



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 20/2017

le 13 septembre 2017

Concerne :

Plan partiel d'affectation « Campagne Rossier II – La Combe de Villard » et modifications du Plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat le 21 août 2000 relatives aux secteurs « Campagne Rossier II – La Combe de Villard ».

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

0. Introduction

Suite à son retrait par la Municipalité lors de la séance du Conseil communal du 27 juin dernier, le préavis municipal relatif au plan partiel d'affectation « Campagne Rossier II-La Combe de Villard » est déposé à nouveau devant le corps délibérant, sous une forme identique (exception faite de la présente introduction) pour les raisons suivantes :

- La Commission, chargée d'étudier le préavis, s'est réunie à trois reprises dont deux hors de la présence de la Municipalité. La Municipalité entend convoquer une nouvelle séance de commission à laquelle participera un représentant du Bureau d'étude GEA.
- Ce projet représente l'aboutissement de 9 ans de travail minutieux réalisé en étroite collaboration avec les services cantonaux, ainsi qu'avec la Section vaudoise de Patrimoine suisse, un long processus dont il convient de rappeler la durée et l'exceptionnelle complexité.
- Le PPA contient des principes longuement et soigneusement étudiés, discutés et validés par les différents intervenants, tant privés que publics.

Un nouvel examen du dossier devrait permettre de clarifier un certain nombre de points controversés et de fournir à la commission des réponses à ses nombreuses questions.

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de soumettre à votre Conseil l'approbation du projet du Plan partiel d'affectation (PPA, cf. glossaire p. 22) « Campagne Rossier II – La Combe de Villard » et les modifications du Plan directeur communal (PDCom) approuvé par le Conseil d'Etat le 21 août 2000 relatives aux secteurs « Campagne Rossier II – La Combe de Villard », à savoir le plan des secteurs

1003-ADM-1708-PAD-rc-preavis_20-PPA_Campagne_Rossier-Combe_Villard.docx



d'aménagement, les fiches sectorielles D1 et E1 sur les parcelles N°s 1025, propriété de Guisan Françoise, et 1378, propriété de Micheli Jacqueline, sises au lieu-dit Villard-Dessous.



2. Préambule

A la demande des propriétaires qui souhaitent mettre en valeur leurs parcelles, colloquées en plan spécial depuis 1996, la Municipalité a contacté le bureau GEA Vallotton et Chanard S.A., architectes urbanistes FSU, pour planifier un nouveau quartier d'habitation réparti sur les secteurs « Campagne Rossier II » et « La Combe de Villard » par l'engagement, en parallèle, de deux plans partiels d'affectation (PPA). Ces deux secteurs correspondent respectivement à la parcelle N° 1378 au nord du chemin du Croton (DP 2) et à la parcelle N° 1025 au sud du même chemin.

Les deux secteurs ont déjà fait l'objet d'une étude de réalisation architecturale confiée au bureau Bellmann architectes à Montreux. Un représentant des propriétaires a rencontré le chef du Service du développement territorial (SDT), le 23 mars 2011, pour clarifier sa position. Lors de cette rencontre, le SDT a proposé d'initier une démarche participative, soit une approche qui réunisse les différentes entités concernées pour établir une « chartre de durabilité », c'est-à-dire une vision consensuelle réunissant principalement le SDT, différentes autres entités de l'Etat de Vaud, la Commune et les propriétaires.

Démarche participative

L'objectif de la démarche participative était d'arriver à proposer un projet exemplaire et définir un programme (secteurs d'implantation, périmètres constructibles, surface de plancher déterminante (SPd), hauteurs maximales, localisation des accès, mesures paysagères, etc.) issu d'un consensus et basé sur un diagnostic partagé.

Trois séances participatives ont été organisées. Le résultat comportait l'accord préliminaire sur la base du rapport ad hoc intégrant les conclusions de la dernière séance en date (le 5 octobre 2011), ainsi que la synthèse des analyses et pistes de réflexion déjà proposées dans les séances antérieures.

Afin de vérifier la pertinence d'une telle démarche, le dossier préliminaire abordait l'ensemble des composantes permettant de justifier le développement préconisé. Cette justification s'appuie sur deux axes principaux, soit la conformité aux planifications supérieures et la qualité de la proposition et son

intégration dans le respect des caractéristiques du « Parc Riviera » et du périmètre de protection de La Doges.

Le dossier préliminaire, examiné par les services concernés de l'Etat de Vaud, a constitué l'élément d'appréciation en vue de l'accord préliminaire pour engager parallèlement les procédures de PPA « Campagne Rossier II » et « La Combe de Villard » qui a permis de résoudre, notamment, le traitement des aspects fonciers et la répartition des droits à bâtir.

3. Situation

La portion de territoire étudiée se situe à la limite de l'environnement bâti de La Tour-de-Peilz. Il s'agit d'un site avec une topographie particulière constituée de petites collines et d'une végétation riche.

