



Commune de Borex

PA La Ferme aux Agrumes

Règlement



Mars 2026

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 **Champ d'application**

¹ Le plan d'affectation « La Ferme Aux Agrumes » (ci-après PA « La Ferme Aux Agrumes ») s'applique au périmètre tel que défini au plan.

Article 2 **Contenu**

¹ Le PA « La Ferme Aux Agrumes » comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

- Le présent règlement ;
- Le plan à l'échelle 1/1000 comprenant également le plan des affectations à l'échelle 1/2'500.

Article 3 **Objectif**

¹ Le présent plan d'affectation a pour objectif le développement d'une zone d'activités en lien avec la production horticole.

CHAPITRE I AFFECTATIONS

Article 4 Zone d'activité économique 15 LAT

1. Destination

¹ Cette zone est une zone d'activités économiques au sens de l'art. 15 LAT.

² Elle est destinée aux activités de production horticoles, agricoles et viticoles ainsi qu'aux activités liées à celle-ci.

³ Par activités liées, on entend en particulier :

- la transformation ;
- le stockage ;
- la vente ;
- la restauration ;
- l'hébergement touristique ;
- les services en lien avec la destination mentionnée à l'al. 2.

⁴ Les surfaces de ces activités devront rester inférieures aux surfaces de production horticole, agricoles et viticoles.

⁵ Les logements n'y sont pas admis. Seul est admis, à titre exceptionnel, un logement de gardiennage par entreprise, pour les entreprises dont les activités nécessitent une surveillance permanente du site. Le logement de gardiennage doit être incorporé dans les locaux de l'entreprise et ne doit pas avoir une surface de plancher supérieure à 150 m². Par ailleurs, il ne peut être occupé que par une personne employée par l'entreprise dans le but d'assurer la surveillance des installations.

⁶ Le détail des affectations ainsi que leur répartition est précisée plus loin par secteur.

2. Organisation

¹ La zone d'activités économiques 15 LAT est subdivisée en trois aires :

- Aire des constructions ;
- Aire de transition paysagère ;
- Aire d'accès et de stationnement ;

3. Degré de sensibilité

¹ Le degré de sensibilité applicable est de III conformément aux prescriptions de l'OPB.

Article 5 Aire des constructions

1. Destination

¹ Cette aire est destinée aux constructions en lien avec la destination de la zone.

2. Organisation

L'aire des constructions comprend trois secteurs :

- Le secteur A ;
- Le secteur B ;
- Le secteur C.

Article 6 Secteur A

1. Destination

¹ Ce secteur est destiné aux activités moyennement gênantes et administratives ainsi qu'accessoirement au logement aux conditions de l'art. 4 al.5.

2. Constructibilité/implantation

¹ La surface déterminante de plancher (SPd) est au maximum de 450m² calculé selon la norme SIA 504 421.

² L'indice de verdure au sein de ce secteur est de 0.3. Il est calculé selon la norme SIA 504 421.

³ La limite des constructions est celle qui figure au plan.

3. Gabarits

¹ La hauteur maximale des constructions est de 8 m à la corniche.

4. Toiture

¹ La forme et la couverture des toitures doit s'harmoniser avec celle des toitures avoisinantes.

5. Matériaux

¹ Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

6. Couleurs

¹ Les couleurs criardes sont interdites.

7. Ouvertures en façade

¹ Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie dans leur dimension et leur disposition.

Article 7 Secteur B

1. Destination

¹ Ce secteur est destiné :

- Aux espaces de collection et d'exposition ;
- Aux espaces de vente ;
- Aux locaux administratifs et locaux de service pour le personnel tels que des vestiaires et un réfectoire.
- Aux serres et autres locaux de production et de transformation ;
- Au stockage ;
- A la restauration ;
- A l'accueil et à l'hébergement touristique.

² Les surfaces de vente seront limitées à un maximum de 600 m².

2. Constructibilité/implantation

¹ Les constructions prendront place au sein de l'aire des constructions.

² Sur l'ensemble de ce secteur, l'emprise au sol des bâtiments non dédiés à la production horticole, agricole et viticole ne dépasseront pas 45% de la surface du secteur soit au maximum 2'000 m².

