,
- de l'adaptation de l'état cadastral actuel,
- de l'équipement des surfaces urbanisables.

2. PROJET

- 2.1 Conformément aux mesures d'aménagement prévues par le plan directeur communal, le projet de PPA organise l'extension des quartiers d'habitation existant au sud du village.

Le périmètre du PPA comprend les parcelles suivantes :

Parcelle n°	Propriétaires	Surface m2
du 255	Leuenberger Guy et Leuenberger Simone propriété commune	env. 5'900
du 262	Althaus Fritz	env. 5'200
Total		env. 11'100

- 2.2 La surface à aménager se répartit comme suit :

	Surface m2
- Zone à bâtir	5'350
- Zone agricole	5'350
- Aire forestière	400
Total	11'100

La surface à affecter en zone à bâtir a le statut d'une zone d'habitation de faible densité accolée aux quartiers existant au nord et au sud. Elle est conçue pour former, à terme, avec ces quartiers une entité physique et paysagère homogène.

La surface à affecter à la zone agricole occupe la partie ouest du PPA. Dans le prolongement de l'espace agricole, elle assure le dégagement du Gossan et de l'aire forestière qui jouxte le cours d'eau.

La réglementation projetée pour la zone de faible densité se fonde sur le résultat des études engagées par la Municipalité pour la révision du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions. La capacité constructive des biens-fonds est portée à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,40 conformément aux exigences du plan directeur cantonal.

La zone d'habitation de faible densité se subdivise elle-même en trois aires d'aménagement dont les caractéristiques sont les suivantes :

- l'aire de construction correspond à 5 fractions réservées chacune à l'édification d'un seul bâtiment disposé perpendiculairement à la route de Duillier de manière à sauvegarder des vues en direction de l'ouest pour le public en général,
- l'aire de mouvement qui peut être bâtie en sous-sol est réservée à l'aménagement de cours servant d'accès aux bâtiments nouveaux,
- l'aire de dégagement est une surface de pré, de jardin ou de verger qui s'inscrit dans le prolongement des bâtiments et permet la réalisation de voies carrossables entre l'aire de mouvement et la route de Duillier

- 2.3 A titre indicatif, les données quantitatives sont les suivantes :

- terrain surface totale	11'100	m2	
- passe en zone à bâtir	5'350	m2	
- reste en zone agricole	5'350	m2	
- reste en aire forestière	400	m2	
- indice d'utilisation du sol (IUS)	0,40		
- surface brute de plancher maximum	2'150	m2	(5 X 430 m2)
- IUS effectif sur l'ensemble du PPA	0,19		
- surface brute de plancher utilisée (70%)	1'500	m2	
- nombre de bâtiments	5		
- nombre probable de logements	10		
- nombre probable d'habitants	25		
- nombre probable de véhicules	17		
- génération de trafic (mvt/vhc/j/100 m2)	6		
- trafic journalier moyen (TJM)	90		

3. MESURES D'EQUIPEMENT TECHNIQUE ET D'ENVIRONNEMENT

Les terrains sont réputés équipés pour la construction. L'extension de la zone à bâtir implique, toutefois, la mise en place d'un système d'accès aux constructions regroupant les raccordements à la route de Duillier à deux endroits au plus.

Les piétons accèdent directement aux trottoirs existants le long de la route de Duillier. Le cheminement piétonnier prévu par le PPA est conforme au plan directeur communal. Cet équipement doit être réalisé par les propriétaires fonciers parallèlement à l'édification des bâtiments prévus par le PPA.

L'accès à la zone agricole est assuré au nord du quartier par une voie carrossable qui se raccorde à la route de Duillier par l'un des deux embranchements prévus.

Pour l'alimentation en eau potable, la défense incendie, l'évacuation des eaux claires et des eaux usées, les travaux d'équipements seront engagés par la Municipalité, ou sous son contrôle, avant la mise en service de nouveaux bâtiments à l'intérieur du périmètre du PPA. Ces équipements sont à la charge des propriétaires fonciers concernés et les canalisations principales seront incorporées aux réseaux publics d'alimentation et d'évacuation.

Le Gossan, qui limite à l'ouest le PPA, n'est pas incorporé au domaine public. Actuellement, le tracé du cours d'eau ne correspond pas à l'état cadastral, mais ce constat n'a pas de conséquence compte tenu de l'affectation des surfaces riveraines.

Pour gérer les crues occasionnelles de ce cours d'eau, la Municipalité se réserve la possibilité de réaliser dans la zone agricole un bassin de retenue d'eau conçu en accord avec le Service cantonal des eaux, sols et assainissement pour laminer les débits en aval des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA. Ce bassin de retenue d'eau peut prendre la forme d'une surface agricole occasionnellement inondable.

Pour satisfaire la législation applicable dans le domaine de la protection contre le bruit généré par le trafic de la route de Duillier, des mesures spécifiques peuvent s'avérer nécessaires pour la partie habitable des bâtiments. Ces mesures de protection sont engagées au niveau de la construction en fonction de la disposition des locaux sensibles au bruit.

4. DOMAINE FONCIER

L'état cadastral actuel doit être adapté aux mesures d'aménagement prévues par le PPA. Pour agir, les propriétaires concernés ont choisi de procéder à un échange de terrain par acte notarié établi par Maître Pierre-Henri Visinand, notaire à Nyon, en date du 24 septembre 2007.

Les droits de passages nécessaires notamment pour les voies d'accès, la desserte agricole, les cheminements piétonniers, les canalisations d'alimentation et d'évacuation sont garantis par servitudes inscrites au Registre foncier.

Il en est de même pour la réalisation, le maintien et l'exploitation du bassin de retenue d'eau que la Commune se réserve la possibilité d'implanter sur une partie de la zone agricole.