La parcelle N° 1025 se situe dans la continuité de l'environnement bâti de La Tour-de-Peilz. Au sud-ouest, le secteur est ponctué par une villa individuelle dont l'implantation se base sur le modèle de la maison de maître, aux caractéristiques écologiques. Sa conception est intégrée et basée sur des principes bioclimatiques. Au sud, le site jouxte le domaine de La Doges.

L'entre-deux paysager, dans lequel se situe la parcelle N° 1378, est caractérisé par un espace vert ouvert, permettant un dégagement depuis l'autoroute. Au nord-est, le secteur est ponctué par une maison de maître du début du XIX^e siècle, notée 3 au recensement architectural du canton de Vaud.

Les secteurs « En Villard » et « En Villard Dessous » sont définis dans le plan des zones en vigueur depuis 1972 comme faisant partie du plan d'extension partiel (PEP) « Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre ».

La partie nord du secteur « En Villard » est définie par le règlement dudit PEP comme étant une zone de verdure protégée, caractérisée par l'interdiction de bâtir, sauf pour les bâtiments annexes et aménagements en rapport avec l'utilisation des bâtiments existants, à condition que ces ouvrages ne portent pas préjudice au site.



La partie sud est définie comme étant une zone de villas d'un niveau habitable plus un niveau dans les combles, avec deux logements maximum par villa. L'indice d'utilisation du sol est limité à 0.2 et la surface minimale de la parcelle est de 1'500 m².

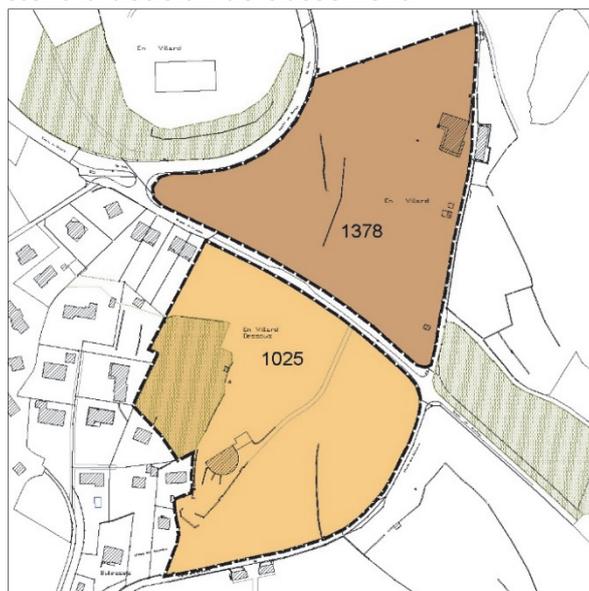
Le secteur « En Villard Dessous » comprend une zone de verdure à l'ouest. Suivant l'article 46 du Règlement sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE), cette zone est destinée à la sauvegarde des sites et à la création d'îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Toutefois, la Municipalité peut y autoriser des bâtiments de minime importance et l'agrandissement de bâtiments existants, à condition que ces constructions ne portent pas préjudice au site. Dans ce cas, elle sollicite l'avis de la Commission d'urbanisme.

A l'est, ce secteur est régi par le Plan partiel d'affectation (PPA) « Campagne Rossier » de 1996 (mis en évidence dans l'extrait du plan du PGA ci-contre). Ce PPA maintient la réglementation du PEP, prévoyant pour l'ensemble du périmètre une affectation en zone de villas de deux niveaux habitables plus un niveau dans les combles, avec deux logements au maximum par villa. Le règlement du PPA limite l'indice d'utilisation du sol à 0.2 et la surface minimale de la parcelle est de 1'000 m².

Dans les objectifs du règlement du PPA « Campagne Rossier », la volonté du propriétaire foncier, au moment de la réalisation du PPA, était de maintenir l'exploitation agricole sur le solde de la parcelle N° 1025 et se limitait à la réalisation d'une maison d'habitation à caractère écologique.

Au sud et à l'est, le secteur « En Villard Dessous » est inclus dans le périmètre du site protégé de « La Doges » (reporté sur le plan du PGA, ci-contre). La décision du Chef du Département des infrastructures du 17 décembre 2003, classant le site, a pour but d'assurer sa sauvegarde, sa conservation et de protéger le domaine de « La Doges » par les mesures qui suivent :

- les vues sur « La Doges » et depuis celle-ci doivent être préservées. Dans le périmètre de protection, les nouvelles constructions ou les transformations des constructions existantes sont conçues de manière à ne pas porter atteinte aux dites vues ;
- les dispositions du Règlement sur le Plan d'affectation et la police des constructions de la Commune ainsi que les différents plans spéciaux légalisés dans le périmètre de protection restent applicables, pour autant qu'ils respectent la décision de classement.