³ Le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) sera au maximum de 26'800 m³

⁴ Il est calculé selon la norme SIA 504 421.

3. Gabarits

¹ La hauteur maximale hors tout des constructions est de 10 m.

² Dans l'aire de transition visuelle, la hauteur maximale hors-tout sera limitée à 6,50 m.

³ Des superstructures dépassant la hauteur maximum mentionnée aux alinéas 1 et 2 peuvent être autorisées, pour autant que ces éléments techniques soient indispensables à l'exploitation.

4. Distance entre bâtiments

¹ La distance minimale entre 2 bâtiments sera de 6 m.

² Cette distance n'est pas applicable pour les serres ainsi que pour les dépendances au sens de l'art. 39 RLATC.

³ Les distances des normes de protection incendie sont réservées.

5. Toitures

¹ Les toits plats et les toits à un ou deux pans sont autorisés.

² Pour les toits à pans, la pente minimum des toitures est de 15°.

³ À l'exception des serres, la couverture sera de teinte mate. Elle peut être de fibrociment, de tôle thermolaquée ou de matériaux à l'aspect similaire.

⁴ Elles devront présenter un aspect homogène.

⁵ Les toitures plates seront végétalisées selon les normes SIA 312 :2013 Végétalisation de toitures » et SIA 118/312 :2013 « Conditions générales relatives à la végétalisation de toitures », sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d'énergie solaire. Le choix des végétaux doit se porter exclusivement sur des espèces indigènes avec un cortège d'espèces diversifié. La végétalisation se fera de manière différenciée comprenant des aménagements favorables à la biodiversité : épaisseur du substrat variable (min 120 mm), petits aménagements comme pierrier, branchage, zone sableuse, zone graveleuse etc. ».

6. Matériaux

¹ Le choix des matériaux devra présenter une homogénéité dans leur aspect et leur couleur.

² Les couleurs criardes sont interdites.

Article 8 Secteur dédié à l'hébergement touristique

1. Destination

¹ Ce secteur est destiné à l'hébergement touristique. Les autres activités admises dans le secteur B restent autorisées.

2. Autres prescriptions

¹ L'architecture du bâtiment, notamment sa volumétrie, devra se distinguer des autres bâtiments de la zone tout en conservant une cohérence avec ceux-ci.

² Le nombre de chambres sera au maximum d'une vingtaine.

³ Le bâtiment d'hébergement devra être séparé des autres constructions de la zone par un espace tampon qui pourra notamment servir de jardin ou terrasse.

⁴ Le secteur dédié à l'hébergement touristique étant un sous-secteur du secteur B, les prescriptions de ce dernier s'appliquent au surplus.

Article 9 Secteur C

1. Destination

¹ Ce secteur est destiné à la production horticole sous serres ainsi qu'à ciel ouvert et aux équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement, notamment les installations techniques pour le chauffage. Les constructions et installations liées à la transformation ainsi qu'au stockage sont également admises.

2. Constructibilité/implantation

¹ Les constructions prendront place au sein de l'aire des constructions.

² Sur l'ensemble de ce secteur, l'emprise au sol des bâtiments non dédiés à la production horticole, agricole et viticole ne dépasseront pas 30% de la surface du secteur soit au maximum 1'930 m².

³ Le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) sera au maximum de 38'700 m³

⁴ Il est calculé selon la norme SIA 504 421.

⁵ Toute nouvelle construction et installation devra respecter les principes suivants :

- Être implantée selon une disposition spatiale ordonnée ;
- Présenter une homogénéité suffisante quant aux types de construction choisis.

3. Gabarits

¹ La hauteur maximale hors tout des constructions est de 10.00 m.

² Dans l'aire de transition visuelle, la hauteur maximale hors-tout sera limitée à 6.50 m.

³ Des superstructures dépassant la hauteur maximum mentionnée aux alinéas 1 et 2 peuvent être autorisées, pour autant que ces éléments techniques soient indispensables à l'exploitation.

4. Distance entre bâtiments

¹ La distance minimale entre 2 bâtiments sera de 6 m.

² Cette distance n'est pas applicable pour les serres ainsi que pour les dépendances au sens de l'art. 39 RLATC.