5. TAXE RELATIVE A L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Les articles 4b à 4e de la loi sur les impôts communaux (LIC), entrés en vigueur le 1^{er} avril 2011, permettent aux communes de prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal (équipements scolaires, préscolaires, parascolaires, transports publics, espaces publics, etc.) lié à des mesures d'aménagement du territoire. Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses précitées. La Commune de Genolier s'est déjà dotée d'un règlement-cadre relatif à cette taxe, règlement approuvé par le Département de l'intérieur le 11 octobre 2013.

La Municipalité propose au Conseil communal de faire application de cette possibilité en lien avec le PPA « Sous-la-Ville » et de fixer la taxe à CHF 125.60 par mètre carré de surface de plancher habitable octroyé par le plan partiel d'affectation. Cette taxe sera répartie entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher habitable qu'ils ont obtenues.

Cette taxe a été fixée en considérant que la réalisation du plan partiel d'affectation « Sous la Ville » va engendrer l'arrivée de 30 nouveaux habitants environ. Sur la base d'un taux de scolarisation moyen de 12%, cela implique l'arrivée de 4 nouveaux élèves environ sur le territoire communal, soit environ 0,2 classe, une classe pouvant compter 22 élèves au plus. Les coûts liés à la scolarisation, y compris les équipements sportifs, préscolaires et parascolaires, ont été estimés à CHF 490'000.- au total.

Les frais liés au développement des transports publics collectifs devraient être de l'ordre de CHF 10'000.-, auxquels s'ajoute une somme de CHF 40'000.- pour l'aménagement d'espaces de jeux, de détente, de sports ou d'autres équipements communautaires.

Ainsi, le coût des équipements communautaires engendrés par la réalisation du PPA « Sous-la-Ville » s'élève au total à CHF 540'000.-, dont la moitié peut faire l'objet d'une taxe perçue auprès des propriétaires concernés. Le plan prévoyant au total la possibilité de réaliser 2150 mètres carrés de surface brute de plancher habitable, la taxe est donc de CHF 270'000.-/2150 = 125.60/m² de surface de plancher déterminante.

Une convention a été signée avec les propriétaires concernés, le 17 septembre 2013, au terme de laquelle ceux-ci acceptent le paiement de la taxe précitée.

La taxe liée à l'équipement communautaire devra être payée à la Commune de Genolier, pour chaque aire de construction, dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'obtention du premier permis de construire définitif et exécutoire relatif à cette aire de constructions, quel que soit le nombre de mètres carrés de surface brute de plancher habitable réalisés. La taxe sera toutefois immédiatement exigible en cas de vente de tout ou partie d'une parcelle, pour l'ensemble des aires de construction se trouvant sur celle-ci. Ainsi, même si le vendeur reste propriétaire d'une ou de deux aires de construction (fractionnement de parcelle), l'ensemble des taxes dues en rapport avec sa parcelle (avant fractionnement) devront immédiatement être payées à la Commune de Genolier.

Dans tous les cas, l'ensemble des taxes devront être payées à la Commune de Genolier au plus tard dix ans après l'approbation définitive et l'entrée en vigueur du plan partiel d'affectation « Sous-la-Ville ».

6. ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique organisée conformément aux dispositions de l'article 57 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions a fait naître deux oppositions émanant de personnes domiciliées dans les quartiers d'habitation adjacents. Il s'agit :

- de Madame Susanne Teltscher et de Monsieur Rainer Beck
- de Madame Nadine Matthey et de Monsieur Denis Matthey.

Ces deux oppositions sont annexées au présent préavis.

Les opposants ont été entendus par la Municipalité lors de séances organisées le 18 septembre 2013.

Chacune de ces oppositions, brièvement résumées, fait l'objet ci-après d'un projet de traitement.

6.1 Madame Susanne Teltscher et Monsieur Rainer Beck

S'opposent au projet soumis à l'enquête publique dans la mesure où ils jugent mal intégrés aux quartiers d'habitation adjacents les cinq bâtiments nouveaux qui peuvent être implantés sur la surface à urbaniser. Ils considèrent que la réalisation de ces nouvelles constructions entraînera une diminution de la valeur des propriétés avoisinantes.

Ils estiment que la volumétrie du domaine bâti projeté est incompatible avec la configuration naturelle du terrain et que la hauteur des murs de soutènement qui doivent être réalisés est exagérée.

Ils s'opposent également à la réalisation des voies d'accès qui empiètent sur la limite des constructions établie le long de la route de Duillier conformément à la Loi cantonale sur les routes (10 mètres depuis l'axe de la route).

Réponse :

L'urbanisation de la partie concernée du territoire communal doit satisfaire d'une part au contenu du plan directeur communal de 2005 et d'autre part aux contraintes du plan directeur cantonal dans le domaine de l'optimisation des surfaces destinées à l'urbanisation. C'est dans ce cadre précisément que les mesures d'aménagement projetées au lieu-dit « Sous-la-Ville » ont été arrêtées dans le respect de l'intérêt général. Considérant la configuration naturelle du terrain, la disposition de bâtiments perpendiculairement à la pente permet de garantir des dégagements importants en direction de l'ouest. De plus, il convient de relever que la hauteur des constructions nouvelles est inférieure à celle qui est admise ailleurs sur le territoire de Genolier dans la zone de faible densité. La hauteur des murs de soutènement est dictée par la configuration naturelle du terrain d'une part et par le souhait de pouvoir utiliser les surfaces bâties en contrebas de la route de Duillier d'autre part.

Le respect de la distance minimale de 10 mètres à compter de l'axe de la route s'applique aux bâtiments et à leurs annexes (art. 36 al. 1^{er} LRou). En revanche, cette distance ne s'oppose pas à la réalisation d'un accès à proximité de la route, accès qui doit être qualifié d'aménagement extérieur au sens de l'art. 39 LRou et qui peut être autorisé s'il ne nuit pas à la sécurité du trafic.

Cette opposition ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique.

La Municipalité propose donc de lever cette opposition.