4. Historique

Début 2008, par l'intermédiaire de leur architecte, les propriétaires des deux parcelles concernées sollicitaient la Municipalité afin de mettre en valeur leurs terrains par biais de PPA, telle que l'affectation l'impose, et présentaient un avant-projet qui a été soumis à la Commission consultative d'aménagement du territoire le 9 décembre 2008. Ladite Commission fut encore consultée pour ce dossier le 23 mars et le 10 septembre 2009 ainsi que le 14 mars 2013.

De par la démarche participative mentionnée au point 2, trois séances plénières se sont déroulées depuis 2009 avec la participation des représentants de services cantonaux, respectivement le Service du développement territorial, le Service immeuble patrimoine et logistique section monuments historiques, la Direction générale de l'environnement division biodiversité et paysage, ainsi que le Patrimoine Suisse section vaudoise, l'architecte mandataire des propriétaires, le bureau d'urbanisme mandaté, les propriétaires et la Commune. Elles ont abouti à la constitution d'un dossier préliminaire qui fut adressé au Canton le 1^{er} décembre 2009. Les différents Services concernés nous ont fait parvenir leur rapport le 19 février 2010.

Les mandataires, sur la base des différentes remarques et en tenant compte du projet d'agglomération « Rivelac » qui prévoyait un passage (bande de verte) dans la cadre du « Parc riviera », ont continué les études et ont présenté, en février 2012, le dossier préliminaire bis, approuvé en date du 26 avril 2012 par les services cantonaux.

Ensuite, l'ensemble du dossier des deux PPA a pu être achevé et a été envoyé pour examen préalable le 8 mai 2013. Le rapport-synthèse nous est parvenu le 27 septembre 2013, avec des demandes de modifications et de corrections.

Ces dernières ont amené à de nombreux échanges avec les différents Services cantonaux. De surcroît, le processus de projet d'agglomération « Rivelac » en cours n'a pas contribué à accélérer le déroulement du dossier. Aussi, c'est seulement le 23 avril 2014 que le dossier pu être envoyé au Canton pour examen préalable bis, dont le rapport nous est parvenu le 27 avril 2015.

Une séance d'information avec les propriétaires voisins des parcelles concernées a été organisée par les mandataires le 29 juin 2015, préalablement à la mise à l'enquête qui s'est déroulée du 8 juillet au 6 août 2015.

Cette dernière a suscité trois oppositions, une d'un particulier, et deux collectives de respectivement 14 et 5 citoyens.

Une séance de conciliation a été organisée par la Municipalité le 9 mars 2016, d'où aucun résultat probant n'est ressorti.

Parallèlement, les propriétaires ont organisé un concours d'architecture début de 2016 et ont convié les propriétaires riverains au vernissage du concours, soit à la présentation des quatre projets retenus. Une deuxième invitation a suivi le 29 septembre 2016, pour présenter le projet lauréat.

5. Le projet

5.1. Projet de PPA

Le concept général d'aménagement se traduit par le projet de Plan partiel d'affectation (PPA) « Campagne Rossier II - La Combe de Villard ». Il comprend le plan de détail et le règlement y relatifs. En vue de garantir les caractéristiques paysagères et patrimoniales du site ainsi que les principes d'aménagement exposés en amont, le PPA remplace la zone de villas I du PEP « Crêt Richard, Villard,



La Doges, La Poneyre », la zone de villas II et la zone de verdure du PPA « Campagne Rossier » en affectant l'ensemble du périmètre en trois zones principales, à savoir :

- Zone d'habitation de très faible densité
- Zone de site construit protégé
- Zone naturelle protégée

Plan d'affectation

-  *périmètre du plan*
-  *zone d'habitation de très faible densité*
-  *zone de site construit protégé*
-  *zone naturelle protégée*



Synthèse des surfaces de terrain déterminantes (STd) pour chaque zone, ainsi que les surfaces de plancher déterminantes (SPd) et l'indice d'utilisation du sol (IUS) proposés par le PPA « Campagne Rossier II - La Combe de Villard » :

| | STd | SPd | | IUS |
|--|-----------------------|--------------------------|----------------------|------|
| Zone d'habitation de très faible densité | 22'604 m ² | constructions nouvelles | 5'300 m ² | 0.25 |
| | | constructions existantes | 385 m ² | |
| Zone de site construit protégé | 13'347 m ² | - | - | - |
| Zone naturelle protégée | 14'582 m ² | - | - | - |
| TOTAL | 50'533 m ² | - | - | - |

La zone d'habitation de très faible densité du projet de PPA « Campagne Rossier II - La Combe de Villard » est composée essentiellement des aires suivantes :

- aires d'évolution des constructions A, B, C et D. Il est notamment prévu d'y accueillir des logements et des locaux pour les activités compatibles (bureaux, cabinets médicaux, crèche, équipements communautaires, etc.). De plus, un parking silo est prévu dans l'aire d'évolution des constructions B ;
- aire des aménagement extérieurs, qui intègre tous les chemins piétonniers, les différents accès aux habitations et de service, ainsi que les différents espaces de délasserment.