³ Les distances des normes de protection incendie sont réservées.

5. Toiture et matériaux

¹ Les couleurs criardes sont interdites.

² Pour toutes les constructions qui ne sont pas des serres, elles respecteront les prescriptions de l'art. 7 chiffres 5 et 6.

Article 10 Aire d'accès et de stationnement

¹ Cette aire est destinée aux accès, aux espaces nécessaires pour le chargement et le déchargement et au stationnement.

Article 11 Aire de transition paysagère

¹ L'aire de transition paysagère figuré au plan a pour vocation de créer un filtre visuel entre l'aire des constructions et son environnement.

² Les plantations seront composées d'arbustes ou d'arbres d'une hauteur suffisante pour masquer partiellement les serres.

³ Les plantations répondant aux buts mentionnés à l'al. 1 seront réalisées au plus tard simultanément aux premières constructions autorisées sur la base du présent plan d'affectation.

⁴ Ce secteur est inconstructible.

⁵ Des éléments de mobilier tel que des bancs et des tables sont admis.

CHAPITRE II RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES AIRES

Article 12 Mobilité et stationnement

¹ Les accès sur le domaine public devront être dans la mesure du possible regroupés.

² Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre du PA. Ils sont définis sur la base des normes VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

³ L'offre globale au sein du périmètre du PA sera au maximum de 47 places.

⁴ Dans la mesure du possible, le revêtement des places de stationnement sera réalisé au moyen de matériaux perméables.

⁵ Le besoin de place de vélos sera calculé selon la norme VSS 40 065. Les emplacements seront abrités, sécurisés et proches des entrées des bâtiments.

Article 13 Éclairage

¹ L'éclairage suivra les recommandations de la Confédération en la matière.

² Un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de l'exploitation) devra accompagner la demande de permis de construire. La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

³ L'éclairage des serres suivra les prescriptions suivantes :

- L'illumination est limitée à la période 6h00 – 22h00 d'avril à septembre et de 7h00 – 20h00 d'octobre à mars.
- En dehors de la période définie ci-dessus, l'éclairage peut être autorisé s'il est indispensable pour l'exploitation et que des mesures supplémentaires d'accompagnement sont prises.
- Des mesures d'accompagnement permettant de limiter les impacts sur l'environnement doivent être prises. Elles portent sur le type et la puissance de l'éclairage, ainsi que sur des systèmes réduisant le rayonnement sur les façades et la toiture des serres. L'éclairage doit également être conçu afin que le flux soit orienté vers l'intérieur. Les mesures d'accompagnement doivent réduire l'impact sur l'environnement au maximum possible selon l'état de la technique, en tenant compte des conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable.

Article 14 Biodiversité

¹ Afin de compenser l'impact des constructions, pour toute construction de 1'000m² de surface bâtie, 10 m² de surface de biodiversité sera mis en place.

² Peuvent être par exemple comprises comme surfaces de biodiversité : les murs de pierres sèches, les bosquets, les noues plantées, les étangs et mares, les murgiers, les tas de bois, nichoirs, des bandes de jachères florales et des prairies fleuries extensives.

³ L'emplacement des mesures ainsi que leur nature sera à déterminer avec le service compétent.

⁴ Ces mesures devront être réalisées prioritairement dans l'aire de transition paysagère et seront inscrites au registre foncier.

Article 15 Arborisation et autres plantations

¹ Les arbres représentés au plan sont à maintenir

² Le choix des végétaux doit se porter sur des espèces indigènes et adaptées au réchauffement climatique de manière à favoriser la biodiversité. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la production horticole du site.

³ La plantation de plantes exotiques envahissantes ou potentiellement envahissantes listées dans les annexes 5 et 6 du RLPrPNP est interdite.

Article 16 Utilisation des eaux météoriques

¹ Les eaux météoriques issues des toitures doivent, dans la mesure du possible, être récupérées et utilisées pour l'arrosage.

² La directive communale sur l'évacuation des eaux de biens-fonds est applicable.

³ Les normes VSA sont applicables.

Article 17 Clôtures, murs

¹ Les clôtures (haies, murs, palissades, barrières) tiennent compte de leur environnement naturel et bâti

² Les clôtures percées ne peuvent être recouvertes qu'avec de la végétalisation composée d'essences indigènes.