6.2 Madame Nadine Matthey et Monsieur Denis Matthey

S'opposent au projet de PPA soumis à l'enquête publique parce qu'ils jugent inadéquate la réalisation de deux raccordements de la voie d'accès à la route de Duillier. Pour des raisons de sécurité, ils considèrent qu'un seul raccordement à cette route devrait être réalisé au droit du carrefour du chemin des Trembles. Ils estiment inutile le cheminement piétonnier qui longe, au sud, le périmètre du PPA. Ils considèrent cet équipement inutile ceci d'autant plus que, sur une partie, ce cheminement emprunte une surface inondable. Ils relèvent, enfin, les désagréments que pourraient provoquer les allées et venues de véhicules sur les voies d'accès notamment pour les habitants du bâtiment existant sur la parcelle no 585. Ils s'inquiètent, enfin, d'un manque d'exigences de la réglementation pour ce qui concerne l'homogénéité de l'architecture des bâtiments nouveaux.

Réponse :

Pour traiter de façon spécifique les problèmes d'accessibilité relevés par les opposants, la Municipalité a chargé le bureau Transitec Ingénieurs-conseils SA à Lausanne d'effectuer une étude complémentaire portant sur la localisation du ou des raccordements de la voie d'accès à la route de Duillier.

Au terme de cette démarche, il apparaît que l'accès nord regroupé avec la desserte agricole peut être maintenu comme prévu mais que l'accès sud peut être déplacé en amont au droit du chemin des Trembles dans des conditions plus favorables. Dans la mesure où sur les documents soumis à l'enquête publique la voie d'accès avec ses raccordements à la route de Duillier correspondent à un « tracé indicatif », la Municipalité s'engage ici à n'admettre un deuxième raccordement à la route de Duillier qu'au droit du carrefour avec le chemin des Trembles.

Pour répondre aux souhaits exprimés par les opposants, la Municipalité admet de compléter l'inscription de la servitude pour le cheminement piétonnier situé le long de la limite nord de la parcelle no 585 comme suit :

- *Le cheminement piétonnier est implanté à une distance minimum de 1.00 m de la limite du bien-fonds*
- *Une haie vive de 1.30 m de hauteur au moins est plantée entre le cheminement piétonnier et la limite nord de la parcelle no 585 parallèlement à la réalisation du cheminement piétonnier.*

Pour ce qui a trait à l'architecture des bâtiments nouveaux, la Municipalité estime que les dispositions de l'article 4.3 du règlement attaché au PPA soumis à l'enquête publique sont suffisantes pour assurer l'harmonisation de l'architecture des bâtiments nouveaux notamment en ce qui concerne l'orientation des façades, la pente des toitures, les matériaux de couverture et l'ajoutement des combles.

Au bénéfice de ce qui précède, la Municipalité propose donc de lever cette opposition. Il est précisé que l'opposant, par lettre du 15 janvier 2014, accepte de lever la totalité de l'opposition pour autant que les différents points contenus dans la réponse de la Municipalité lui soient confirmés.

7. CONCLUSIONS

Se référant à ce qui précède, la Municipalité invite le Conseil communal à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Genolier :

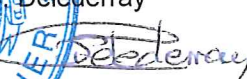
Vu le préavis municipal n° 41/2014
Vu les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis
Ouï les conclusions du rapport des commissions chargées de l'étude de cet objet
Attendu que le préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide :

- 1) d'adopter le plan partiel d'affectation « Sous-la-Ville » avec le règlement qui lui est attaché
- 2) de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan partiel d'affectation « Sous-la-Ville »
- 3) d'adopter les projets de réponses données aux oppositions qui se sont manifestées lors de la mise à l'enquête publique du projet
- 4) d'adopter le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation « Sous-la-Ville » sur le territoire de la Commune de Genolier
- 5) d'autoriser la Municipalité à résister à toute action entreprise à l'encontre de la présente adoption.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 18 mars 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :
Le Syndic : F. Rattaz
Le secrétaire : C. Deléderray



Annexes :

- Plan partiel d'affectation (réduction) avec son règlement
- Photocopies des deux oppositions
- Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire

M. Denis Matthey
Mme Hادية Matthey

FR	GR	C3	JZ	GG	CD	NK
05 AOUT 2013						Copie
Répondre:						

RECOMMANDE

Commune de Genolier
Greffé municipal
Place du Village 5
Case postale 55
1272 Genolier

2

Genolier, le 2 août 2013

Concerne : Opposition Plan d'affectation "Sous-la-Ville" Parcelles N° 255 et N° 262

Madame la Syndique,
Messieurs les Municipaux,

Nous avons pris connaissance avec intérêt du **Plan d'affectation "Sous-la-Ville" Parcelles N° 255 et N° 262 (« PPA »)** mis à l'enquête publique du 2 juillet 2013 au 2 août 2013.

Nous vous transmettons ci-dessous un certain nombre de remarques qui nous amènent à faire opposition à ce « **Plan d'affectation "Sous-la-Ville" Parcelles N° 255 et N° 262** ».

Ces remarques touchent les deux raccordements à la route de Duillier, le chemin piétonnier réservé à l'usage public ainsi que la végétalisation en bordure de la parcelle No 585 et l'harmonisation architecturale.

1. Raccordements à la route de Duillier

Le PPA soumis à l'enquête publique prévoit deux nouveaux accès à la route de Duillier. Ce système de raccordement nous semble inadéquat pour des

raisons de sécurité, cette route étant passablement fréquentée le matin, à midi, en début d'après-midi et en fin de journée. De plus, le trottoir existant, très utilisé par les habitants du bas du Village qui se rendent à la gare ou à l'école, se verrait coupé par un des accès, augmentant sérieusement le risque pour les piétons.

Le système de raccordement devrait se limiter à une seule sortie sur la route de Duillier afin de réduire les dangers pour les automobilistes, les piétons cheminant sur le trottoir et les futurs habitants du PPA qui seront probablement des familles.

La création d'une seule sortie en face du chemin des Trembles aurait l'avantage de centraliser en un seul point les accès à la route de Duillier pour les habitants empruntant le chemin des Trembles et ceux du PPA. La traversée du trottoir existant serait ainsi évitée. En outre en prévoyant un aménagement routier adéquat, la sécurité de la route de Duillier s'en trouverait même renforcée, ceci au bénéfice de tous les usagers.