Extrait du plan de détail

Données générales

-  périmètre du plan partiel d'affectation
-  périmètre de classement de La Doges (à titre indicatif)
-  bâtiments existants
-  murs existants
-  plantations existantes

ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ

Constructions

-  aire d'évolution des constructions existantes
-  aires d'évolution des constructions nouvelles A, B, C et D
-  césure I
-  césure II
-  périmètre d'implantation des constructions souterraines

Aménagements extérieurs

-  aire des aménagements extérieurs

Accès et circulations et stationnement

-  accès existant (à titre indicatif)
-  accès de service
-  accès au parking
-  chemin piétonnier (à titre indicatif)

ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTÉGÉ

-  zone de site construit protégé
-  bâtiment protégé

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE

-  zone naturelle protégée



L'aire d'évolution des constructions A ayant une emprise relativement large, il est possible, en fonction des besoins, d'envisager des réalisations plus étalées, la surface de plancher prévue étant inférieure au périmètre de l'aire, ou très compacte afin de préserver les valeurs paysagères du site, tout en permettant une certaine marge de manœuvre dans l'intégration des nouveaux bâtiments.

Le nombre d'habitants pour le nouveau quartier est évalué à 106 (1 habitant / 50 m² de SPd). Le nombre de places de stationnement véhicules est évalué à 39 pour un besoin réduit de 70 % et le nombre de « cases » de stationnement vélos à 92.



Plan des altitudes
maximales



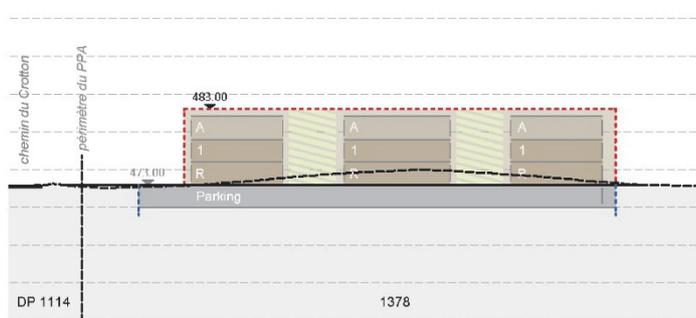
Légende

-  aire d'évolution des constructions nouvelles
-  altitude maximale des constructions
-  césure I
-  césure II
-  constructions souterraines
-  terrain naturel
-  terrain aménagé
-  altitudes du terrain

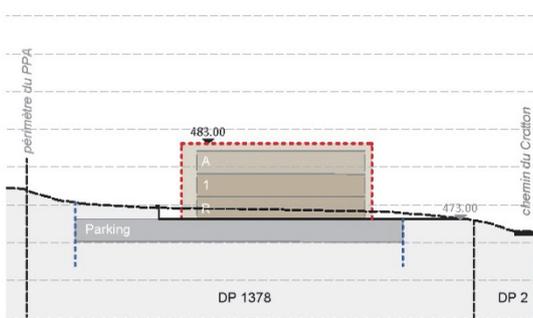
Coupes illustratives (à titre indicatif)
Sans échelle



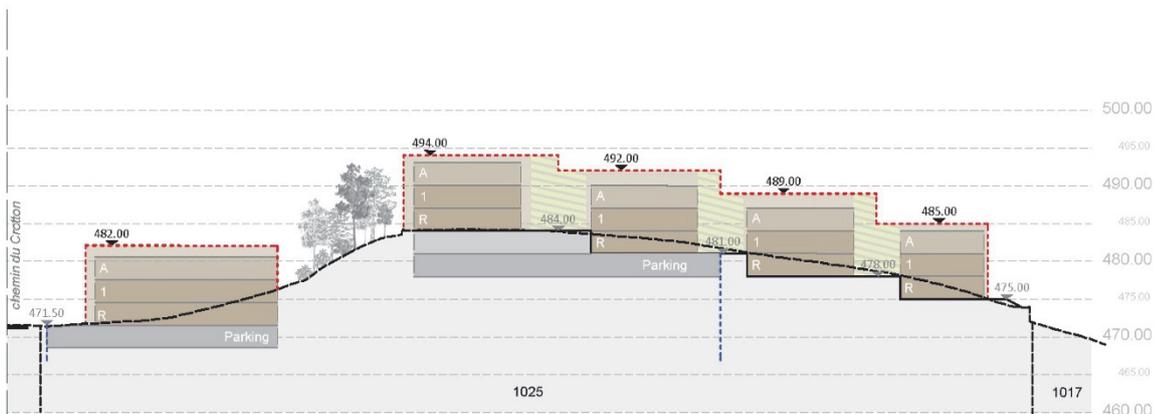
coupe A



coupe B



coupe C



coupe C



5.2. OPPOSITIONS

Lors de la mise à l'enquête, trois oppositions ont été formulées. Ci-dessous, un résumé leur contenu ainsi que les propositions de réponses.

