

Commune d'Hermance
La Baronne

Projet de plan de site n° 30107-522

Exposé des motifs

1. Situation et périmètre

Le site de « La Baronne » à l'entrée sud du village d'Hermance, regroupe plusieurs parcelles le long du lac, il occupe le premier plan de la silhouette sud du bourg médiéval inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

Le périmètre du projet de plan de site est situé entre le lac et la route d'Hermance et présente des qualités historiques, topographiques et paysagères importantes. Le site comprend cinq parcelles situées en zone à bâtir (zone 5) et dans le périmètre de protection des rives du lac. Une zone de protection de la nature et du paysage s'étend sur les parcelles en limite sud du chemin des Fossés.

Le périmètre est composé de deux domaines historiques la Baronne et Les Pâquettes. Le domaine de « La Baronne », vastes parcelles de prés et de jardins aménagés, a été constitué dès la fin du XIX^e siècle avec les dépendances de la maison de maître située de l'autre côté du chemin des Fossés. Les anciennes dépendances, l'orangerie et la serre cadastrées dès 1876 sont organisées autour d'une cour plantée. La qualité du site, tant paysagère que par la valeur des bâtiments très bien conservés donne au domaine une valeur d'ensemble.

Le domaine des "Pâquettes" a été construit en 1875. Cette maison de plan carré et de style vernaculaire a été agrandie successivement en 1906 et en 1910 sur les plans de l'architecte Jean-Louis Cayla. Sa dépendance construite en 1905 par le même architecte, se situe à droite du portail d'entrée. Cet ensemble comprend un parc paysagé planté.

La valeur « Intéressant » a été attribuée à ces deux domaines selon les critères d'évaluation pour le recensement architectural du canton (RAC). L'orangerie est au bénéfice d'une mesure d'inscription à l'inventaire depuis 1979. Au niveau fédéral, ces domaines sont relevés à l'ISOS en tant que partie de site n°9 *Étendue de verdure* et partie de site n°10 *Quartier de villas* avec objectif de sauvegarde A, et figurent au recensement indicatif des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS).

La végétation est de nature variée, révélant des lieux aux caractéristiques ornementales ou aux ambiances plus champêtres. Les arbres majeurs le long de cheminements dessinés côtoient les vergers et les prairies.

Le lac est accessible au public par un petit cheminement sur la digue de protection des terres menant du quai d'Hermance au port des Mouches. Un petit port privé clos, dont l'entrée doit être franchie par un pont, agrmente la partie murale de ce parcours le long de l'eau.

2. Contexte de l'étude

Le projet de plan de site s'inscrit dans la continuité des réflexions et du travail mené par le département du territoire (DT), la commune et les propriétaires privés, en vue de donner un cadre à l'évolution de ce site. Il figure par ailleurs parmi les sites bâtis à protéger au sens du Plan directeur cantonal 2030 (fiche A15).

Le plan directeur communal d'Hermance, adopté par le Conseil municipal le 8 mai 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2007, recommande, dans son plan de synthèse, d'établir un plan de site sur les domaines de « La Baronne ».

Dans la fiche de mise en œuvre 5.41 relative à l'aménagement de l'entrée sud du village, il est préconisé de préserver les dégagements sur le lac et l'autonomie formelle du bourg, tout en repérant les périmètres potentiels de développement du bâti, une étude ad hoc devant précéder toute division parcellaire.

Le plan de site de la Baronne est élaboré à l'initiative du département du territoire. Il se distingue de la procédure du plan de site du village d'Hermance dont le périmètre est limité au sud par le chemin des Fossés qui longe l'enceinte du bourg médiéval. En parallèle la commune a organisé un concours de projets d'architecture pour la construction de logements sur la parcelle n° 1943 située à l'entrée du village entre la route d'Hermance et le chemin des Murets.

Compte tenu des exigences de préservation du milieu naturel et du patrimoine vivant et en vue de répondre à l'obligation prévue aux art. 18b, al. 2 de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN) et 15 de l'ordonnance sur la protection de la nature et du paysage (OPN), une étude a été réalisée, en 2023, par le bureau Viridis environnement Sàrl, sur mandat de l'office du patrimoine et des sites, afin d'évaluer la qualité des milieux herbacés dans le périmètre du plan de site.