2. Chemin piétonnier

La création d'un chemin piétonnier d'une largeur de 1.5m, réservé à l'usage public en général avec deux accès à la route de Duillier, nous semble vide de sens. Ce chemin ne relie aucun point névralgique de la commune (écoles, gare, etc.). Il traverse une zone inondable prévue dans le PPA afin de gérer les crues du Gossan. Au point 4.3 du rapport d'aménagement établi par le bureau Parel, Architectes et urbanistes il est précisé que la municipalité se réserve la possibilité de réaliser dans la zone agricole un bassin de retenue d'eau qui peut prendre la forme d'une surface occasionnellement inondable. Un tel équipement implique une modification de la configuration actuelle du terrain.

D'autre part l'usage de ce chemin apportera d'importants désagréments aux propriétaires du PPA et à ceux des parcelles voisines.

3. Aménagement végétalisé

Le PPA prévoit un certain nombre de plantations obligatoires. Leur implantation ne permet malheureusement pas de protéger les propriétaires de la parcelle No 585 des allers et venues sur les chemins d'accès aux habitations du PPA (10 familles et visiteurs). Celles-ci apporteront un certain désagrément, notamment la nuit, par les phares des voitures qui y circuleront. Afin d'éviter de nous voir éclairés jusque dans la cuisine, nous préconisons l'aménagement d'un espace végétalisé en bordure de la parcelle No 585, à définir d'entente avec les propriétaires du PPA.

4. Harmonisation architecturale

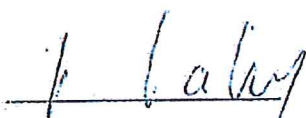
Le point 4.2 du rapport d'aménagement prévoit que la zone d'habitation est conçue pour former, à terme, avec les quartiers existant au nord et au sud une entité physique et paysagère homogène.

Or nous ne trouvons pas trace de cet élément dans le règlement du PPA.

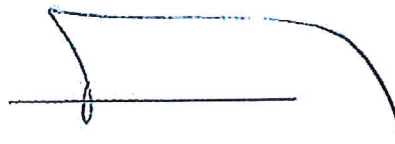
Il nous semblerait judicieux que le règlement du PPA reprenne ce point afin d'éviter un « patchwork » nuisant à la beauté de notre village.

Nous vous prions de prendre bonne note de qui précède et nous restons à votre disposition pour tous besoins d'informations complémentaires.

Nous vous transmettons, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, nos plus cordiales salutations.



Nadine Matthey



Denis Matthey

Dr. Susanne Teltscher
Prof. Dr. Rainer Beck
Chemin des Trembles 2
1272 Genolier

FR	GR	CB	JZ	GG	CD	NK
30 JUL. 2013						Copie
Répondu: Genolier, le 22 juillet 2013						

Richard

1

Recommandée

Municipalité de Genolier
Place du Village 5
Case postale 55
1272 Genolier

Objet : Opposition au plan d'affectation "Sous la Ville" Parcelles N° 255 et N° 262

Mesdames, Messieurs,

Nous entendons faire **opposition** au plan d'affectation mentionné sous référence, pour les raisons suivantes :

- Les constructions proposées représentent un changement important et négatif du caractère de la zone villas du quartier voisinant. La présence de cinq bâtiments de plus de 20m de longueur et 12m de largeur sur une surface à bâtir de 5350 m² pose un problème d'intégration et ne correspond pas à la zone villas du quartier.
- Cette manque d'intégration des constructions proposées et le changement de caractère du quartier qui en résulte entraînera une diminution de la valeur des propriétés avoisinantes.
- Le terrain des parcelles 255 et 262 est en forte pente et est incompatible avec les constructions proposées. Les constructions nécessiteraient des modifications du terrain qui largement excèderont la limite de 1 m stipulé dans le règlement communal de Genolier. La hauteur des murs de soutènement de 3.5 m dépasse largement cette limite. La hauteur au faite coté ouest dépassera 10 m depuis le terrain naturelle.
- L'emplacement proposé des maisons très proche de la route de Duillier a comme conséquence que les chemins d'accès et parkings dépasseront la limite de construction à 10 m de l'axe de la route de Duillier.

Pour toutes ces raisons, nous faisons opposition au plan d'affectation.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'expression de mes salutations distinguées.

R. Beck

Rainer Beck

S. Teltscher

Susanne Teltscher

COMMUNE DE GENOLIER

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

" SOUS LA VILLE "

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Approuvé par la Municipalité

le 18.03.2014*

Syndic



Secrétaire



Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité
Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le