1. Opposition formulée par

- Me Laurent Pfeiffer, avocat, agissant au nom de Mmes et MM. Sylvie et Jean-Joseph Boillat, Catherine Chollet et Bernard Catry, Marie et Nicolas Chollet, Majo Clément-Piérard, Maurice Greiff, Nadia et Claudio Manco, Christiane Nicole, Christiane Oppikofer, Herbert Heeger, Sylvia et Walther Rostagno, Roland Bieri, Olivia Chollet.

Les opposants contestent :

- le bouleversement de l'affectation du territoire communal ;
- la destruction d'une zone de verdure protégée ;
- la violation de la stabilité des plans spéciaux en place ;
- l'atteinte au paysage ;
- l'insuffisance des équipements ;
- le manque de place de stationnement ;
- le non-respect du moratoire de la LAT.

Réponse

La conciliation n'ayant pas abouti lors de la séance du 9 mars 2016, la Municipalité vous informe que le Conseil communal lors de sa séance du, a approuvé les projets de levée d'opposition dans le cadre de l'adoption du préavis N° 7/2017 traitant le projet du PPA « Campagne Rossier II » et « La Combe de Villard »

Cette décision est motivée comme suit :

1) Suppression d'une zone de verdure protégée

Premièrement, vous vous prévalez du PEP et du PPA « Campagne Rossier ». Ils consacrerait la protection de la partie nord-ouest de la parcelle, affectée à l'époque en zone de verdure et en zone villas II (très faible densité).

Le PEP ne bénéficie pas du principe de la stabilité des plans. Le délai de stabilité peut être fixé à 15 ans (cf. art. 15 let. b LAT). Vingt ans après l'adoption d'un plan, il n'est plus possible de compter sur sa stabilité (ATF du 21.10.1993, in ZBI 1994, p. 323 consid. 3b). Il en va de même du PPA de 1996, tout comme du PDCOM. A noter que le PPA ne traite pas du secteur de la colline.

Vous faites sinon valoir que le sud-est de la parcelle N° 1025 serait inclus dans le périmètre de classement de La Doges et que le nord-ouest doit être préservé. Ce classement datant de 2003, il est postérieur au PEP et au PPA et a contribué à repenser ces planifications. Il y a eu une nouvelle pesée complète des intérêts. Sous l'angle de l'intérêt public, le site de la colline n'est pas protégé : il s'agit d'une zone de verdure et non d'une zone protégée. Il n'y a pas d'inventaire (Mesure E11, Plan directeur Cantonal, p. 163). Le périmètre se trouve en limite de couronne du tissu bâti existant (rapport, p. 3).

Le Plan directeur régional de la Riviera (PDR-Riviera), plus récent, prévoit la préservation d'espaces tampons autour des noyaux villageois. A cet effet, il aménage une entrée de quartier donnant sur une coulée verte non constructible (rapport justificatif selon l'article 47 OAT, pp. 11 et 12).



Le PEP n'affecte pas la partie nord-ouest mais la zone de verdure comme mesure d'aménagement du bâti. Les conditions du périmètre de classement sont respectées.

2) Atteinte au paysage (article 3 al. al. 2 let. b LAT)

Vous avez indiqué, lors de la séance de conciliation du 9 mars 2016, que les opposants font un cas de principe pour la protection du paysage. Une telle atteinte devrait toutefois être grave au point d'être inacceptable dans le cadre d'une appréciation soigneuse des divers intérêts en présence (ATF 1C_520/2012, du 30.07.2012).

En l'espèce, l'intégration au site est prise en compte de façon adéquate (art. 1 al. 2, 4, 6 al. 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18 al. 2, 21, 23, 28 al. 3, 29ss, 31ss et 38 RPPA et rapport, pp. 42 et 43). Les surfaces les plus sensibles sont inconstructibles, comme le périmètre de prairies, l'aire des aménagements extérieurs (art. 21), la zone de site construit protégé (art. 29), la zone naturelle protégée (art. 31). En outre, un concours d'architecture a été organisé (mise en concurrence selon un mandat d'études parallèle conformément au Règlement SIA 143, 2009). Les opposants ont pu participer aux séances d'informations et intervenir de manière à poser leurs exigences.