3. Objectifs du plan de site

Le présent projet de plan de site et son règlement ont pour but de protéger le secteur de l'entrée sud du village d'Hermance au lieu-dit « La Baronne » et de préserver les qualités du site tout en permettant l'implantation de nouvelles constructions.

Le plan respecte la césure non construite à l'entrée du bourg située en zone de protection nature et paysage, et préserve les points de vue remarquables sur le village, l'église et la Tour et les vues ouvertes sur le paysage lacustre.

Le plan indique les bâtiments maintenus pour leurs qualités historiques et architecturales et d'intégration, il relève les éléments caractéristiques du site, les structures végétales, les murs, murets et aménagements riverains qu'il s'agit de préserver.

Dans la prise en considération de l'objectif de sauvegarde A de l'ISOS, l'implantation des aires de constructions nouvelles respecte les larges dégagements sur le bâti historique du village ainsi que l'organisation spatiale des domaines. L'indice d'utilisation du sol, correspondant à la somme des surfaces brutes de plancher existantes et projetées, sera inférieur ou égal à 0,15. Cette limitation vise à garantir un développement mesuré du bâti, compatible avec la préservation des qualités paysagères, patrimoniales et environnementales qui caractérisent ce périmètre. L'image du site est ainsi globalement préservée et l'atteinte au site peut être qualifiée de légère.

Le plan fixe les aires d'implantation des constructions nouvelles regroupées et leur gabarit, respectant l'art. 7 de la LPRLac, il définit l'accès aux parkings souterrains, les cheminements et les points de vue.

Une attention particulière est portée au maintien de la qualité et de la sobriété des aménagements assurant l'accessibilité à la rive et au port des Mouches. Leur amélioration, liée à la modification de la servitude existante, vise à renforcer la valeur naturelle et paysagère des rives lacustres tout en favorisant des accès ponctuels et maîtrisés à l'eau, compatibles avec la sensibilité du site.

Dans la perspective d'assurer l'équilibre entre espaces de nature et espaces bâtis, le plan de site propose plusieurs mesures visant à conserver et promouvoir les milieux naturels et leur connectivité (toitures végétalisées, trame noire, haies indigènes, nouvelles plantations, mise en place de surfaces perméables pour la plupart des aménagements extérieurs, plan de gestion différencié, etc.)

La présence d'espèces protégées et/ou menacées a été examinée : sur la base des relevés de l'étude Viridis précitée, on peut conclure que la présence de ces espèces est possible, mais probablement en nombre limité, du fait de l'usage et l'évolution d'une partie du site. La parcelle n° 2001 et la marge nord de la parcelle n° 2239 semblent les parties les plus favorables au développement d'orchidées.

Dans le cadre des autorisations de construire, des mesures visant à la sauvegarde d'espèces protégées et/ou menacées seront édictées par l'autorité compétente.



Plan de site

Nom du plan	La Baronne
Commune	Hermance
Feuilles cadastrales	11 et 13
Parcelles	2001, 2155, 2156, 2239 et 2240 et partiellement 2211
Phase	Enquête publique 2
Version	17 août 2026
Responsable	FS
Numéro de plan	30 107
Secteur / sous-secteur statistique	522
Code alphabétique	HER
Code aménagement	25/00.010
CDU	711. 52 : 930.26

Règlement de plan de site

Art. 1 But général

- ¹ Le présent plan de site et son règlement ont pour but de protéger l'entrée du village d'Hermance au lieu-dit «La Baronne». Ce site occupe le premier plan de la silhouette sud du village, qui figure à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

Le plan de site a pour objectif de préserver la silhouette du bourg médiéval, les vues sur le village et sur le lac, de conserver les grands domaines de la Baronne et des Pâquettes, de permettre un développement harmonieux et de protéger les richesses naturelles du périmètre.

Art. 2 Périmètre et dispositions applicables

- ¹ Le périmètre du plan de site n°30107-522 comprend les parcelles sises entre la route d'Hermance et le lac, situées en zone 5 et dans le périmètre de protection générale des rives du lac.