³ Les clôtures, haies et murs présentent des interruptions au sol propices au passage de la petite faune.

Article 18 Dépôts

¹ L'entreposage à ciel ouvert de matériaux et de végétaux est autorisé. Il devra toutefois présenter un aspect satisfaisant et être organisé.

² L'emplacement devra limiter les nuisances notamment olfactives pour le voisinage

³ La hauteur est limitée à 3.00 mètres.

Article 19 Protection des sols

¹ Une version électronique du dossier d'enquête sera transmise à la Municipalité au moment du dépôt de la demande.

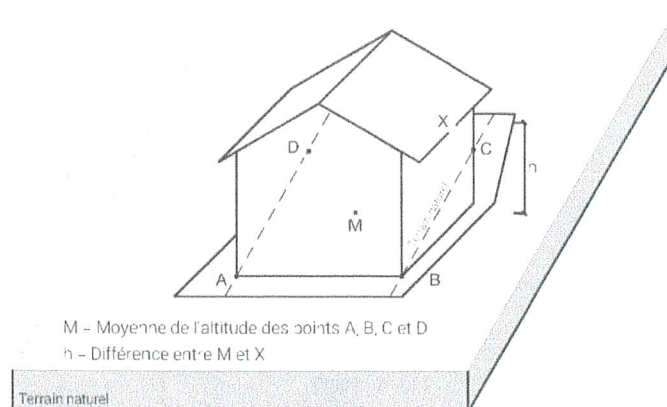
² Pour les projets de construction ayant des emprises sur les sols (urbains, naturels, agricoles ou forestiers), la protection et la valorisation des sols seront traitées dans un concept sols établi selon les directives cantonales (directive DMP864).

Article 20 Mesure de la hauteur

¹ La hauteur est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel occupé par la construction (moyenne des altitudes réelles du terrain naturel existant avant la construction, mesurée à tous les angles).

² Un point de référence (p.ex. borne, grille) sera mentionné sur le plan du géomètre avec l'altitude réelle. Il sera également reporté sur le plan du rez-de-chaussée.

³ L'altitude du terrain naturel aux angles du bâtiment projeté sera mentionnée sur le plan du rez-de-chaussée ainsi que sur le dessin des façades concernées.



Article 21 Permis de construire

¹ Outre les pièces mentionnées par le droit cantonal, la demande de permis de construire sera accompagnée par un plan des aménagements extérieurs (plan et coupes), à l'échelle 1:200, comprenant les places de stationnement pour véhicules, les espaces verts et les plantations, les voies d'accès, les murs, les clôtures, l'implantation des terrasses et les niveaux de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs.

Article 22 Dispositions générales relatives au ruissellement

¹ La problématique de ruissellement est susceptible de concerner le périmètre du présent plan. Les propriétaires sont tenus de considérer le danger de ruissellement lors de la conception de tout projet.

² La construction de nouveaux bâtiments, la rénovation des bâtiments existants ou les réaménagements extérieurs doivent intégrer des mesures proportionnées permettant de protéger les personnes et les biens face au ruissellement.

³ Les nouvelles constructions, les nouveaux aménagements ainsi que la mise en place de mesures de protection ne doivent pas augmenter ou reporter les risques sur les parcelles voisines.

⁴ Les accès aux domaines publics doivent être traités de manière à ne pas diriger les eaux provenant du domaine public en direction de la parcelle et en particulier vers les entrées d'immeuble ou les parkings souterrains.

CHAPITRE III DISPOSITIONS FINALES

Article 23 Entrée en vigueur

¹ Le présent PA (plan et règlement) est approuvé par le Département compétent, conformément à l'art. 43, al. 1 LATC.

² L'entrée en vigueur du plan est constatée par le service compétent, conformément à l'art. 43, al. 2 LATC.

³ Le PA « La Ferme aux agrumes » abroge à l'intérieur de son périmètre :

- Le Plan partiel d'affectation (PPA) « Création d'une zone horticole » légalisé le 18 janvier 1989 ;
- Toutes autres dispositions antérieures qui lui seraient contraires.