Une charte de durabilité porte une attention particulière aux dimensions environnementale, économique et sociale (rapp. p. 44 et 45). Les différentes mesures de mise en œuvre sont expliquées de façon détaillée : elles prévoient notamment la préservation et la mise en œuvre par des constructions durables ; en matière paysagère, la structure du quartier suit la logique de la topographie (rapp. p. 42 et 43). Ainsi, aucune atteinte sensible n'est possible et l'intégration est bien prise en compte. Le promettant acquéreur a rappelé, lors de la séance de conciliation du 9 mars 2016, que les droits de bâtir existants aujourd'hui (zone villas) sont concentrés près du bâti existant, de manière à préserver le grand paysage, en créant un quartier de qualité écologique.

Vous parlez d'une densification disproportionnée de la parcelle N° 1025, l'entrée de quartier ne se trouvant pas aux abords d'une grande ville en faible densité résidentielle. En réalité, le périmètre reste affecté à la très faible densité. La SPd impartie est inchangée (5'300 m²). Les zones à bâtir de la Commune ne sont pas surdimensionnées outre que, il est important de le relever, le périmètre figure dans un centre cantonal (PDCn, B11). Le bus dessert le secteur à la fréquence de 30 minutes et même 20 minutes aux heures de pointe (rapp. p. 14). Le quartier se trouve à moins de 300 m. de deux arrêts (« Crausaz » et « Doges »). L'indice demeure à 0.25, en dépit des exigences actuelles du PDCn plus larges pour la faible densité (A11). Il a été relevé lors de la séance de conciliation que l'indice passe de 0.2 à 0.25, correction formelle liée au bâti existant.

Suite à la séance de conciliation, GEA Vallotton & Chanard S.A. a établi en date du 21 mars 2016 une note technique relative au dimensionnement de la zone à bâtir. GEA relève qu'avec la révision de la LAT, la nouvelle mesure A11 attribuée à l'agglomération Rivelac (dont fait partie La Tour-de-Peilz), un taux annuel de croissance maximal de 1.8 %. Le projet de PPA Campagne Rossier II prévoit un total de 5'300 m² de surface de plancher déterminante pour les nouvelles constructions. A raison de 50 m² par habitant, cela équivaut à 106 nouveaux habitants. Cette différence par rapport au bilan des réserves actuel est totalement marginale (+18 habitants, soit 0.2 % de la population de 2008). La croissance démographique potentielle de la Commune de La Tour-de-Peilz est très largement inférieure au taux maximal admis par le PDCn pour l'agglomération Rivelac. Il apparaît dès lors que le projet de PPA n'implique clairement aucun surdimensionnement. La zone peut toujours être qualifiée de zone d'habitation de très faible densité car son IUS est fixé au-dessous de 0.4.



Il est totalement inexact de parler d'un « mur bâti » pour les constructions nouvelles, outre qu'il s'agit d'une appréciation purement esthétique et subjective. Pour le surplus, l'examen concret se fera au stade du permis de construire. Des césures (art. 11 al. 2), le traitement en attique (art. 16) et la rupture des niveaux (art. 14) permettront une large perméabilité visuelle et l'intégration soignée au site des volumes ; ils sont adaptés à la topographie. Les arbres sont maintenus.

La colline est un élément traité avec soin. Elle n'est pas la partie sensible et elle est déjà marquée par les interventions humaines. Les constructions sont en retrait derrière la colline. Elles ne modifieront pas la vue directe sur le paysage. Vous avez maintenu votre position lors de la séance de conciliation en souhaitant le maintien du statu quo, pour les crêtes et la colline. Or, supprimer la constructibilité de l'entier de la parcelle N° 1025 serait disproportionné vu les objectifs actuels.

Pour le reste, les hauteurs (art. 15) ne diffèrent pas réellement de l'art. 43 RPE. Il n'y a pas de longueur des constructions sur 85 m. pour l'ensemble « C », vu les césures (art. 11 al. 2 et art. 2) et l'implantation des aires qui préserve la végétation existante. L'implantation épouse les courbes de niveaux et garantit les vues, avec une rupture imposée des niveaux (art. 14), des SPd maximales par aires (art. 13), un traitement en attique (art. 16 al. 2) et des superstructures (art. 17 al. 2) et des toitures végétalisées (art. 18 al. 2).

Concernant l'implantation des futures constructions à l'ouest, vous indiquez que cela aurait pour conséquence de porter une atteinte injustifiée à l'intimité des propriétaires (proximité des constructions à la limite du périmètre du PPA, parcelles voisines qui se trouveraient à quelques mètres de bâtiments comportant une différence de hauteur de 14 mètres). Les distances minimales du CRF sont respectées ; le périmètre des aires est plus restrictif, fixé à 10 m. du bâtiment voisin N° ECA 3219a et à 5 m. de la limite parcellaire.