Une zone de protection de la nature et du paysage (PNP) s'étend sur une distance de 80 mètres au sud du chemin des Fossés.

- ² Sous réserve des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les parcelles et les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre du plan précité sont régis par les dispositions légales en vigueur.

Art. 3 Principes architecturaux et paysagers

- ¹ Les caractéristiques du site, marqué par sa situation de transition non construite entre le bourg médiéval et la zone villa et par une qualité d'intégration des domaines au contexte paysagé, doivent être préservées. Cette recommandation vise en particulier à protéger les

bâtiments dans leurs principes architecturaux, les aménagements paysagers et notamment les éléments suivants:

- a le gabarit, le volume, l'aspect des façades, le profil des toitures, la distribution des espaces et les césures entre les constructions
 - b la césure non construite à l'entrée du bourg, la vision dégagée du lac vers l'église et la tour d'Hermance, les vues sur le lac depuis la route d'Hermance, les structures végétales des jardins, le parcours en bordure du lac et l'accessibilité au port des Mouches, la qualité et la substance des murs, des murets, des portails et des aménagements lacustres.
- 2 Tous les 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 des bâtiments, les dispositions applicables en matière d'économie d'énergie et la valorisation des énergies renouvelables locales.
- 3 Tous travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments, à la qualité des aménagements extérieurs, aux valeurs naturelles et paysagères du site et exécutés sans autorisation donneront lieu à une demande de restitution de l'état antérieur.

Art. 4 Bâtiments maintenus

- 1 Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leurs qualités architecturales, historiques et de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt.
- 2 Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformations nécessaires à une adaptation des locaux, à un changement d'affectation et à une amélioration du confort. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés.
- 3 En cas d'aménagement des combles, les prises de jour supplémentaires ne peuvent être autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'architecture des toitures.

Art. 5 Autres bâtiments

- 1 Les autres bâtiments peuvent être transformés, démolis, faire l'objet d'un agrandissement mesuré ou être reconstruits dans les mêmes implantations et le même gabarit, dans le respect des principes architecturaux et paysagers énoncés à l'article 3.

Art. 6 Aires d'implantation de constructions nouvelles

- 1 Des constructions nouvelles peuvent être implantées dans les aires prévues à cet effet, dans le respect des dispositions légales prévues par la loi sur la protection générale des rives du lac et des principes architecturaux et paysagés décrits à l'article 3.
- 2 Sur la parcelle 2240, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sous réserve de la création du cheminement piéton public indiqué sur la même parcelle.
- 3 Les gabarits sont fixés par le plan.

-
- 4 Les toitures des nouvelles constructions doivent être végétalisées extensivement, pour créer des milieux de substitution et retenir les eaux de pluie, en combinaison avec la pose des installations solaires.
 - 5 Les superstructures techniques en toiture sont proscrites.

Art. 7 Aires libres de constructions et vues

- 1 Les vues sur le grand paysage et depuis le lac sur les éléments significatifs du bourg doivent être préservées.
2. Dans la zone à bâtir, en dehors des aires d'implantation des constructions nouvelles, les surfaces de terrain non bâties doivent rester libres de constructions et d'installations diverses, sous réserve de constructions de peu d'importance et d'aménagements extérieurs érigés dans le respect des qualités du site.
- 3 Dans la zone de protection de la nature et du paysage (PNP), dans les cônes de vue et dans les secteurs inconstructibles, toutes constructions et installations nouvelles, même de peu d'importance, sont exclues, sous réserve des aménagements au sol nécessaires pour faciliter l'accessibilité à l'eau et aux lieux de baignade et améliorer les installations portuaires ainsi que leur accès sis dans le domaine public.
- 4 Aucune matérialisation des limites à l'intérieur du périmètre du plan de site n'est admise. Sont réservés les éventuelles clôtures entre les fonds privés et publics ou les cheminements accessibles au public. Les clôtures auront une hauteur maximum de 1 mètre.

Art. 8 Végétation et aménagements extérieurs

1. Les éléments paysagers et naturels caractéristiques du site doivent être préservés et entretenus et si possible renforcés par de nouvelles plantations.

