

Règlement

Art. 1 But général

1. Le présent plan de site et son règlement ont pour but de protéger le domaine historique à forte valeur patrimoniale de la Malvande pour ses qualités et sa substance architecturale, paysagère et historique.
2. Le projet prévoit l'implantation mesurée de constructions nouvelles dans le respect de l'échelle et du voisinage des constructions existantes.
3. Les vues de la maison de maître sur le lac et les montagnes, le caractère du site ainsi que la végétation structurante sont conservés.

Art. 2 Périmètre

1. Sous réserve des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les parcelles et les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre du plan seront régis par les dispositions légales en vigueur à l'adoption du plan.
2. L'indice d'utilisation du sol sera inférieur ou égal à 0.60 selon le tableau ci-dessus.
3. La partie de la parcelle n° 1462 qui se trouve à l'extérieur du périmètre du plan de site est cédée gratuitement au domaine public. La surface concernée est cependant comptabilisée dans l'indice d'utilisation du sol.

Art. 3 Principes architecturaux et paysagers

1. Les caractéristiques du site marquées par la qualité d'intégration des bâtiments existants au paysage doivent être préservées selon les principes décrits à l'article 8.
2. Tous travaux portant atteinte au caractère architectural et à la substance des bâtiments ainsi qu'à la qualité des aménagements extérieurs actuels, et exécutés sans autorisation peuvent donner lieu à une demande de restitution des états antérieurs.

Art. 4 Bâtiments maintenus

1. Le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de l'ensemble de leurs qualités architecturale, urbanistique et historique. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés; il en va ainsi de l'aspect des façades, du profil des toitures, des structures et du décor intérieur.
2. Les bâtiments maintenus devront, en outre, faire l'objet d'un cahier des charges de conservation intégrant une étude historique, une analyse matérielle (structure, substance et décor) ainsi qu'un reportage photographique complet avant toute intervention.
3. Tous travaux effectués dans le but d'assurer le confort et la sécurité des habitants, d'améliorer l'isolation thermique et de réaliser des économies d'énergie doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents, de manière à respecter à la fois le caractère architectural et la substance des bâtiments et les dispositions applicables en matière d'économie d'énergie et de valorisation des énergies renouvelables locales.
4. Les prises de jour supplémentaires en toiture ne peuvent être autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'architecture et à l'harmonie de l'ensemble.
5. Les travaux d'entretien ou les transformations nécessaires à un changement d'affectation des bâtiments maintenus peuvent être entrepris dans le respect des principes visés ci-dessus.

Art. 5 Autres bâtiments

Les autres bâtiments peuvent être démolis.

Art. 6 Aires d'implantation de constructions nouvelles

1. Des constructions nouvelles peuvent être implantées dans les aires prévues à cet effet et dans les gabarits et altitudes maximales fixés par le plan. L'indice d'utilisation du sol comprenant la somme des surfaces brutes de plancher existantes et nouvelles sera inférieur ou égal à 0.6 selon le tableau ci-dessus.
2. L'aire d'implantation du bâtiment A, prévue pour du logement et / ou du tertiaire, est située sur les parcelles nos 891, 915, 916, 917, 918 et 1462. L'aire d'implantation du bâtiment B, prévue pour du logement et / ou du tertiaire, est située sur les parcelles nos 912, 913, 915 et 1462. L'aire d'implantation du bâtiment C, prévue pour du logement et / ou du tertiaire, est située sur les parcelles nos 891 et 1462. L'aire d'implantation du bâtiment D, prévue pour des activités hôtelières et / ou du tertiaire, est située sur la parcelle no 891. L'aire d'implantation du bâtiment E, prévue pour des activités hôtelières et / ou du tertiaire, est située sur la parcelle no 891.
3. Les nouvelles constructions poursuivront des objectifs énergétiques conformes aux dispositions légales en vigueur.

Art. 7 Aires libres de construction

Les surfaces de terrain non bâties doivent rester libres de constructions et d'installations diverses, sous réserve de constructions de peu d'importance envisageables uniquement sur les parcelles nos 912, 913, 915, 916 et 917.

Art. 8 Espace des cours et aménagements extérieurs

1. La cour d'honneur, l'avant-cour entre les dépendances, le parc paysager, les allées d'arbres et les cordons boisés figurent au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse. Les cours doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les bâtiments qui les entourent. Les pavés anciens sont à conserver. L'éclairage et le mobilier doivent respecter le caractère historique du site. Les sols devront être réalisés avec un revêtement perméable naturel.
2. En règle générale, les aménagements extérieurs tels que cours, murs, murets, portails, fontaines et cheminements doivent être préservés. Toute proposition de modification ou de requalification des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une étude d'ensemble préalablement à toute demande d'autorisation. L'entretien ou la modification des aménagements extérieurs devront prendre en compte la présence d'espèces végétales intéressantes voire rares, assurer leur maintien et leur renouvellement.
3. En règle générale, les clôtures ne sont pas admises. Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas sur préavis favorable de l'office du patrimoine et des sites.

Art. 9 Toitures végétalisées

Les constructions nouvelles auront des toitures végétalisées non accessibles, sous réserve de surfaces prévues pour la pose de panneaux solaires selon les principes décrits à l'alinéa 2 de l'article 11.

Art. 10 Stationnement des véhicules

1. Toutes les places de stationnement, hormis celles de courte durée réservées à la dépose et aux livraisons, devront être aménagées en sous-sol.
2. Des parkings souterrains peuvent être admis dans les aires prévues à cet effet. Leur impact dans la topographie du site devra être limité au maximum. Les rampes d'accès aux parkings souterrains devront faire l'objet d'une attention particulière, de manière à les intégrer soigneusement au site.

Art. 11 Panneaux solaires

1. Les toitures des bâtiments maintenus doivent être préservées. La pose de panneaux solaires y est exclue.
2. La mise en place de panneaux solaires doit être envisagée sur les nouvelles constructions, de préférence à plat.

Art. 12 Concept énergétique territorial

1. Le concept énergétique territorial n° CET 2016-10 validé le 6 octobre 2016 par l'Office cantonal de l'énergie précise les enjeux énergétiques du présent périmètre de plan de site.
2. Le CET préconise de faire évoluer l'approvisionnement de ce site en intégrant les énergies renouvelables et en choisissant une solution mutualisée pour l'ensemble des bâtiments nouveaux et existants.