Quant à l'attention portée à l'orientation des façades, les superstructures et les toitures avec terrasses accessibles, l'orientation des façades n'est pas définitive et sera déterminée lors de l'octroi des permis de construire, conformément aux buts du plan et au RPPA. L'article 52 RPE est applicable et permet à la Municipalité de s'assurer du traitement esthétique. Les terrasses accessibles ne sauraient constituer un niveau supplémentaire dès lors que le règlement communal les qualifie de toitures (AC.2006.0078, consid. 1.b). Pour le reste, la Commission consultative d'aménagement du territoire a été consultée le 14 mars 2013 et a donné un préavis favorable.

3) Equipement au sens de l'art. 19 LAT

Le plan d'affectation serait précis au point de justifier une étude de détail pour les voies d'accès et leur aménagement, peu sûrs dites-vous.

Le nombre exact de logements et de places de stationnement doit être déterminé lors de l'affectation des locaux au stade des permis de construire (art. 27). Il n'y a actuellement qu'une estimation prédictive (approx. 39 - 49 places de stationnement, rapp. p. 46). Pour le chemin d'accès, l'assiette et la localisation sont indicatives et la sécurité de l'accès sera examinée au stade du permis de construire (la Commune veillera à ce que les aménagements des sorties du quartier soient réalisées pour assurer la sécurité, la visibilité, etc.).

Les chemins des Buleses et du Crotton ont un gabarit restreint mais il n'est pas recommandé d'élargir plus les accès pour éviter une augmentation générale des vitesses. L'augmentation du trafic ne présentera pas un danger pour les piétons, la Municipalité veillant pour cette route communale au respect de la LRoutes. Le plan prévoit les chemins piétonniers (art. 26) qui feront l'objet de l'étude de



détail ultérieure (art. 38) dans l'aire des aménagements extérieurs sans forcément suivre la route (cf. rapp., p. 39). La Municipale du Service de l'urbanisme et des travaux publics, a relevé, lors de la séance de conciliation, que Sécurité Riviera décidera sur la base du projet concret.

4) Nombre de places de stationnement

Le renvoi aux normes VSS serait selon vous insuffisant lorsque le secteur se trouve éloigné du centre et d'infrastructures en transports publics performantes (desserte soutenue en transports publics). Vous souhaiteriez ainsi un minimum de 63 places.

La CDAP considère qu'au stade de la planification, on ne saurait reprocher à l'Autorité des incertitudes quant au nombre ou à la localisation des cases de stationnement prévues (AC.2013.0420, consid. 8b.). Le préavis cantonal reçu le 27 septembre 2013 indique que « compte tenu de la situation du site et de l'actuelle desserte en transports publics, le Service mobilité de la DGMR recommande l'application d'un type de localisation C (même si elle n'est pas obligatoire pour les logements) selon la norme VSS en vigueur. Le Service mobilité de la DGMR rappelle que le nombre de cases de stationnement pour les voitures et les vélos sera fixé par l'Autorité compétente au stade du permis de construire ».

5) Partie ouest de la parcelle N° 1025 qui ne pourrait pas être affectée en zone à bâtir

La compensation de la zone de villas en zone naturelle protégée ne serait selon vous pas possible car cette création de zone à bâtir ne répondrait pas aux besoins (surdimensionnement).

A lieu un déclassement simultané conforme à l'article 52a OAT ainsi qu'à la Directive cantonale datée du 14 mai 2015. La zone à bâtir déclassée est conforme à l'article 15 LAT dès lors que les zones à bâtir de la commune ne sont pas surdimensionnées. De plus, le bilan LAT est même très largement positif (déclassement en zone inconstructible) de 5'336 m² (p. 60 et 61 du rapp.) dans le bilan général de la Commune.

En conséquence, l'opposition doit être levée.

+ Droits de recours.

2. Opposition formulée par

- Me Benoît Bovay, avocat, agissant au nom de Joachim Gottschalk

L'opposant relève ne pas avoir été informé au préalable de la mise à l'enquête du projet et ne pas avoir été associé aux différentes démarches. Il estime que sa propriété digne de protection groupant plusieurs terrains doit être préservée, que le PPA provoque une urbanisation excessive du lac jusqu'aux crêtes de la Commune, qu'il est inconcevable de prévoir le périmètre à bâtir entre la route Blonay et le chemin du Crotton, que les constructions sont trop importantes sur la colline, que la densité accordée est trop conséquente, soit il demande l'annulation du PPA.



Réponse

La conciliation n'ayant pas abouti lors de la séance du 9 mars 2016, la Municipalité vous informe que le Conseil communal lors de sa séance du, a approuvé les projets de levée d'opposition dans le cadre de l'adoption du préavis N° 7/2017 traitant le projet du PPA « Campagne Rossier » et « Combe de Villard »

Cette décision est motivée comme suit :

1) Recevabilité de votre opposition

Vous indiquez que votre mandant n'aurait pas été informé de la mise à l'enquête ; il aurait reçu des informations contradictoires lors de la démarche participative (début le 17 juillet 2015) et été induit en erreur par un envoi du promettant-acquéreur.