Le plan indique la végétation d'intérêt à conserver en tant qu'élément structurant du site et composé d'arbres majeurs, structures bocagères et haies. Les domaines vitaux des arbres à conserver situés à proximité des aires d'implantations des constructions nouvelles ou des cheminements ne doivent pas être impactés.
2. Les surfaces indiquées comme "surfaces d'arborisation à créer" sont réservées à la plantation des nouveaux arbres. La compensation qualitative des arbres abattus doit se faire par des arbres de première grandeur, à l'intérieur de ces surfaces.

Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes variées et s'intégrer au site tout en ménageant les vues. Dans la zone PNP, le long de la route d'Hermance et du lac, les haies sont d'essences indigènes et discontinues. Un plan d'aménagements paysagers doit être joint à toute requête en autorisation de construire.
3. Lors des travaux d'aménagement extérieur, les haies composées d'espèces horticoles invasives doivent être remplacées par des haies indigènes.
4. Les arbres existants sont régis par les dispositions légales en vigueur.
5. Les murs, murets et aménagements lacustres et portuaires sont préservés.
6. Les clôtures et aménagements extérieurs doivent permettre le passage de la petite faune.

7. Les nouveaux cheminements doivent être réalisés avec un revêtement perméable.
8. Les modifications des aménagements extérieurs existants doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble, d'un plan paysager détaillé et d'un concept d'éclairage permettant de restaurer la trame noire, préalablement à toute demande d'autorisation et joints à celle-ci.
9. Lors de la réalisation des nouveaux bâtiments, le dossier d'autorisation devra contenir :
 - un inventaire de la faune, de la flore et des milieux naturels. L'autorisation de construire pourra être assortie de conditions particulières liées à leur préservation ;
 - un projet de plan de gestion différenciée pour l'entretien des espaces libres.

Art. 9 Accessibilité au lac

- 1 La discontinuité de la végétation qui borde le cheminement existant, menant du chemin des Fossés à la Maison du sauvetage, doit être préservée afin de ménager les vues sur le village.
- 2 Le cheminement existant menant de la Maison du sauvetage au port des Mouches, les murs de soutènement longeant le lac, le petit port privé et l'ensemble des ouvrages portuaires publics sont préservés. Ils peuvent faire l'objet des travaux d'amélioration de l'accessibilité. La perméabilité visuelle à l'est doit être assurée de manière ponctuelle.
- 3 Le vide de passage existant sous le pont du goléron pour le passage des embarcations privées doit être maintenu.
- 4 La partie au sud de la parcelle n°2239, donnant accès à la grève, doit conserver ses qualités naturelles.
- 5 En contrebas du mur de soutènement existant, l'interface terre/lac doit être améliorée en aménageant une connexion favorisant des zones de déassement et d'accès public à l'eau.

Art. 10 Stationnement

- 1 Les parkings souterrains sont admis sur les parcelles n°2240 et n°2239, dans l'emprise fixée par le plan. Les rampes d'accès doivent faire l'objet d'une attention particulière pour une bonne intégration au site.
- 2 Les places visiteurs seront prévues en sous-sol sur la parcelle n° 2240 et en surface avec un revêtement perméable sur la parcelle n° 2239.

Art. 11 Énergie renouvelable

- 1 Dans la mesure où la substance patrimoniale est préservée, la transformation ou la rénovation de bâtiments doit prendre en compte la valorisation des énergies renouvelables.
- 2 Les installations solaires sont limitées à la pose à plat de capteurs solaires sur des terrasses et des toitures plates, de même que sur des annexes.

Textes de légende

Périmètre de validité du plan de site,
Pour mémoire : Zone de protection de la nature et du paysage
Pour mémoire : Bâtiment inscrit à l'inventaire : Ms-i HER 18
Bâtiments maintenus
Autres bâtiments
Murs maintenus
Arborisation d'intérêt à conserver
Arborisation existante
Arborisation pouvant être abattue
Surfaces d'arborisation à créer
Haies existantes
Haies à planter
Haies pouvant être supprimées
Vues à préserver
Aire d'implantation de construction nouvelle
Emprise des sous-sols
Accès véhicules
Servitude de passage public existante à réaménager
Cheminement piéton accessible au public à créer
Places de parking à créer