Président

Secrétaire

Numéro

1365

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Date

16.10.2007

29.06.2009

04.06.2013

Lausanne, le

La Cheffe du Département

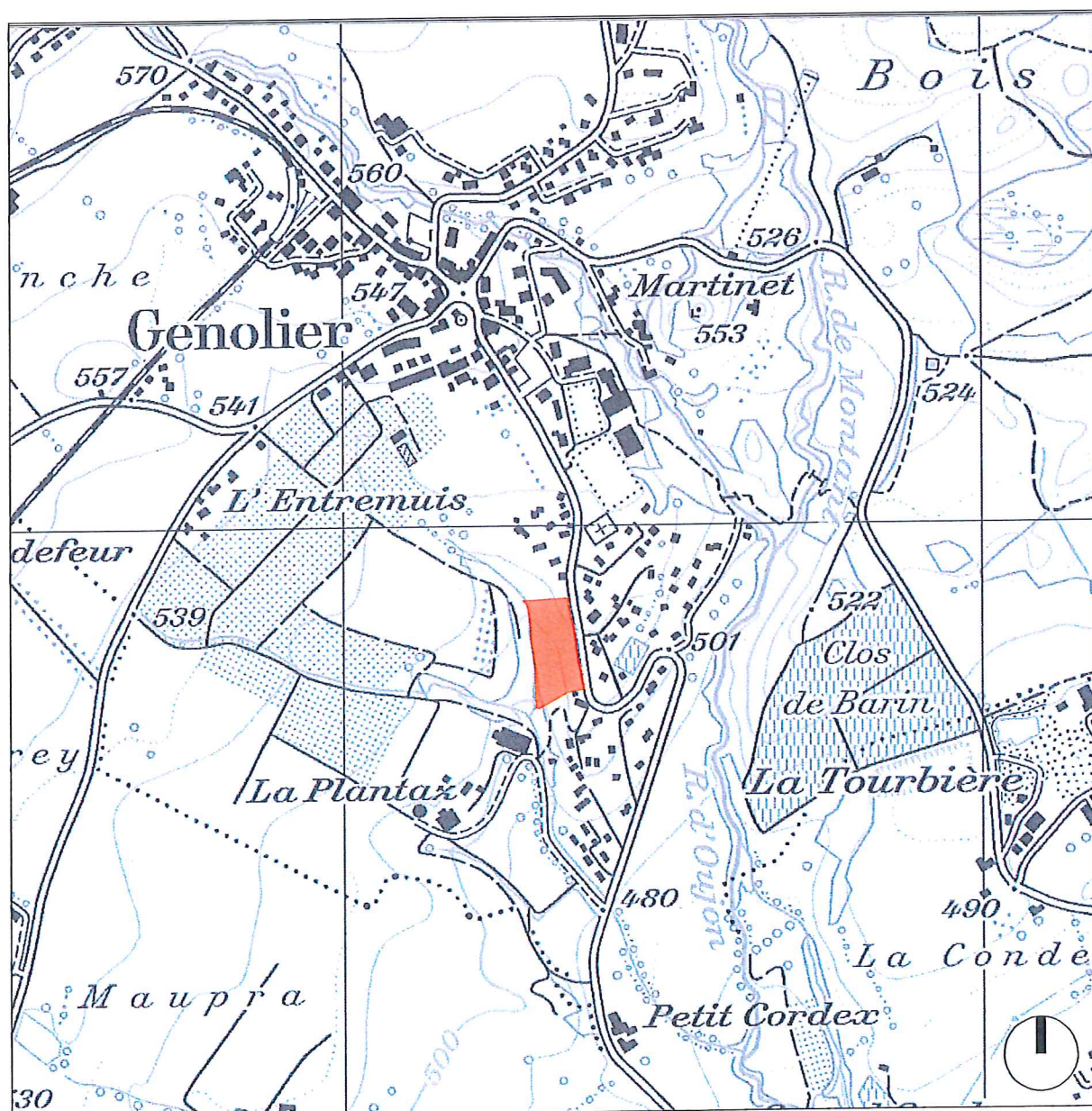
PLAREL

LAUSANNE

Mis en vigueur le : _____

SITUATION GENERALE

Echelle: 1/10'000

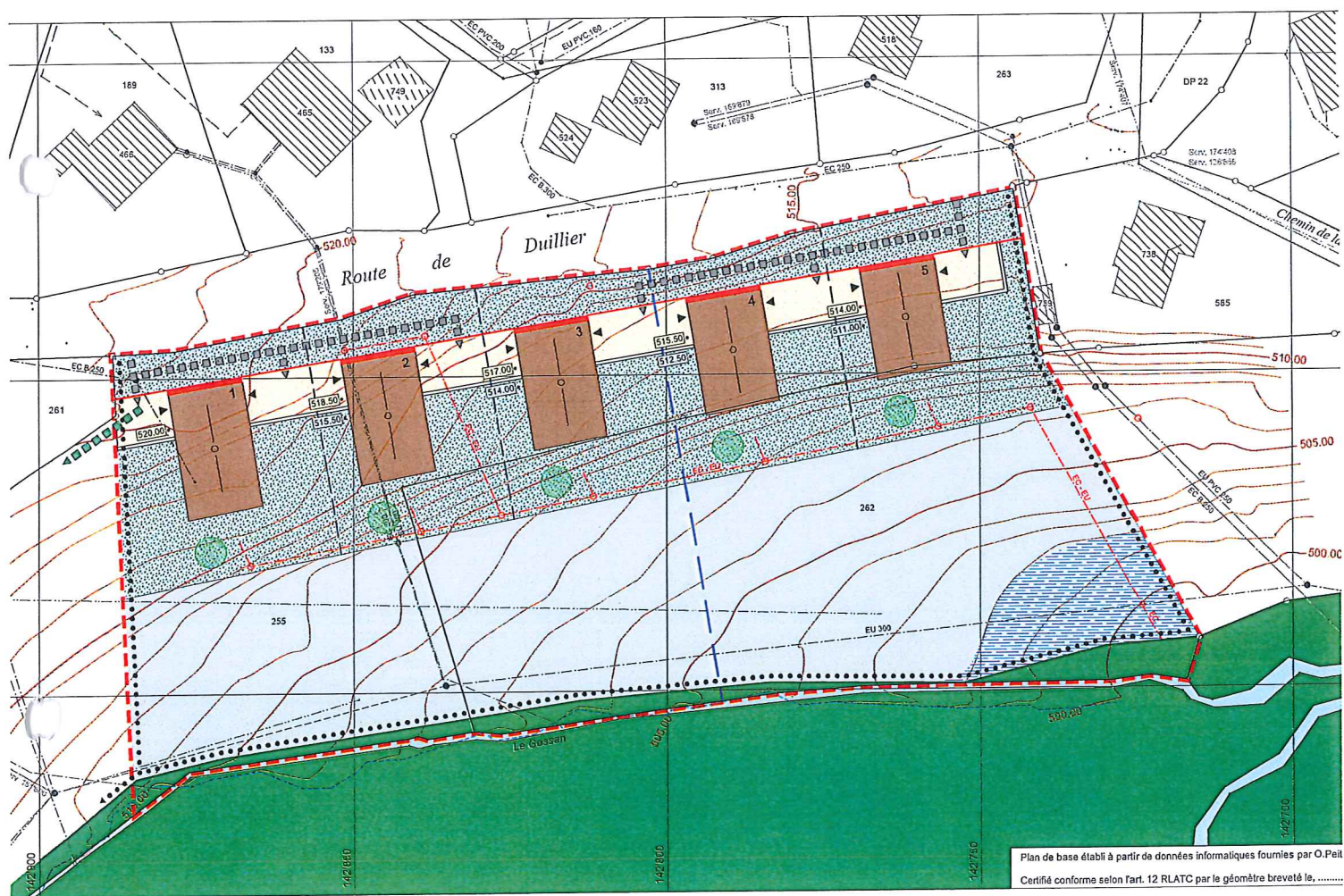


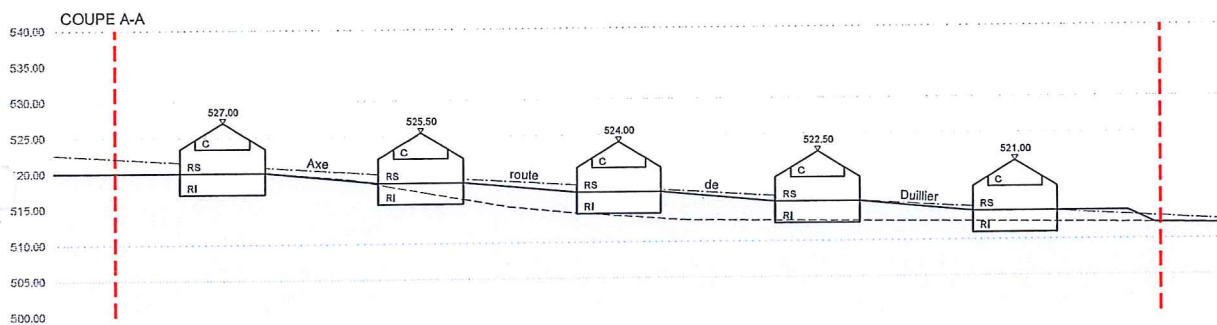
PROPRIETAIRES

Parcelles n°	Propriétaires	Surfaces (m2)
du 255	Leuenberger Guy et Leuenberger Simone	env. 5'900
du 262	Althaus Fritz	env. 5'200
TOTAL		env. 11'100

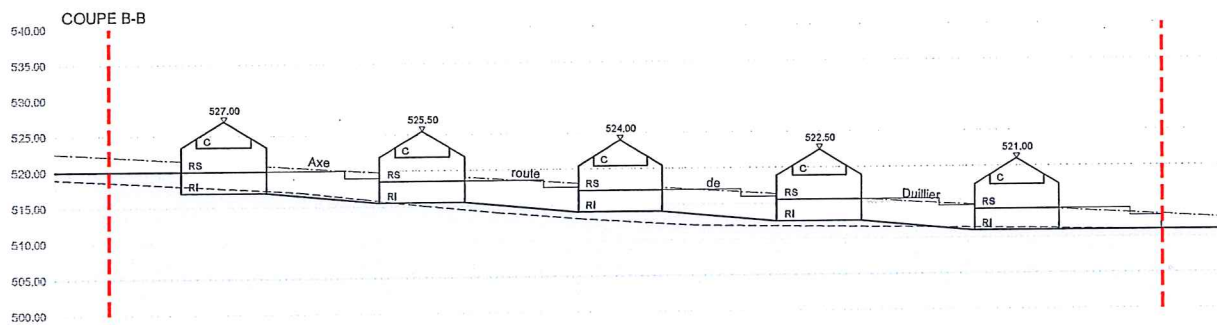
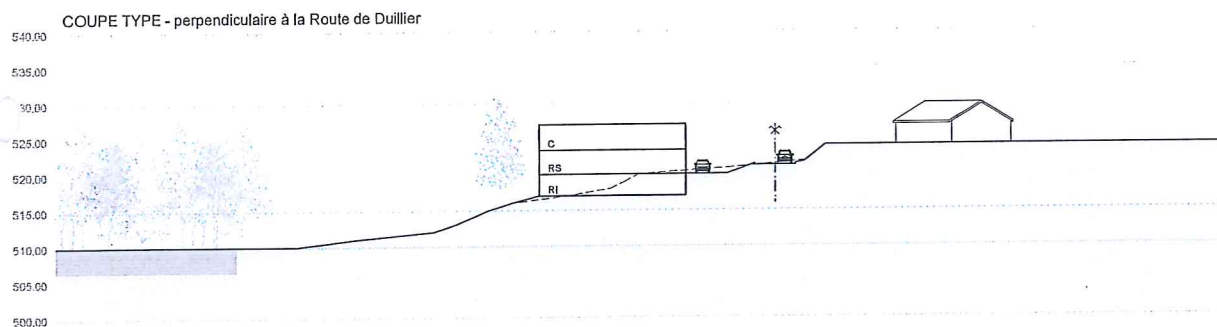
LEGENDE

	PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION	
	AIRE DE CONSTRUCTION - n°	] ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE
	AIRE DE MOUVEMENT	
	AIRE DE DEGAGEMENT	
	ZONE AGRICOLE	
	AIRE FORESTIERE - délimitation indicative	
	FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE	
	LIMITE DES CONSTRUCTIONS	
	VOIE D'ACCES - tracé indicatif	
	DESSERTE AGRICOLE	
	CHEMINEMENT PIETONNIER	
	ACCES AUX GARAGES VEHICULES	
	ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE	
	MUR DE SOUTÈNEMENT	
	ORIENTATION DES FAITES DE TOITURE	
	PLANTATION NOUVELLE	
	COURS D'EAU - situation cadastrale	
	AXE RUISSEAU EXISTANT	
	CANALISATION EXISTANTE	
	CANALISATION NOUVELLE - tracé indicatif	
	EAU CLAIRE	
	EAU USEE	
	SURFACE INONDABLE - délimitation indicative	
	ETAT CADASTRAL PROJETE	
	PRINCIPE DE PARCELLEMENT - à titre indicatif	





COUPES
Echelle: 1/500
RS; Rez Supérieur
RI; Rez Inférieur
C; Comble



REGLEMENT

1. GENERALITES

Le présent plan partiel d'affectation (PPA) définit les conditions de construction, d'aménagement et d'équipement d'une partie du territoire communal qui peut être partiellement urbanisée conformément au plan directeur communal.

Il est conçu pour :

- organiser le domaine bâti dans le prolongement des quartiers d'habitation adjacents en tirant parti de la configuration naturelle du terrain
- sauvegarder des vues sur l'espace rural à partir de la route de Duillier
- confirmer la destination inconstructible des surfaces attachées au cordon boisé qui limite à l'Ouest le compartiment de terrain.

Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, dit ci-après "règlement général", est applicable.

2. AFFECTATION DU SOL

2.1 La zone agricole est régie par les dispositions du règlement général sous réserve des prescriptions spéciales suivantes :

- pour gérer les crues du Gossan, en accord avec l'Autorité cantonale compétente, la configuration naturelle d'une partie de la zone peut être modifiée pour délimiter une surface occasionnellement inondable
- la réalisation et l'usage des cheminements piétonniers qui figurent sur le PPA sont réservés.

2.2 L'aire forestière est régie par les dispositions du règlement général. Sa délimitation sur le plan est indicative. Au sens du droit applicable, c'est l'état des lieux qui détermine ses limites.

2.3 La zone d'habitation faible densité est affectée à l'habitation, aux services qui lui sont attachés et aux activités ou usages compatibles avec l'habitation dans la mesure où ils s'exercent dans un bâtiment destiné en partie au logement de personnes. Subdivisée en 3 aires d'affectation, cette surface est régie par les dispositions ci-après :

L'aire de construction est une surface constructible subdivisée en 5 fractions pouvant recevoir chacune 1 bâtiment comprenant au plus 2 logements.

L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale en nature de cour, réservée à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions partiellement enterrées s'inscrivant dans le prolongement des niveaux inférieurs des bâtiments implantés dans l'aire de construction
- des murs de soutènement
- des places de stationnement pour véhicules
- des aménagements de surface ou équipements à ciel ouvert correspondant à l'usage de cette aire d'affectation
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple, avant-toit, porche d'entrée, dans la mesure où ces réalisations ne compromettent pas l'usage de la surface.

Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures. Les altitudes du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de + 50 / - 100 cm, mais la Municipalité peut imposer la cote d'altitude à respecter à la limite de chaque bien-fonds.

L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de pré, de jardin ou de verger. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des équipements privés de jeux ou de loisir à ciel ouvert
- des voies d'accès dont la largeur utile est limitée à 3.00 m et des cheminements piétonniers
- des terrasses ou autres aménagements paysagers
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple, avant-toit, galerie, balcon.

Sur cette surface, les réalisations sont implantées et conçues de manière à respecter la configuration naturelle du terrain. La hauteur de la face apparente d'un ouvrage est limitée à 1,50 m.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

Pour chaque fraction de l'aire de construction, la surface brute de plancher habitable est de 430 m² au plus. Une partie de cette surface peut être située dans les constructions partiellement enterrées implantées dans l'aire de mouvement adjacente.

Cette capacité constructive se mesure sur la base des règles suivantes :

- la norme suisse SN 504.421 est applicable
- la surface des balcons, loggias et terrasses quelles que soient leurs dimensions n'est pas prise en compte
- au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond ou les chevrons
- les vérandas non chauffées représentant au plus les 10 % de la surface du niveau auquel elles sont attachées peuvent être réalisées en plus de la capacité constructive attribuée
- sous réserve de servitudes inscrites au Registre foncier, les 10 % au plus de la capacité constructive attribuée à une fraction de l'aire de construction peuvent être transférés au profit d'un bâtiment implanté dans une autre fraction.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

- 4.1 A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction, les bâtiments sont implantés en ordre contigu. Dans l'aire de mouvement, les constructions partiellement enterrées peuvent être implantées soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. Pour les constructions implantées en ordre non contigu, la distance minimum à la limite mesurée conformément au règlement général est de 3.00 m.

Le respect des fronts d'implantation qui figurent sur le plan est impératif.

- 4.2 La hauteur des bâtiments est limitée par les indications qui figurent sur les coupes. Dans l'aire de construction, le nombre de niveaux superposés, combles non comprises, est limité à 2.

- 4.3 Dans l'aire de construction, l'architecture des bâtiments est harmonisée. Elle respecte les règles suivantes :
- les toitures sont à 2 pans, de pentes identiques comprises entre 40 et 60 %, leur faite est orienté parallèlement aux indications qui figurent sur le plan
 - le pan sud des toitures est en tout ou partie équipé de capteurs solaires, les autres matériaux de couverture sont identiques pour tous les bâtiments, ils sont choisis en accord avec la Municipalité
 - les locaux habitables situés dans les combles prennent jour sur les façades pignons ou par des baies rampantes "type velux" dont la surface vitrée ne peut excéder les 3 % de la superficie du pan correspondant.

5. MESURES D'ENVIRONNEMENT

- 5.1 Les bâtiments sont conçus et réalisés de manière à respecter les recommandations du Droit cantonal sur l'énergie.

- 5.2 Les aménagements extérieurs et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de construction font l'objet d'un projet soumis à l'autorisation de la Municipalité.

Entre chaque fraction de l'aire de construction, les aménagements extérieurs sont conçus de façon à sauvegarder des vues à partir de la route de Duillier en direction de l'Ouest et la Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.

Les murs de soutènement qui figurent sur le plan sont obligatoires, ils sont mis en œuvre parallèlement à l'édification des bâtiments dans chaque fraction adjacente de l'aire de construction. Ils prennent la forme soit d'un ouvrage de maçonnerie, soit de la face apparente d'une construction partiellement enterrée. Leur hauteur, parapet non compris, est limitée à 3,50 m.

- 5.3 Les plantations nouvelles qui figurent sur le plan sont obligatoires. Elles sont réalisées, dans la règle, au moyen de charmilles pyramidales. Ces plantations doivent être mises en place parallèlement à l'édification d'un bâtiment à proximité.

Les autres plantations nouvelles sont réalisées au moyen d'arbres fruitiers d'essences indigènes implantés de manière à ne pas compromettre les vues en direction de l'ouest à partir de la route de Duillier.

- 5.4 Les clôtures ne sont autorisées que dans l'aire de dégagement. Elles sont constituées de haies de plusieurs essences mélangées doublées, si nécessaire, d'une grille métallique.

- 5.5 Conformément au Droit fédéral sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit DS II est attribué à la zone d'habitation faible densité. Les ouvrants (fenêtres, portes fenêtres, baies rampantes) des locaux à usage sensible au bruit doivent être disposés de manière à ce que les niveaux d'évaluation L_r ne dépassent pas 55 dB (A) de jour et 45 dB (A) de nuit au milieu de la fenêtre ouverte. Si nécessaire, ces ouvrants doivent être pourvus de protections, par exemple, double façade, parapet, mur écran rapproché.

Toute demande de permis de construire pour un bâtiment d'habitation doit être accompagnée d'un rapport acoustique démontrant le respect des exigences ci-dessus.

6. MESURES D' EQUIPEMENT

- 6.1 L'accès aux bâtiments s'organise à partir de la route de Duillier à laquelle 2 raccordements au plus peuvent être autorisés selon des conditions fixées dans chaque cas par la Municipalité sur la base de la norme VSS 640.273.

La desserte agricole qui figure sur le plan doit être conçue de manière à ne pas constituer un raccordement supplémentaire à la route de Duillier.

- 6.2 Le stationnement des véhicules est organisé conformément à la Norme Suisse en vigueur (SN 640.281). Pour les habitants, les cases nécessaires sont réservées dans des garages ou sous des couverts implantés dans l'aire de construction. Pour les visiteurs, les cases nécessaires sont maintenues à ciel ouvert dans l'aire de mouvement.

- 6.3 Le cheminement piétonnier qui figure sur le plan correspond à une partie de l'équipement prévu par le plan directeur communal. Ce cheminement d'une largeur utile de 1.50 m est réservé à l'usage du public en général. Il est réalisé en une ou plusieurs étapes sur requête de la Municipalité.

- 6.4 Les eaux usées et les eaux claires sont évacuées séparément.

Les eaux usées sont raccordées au réseau d'évacuation existant à l'intérieur du périmètre du PPA, par l'intermédiaire d'un collecteur communal nouveau réalisé conformément aux indications qui figurent sur le plan.

Les eaux météoriques, qui ne sont pas récoltées pour utilisation, sont raccordées au nouveau réseau communal d'évacuation qui aboutit au Gossan. Ce raccordement s'effectue par l'intermédiaire d'un bassin de retenue d'eau limitant le débit évacué à 20 litres/sec./ha au plus.

- 6.5 Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne leur implantation, leur dimension, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.

7. DISPOSITIONS FINALES

Le plan partiel d'affectation avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :

- le plan des zones du 27 juillet 1988
- le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 27 juillet 1988.



Commune de Genolier

REGLEMENT

concernant

la taxe relative au financement de l'équipement communautaire
en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan
partiel d'affectation « Sous la Ville » sur le territoire de la
Commune de Genolier

Le Conseil communal

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts
communaux ;

L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs
cantonaux ;

Le règlement général concernant la taxe relative au financement
de l'équipement communautaire lié à des mesures
d'aménagement du territoire concernant la commune de
Genolier ;

Objet

ARTICLE PREMIER

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe
relative au financement de l'équipement communautaire selon
estimation de la municipalité basée sur des données techniques et
financières, taxe prévue aux articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre
1956 sur les impôts communaux (LICom).

Assujettis et
convention

ARTICLE 2

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LICom, la taxe
est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force du
plan partiel d'affectation « Sous la Ville ».

Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de
la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de
retard.

Montant de
la taxe

ARTICLE 3

La taxe est destinée à couvrir le 50% de l'équipement communautaire. Celui-ci comprend notamment :

- écoles et salles spéciales (polyvalente, gymnastique, logopédie, etc.) ;
- centres de vie enfantine, garderies, haltes de jeux ;
- APEMS (accueil pour enfants en milieu scolaire) ;
- maisons de quartier, centres d'animation et centres socioculturels ;
- équipement des places de jeux et de détente ;
- places publiques ;
- équipements sportifs ;
- transports publics (extension de lignes locales, aménagement des arrêts, interventions sur le domaine public).

Le montant de la taxe est fixé à CHF 125.60 par mètre carré de surface de plancher habitable octroyé par le plan partiel d'affectation « Sous la Ville ».

Elle est répartie entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher habitables qu'ils ont obtenues.

Décision
et voie de
droit

ARTICLE 4

Les décisions rendues en application du présent règlement incombent à la municipalité. Elles sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôt. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à la municipalité dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt.

Le prononcé de la Commission communale de recours en matière d'impôt peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours dès sa notification, conformément aux articles 92 et suivants de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Entrée en
vigueur

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département en charge des relations avec les communes.

Ainsi adopté par la Municipalité, le 18 mars 2014

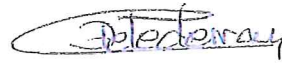
La Syndique :



F. Rattaz



Le Secrétaire :

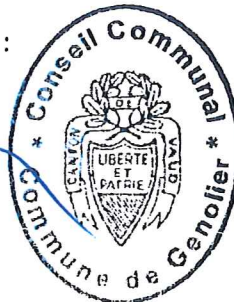


C. Deléderray

Ainsi adopté par le Conseil communal, le

Le Président :

D. Matthey



Le Secrétaire :

P.-A. Zufferey



Approuvé par le département en charge des relations avec les communes, le

La Cheffe du département :