Cependant, si votre mandant s'est rendu à la séance d'information du 29 juin 2015, il avait bien connaissance du projet et de la mise à l'enquête.

Vous indiquez qu'il aurait été annoncé que l'enquête publique devait démarrer le 17 juillet 2015. Toutefois, tous les autres opposants ont formé leur opposition dans les délais.

La procédure a été respectée au sens des art. 17 LATC et 4 RLATC. La Municipalité a en effet choisi les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population.

Par conséquent, l'opposition de votre mandant doit être déclarée irrecevable.

Si, par impossible, elle devait être recevable, elle serait néanmoins levée vu ce qui suit.

2) Plan directeur communal (PDCoM)

Le PDCoM exclurait, selon vous, tout développement de zone à bâtir de part et d'autre du chemin du Crotton et sur la colline.

Le PEP de 1980, antérieur à la LAT, ne bénéficie pas du principe de la stabilité des plans. Le délai de stabilité peut être fixé à 15 ans (cf art. 15 let. b LAT). Après, la stabilité d'un plan est relativisée (ATF du 21.10.1993, in : ZBI 1994, p. 323 consid. 3b). Il en va ainsi du PPA de 1996, tout comme du PDCoM.

Le périmètre de classement de La Doges date de 2003. Il est postérieur au PEP et au PPA et a contribué à repenser ces planifications. Le Plan directeur régional de la Riviera (PDR-Riviera), plus récent, prévoit la préservation d'espaces tampons autour des noyaux villageois. A cet effet, il aménage une entrée de quartier donnant sur une coulée verte non constructible (rapp. just. selon l'art. 47 OAT, pp. 11 et 12).

Le PEP n'affecte pas la partie nord-ouest mais la zone de verdure comme mesure d'aménagement du bâti. Les conditions du périmètre de classement sont respectées.

Le site de la colline n'est pas protégé : il s'agit d'une zone de verdure et non d'une zone protégée. Il n'y a pas d'inventaire (mesure E11, PDCn, p. 163). Le territoire se trouve en limite de couronne du tissu bâti existant (rapport, p. 3).



Les surfaces les plus sensibles sont inconstructibles, comme le périmètre de prairies, l'aire des aménagements extérieurs (art. 21), la zone de site construit protégé (art. 29), ou la zone naturelle protégée (art. 31).

Une charte de durabilité portera une attention particulière aux dimensions environnementale, économique et sociale (rapp. p. 44 et 45). Les différentes mesures de mise en œuvre sont expliquées de façon détaillée : elles prévoient notamment, en matière constructive, la préservation et la mise en œuvre de systèmes constructifs durables ; en matière paysagère, que la structure du quartier suive la logique de la topographie du site (rapp. p. 42 et 43). Ainsi, aucune atteinte grave au paysage n'est prévue et l'intégration est bien prise en compte dans le cadre du projet.

3) Points de vue

Le droit à la vue n'est pas garanti par le droit public. Des césures (art. 11 al. 2), le traitement en attique (art. 16) et la rupture des niveaux (art. 14) permettront une large perméabilité visuelle et l'intégration soignée au site des volumes ; ils sont adaptés à la topographie. Les arbres existants sont maintenus. S'agissant du périmètre D, celui-ci est traversé par une césure de type I, garantissant un dégagement visuel de qualité.

4) Césures indicatives et profondeur des constructions

Il ne s'agit pas ici d'emprises mais d'aires d'évolution des constructions, dans lesquelles des emprises sont définies. Ces dernières sont fortement limitées par la SPd impartie par aire (art. 13) ainsi que par les règles sur les césures (art. 11).

5) Normes qualitatives et intégration

L'intégration au site est prise en compte de façon adéquate (art. 1 al. 2, 4, art. 6 al. 2, art. 8, 11, 15, 16, 17, 18 al. 2, 21, 23, 28 al. 3, 29 ss, 31 ss, et 38 RPQ et rapport p. 42 et 43). Les surfaces les plus sensibles sont inconstructibles (voir ci-dessus). L'implantation épouse les courbes de niveaux et garantit les vues, avec une rupture imposée des niveaux (art. 14), des SPd maximales par aires (art. 13), un traitement en attique (art. 16 al. 2), des superstructures (art. 17 al. 2) et des toitures végétalisées (art. 18 al. 2).

En outre, un concours d'architecture a été organisé (mise en concurrence selon un mandat d'études parallèle conformément au Règlement SIA 143, 2009). Votre mandant a été invité, lors de la séance de conciliation du 9 mars 2016, à faire des remarques sur les projets lors des présentations.

6) Densité à 0.25

En réalité, le périmètre reste affecté à la très faible densité. La SPd impartie est inchangée (5'300 m²). Les zones à bâtir de la Commune ne seront pas surdimensionnées outre que, il est important de le relever, le périmètre figure dans un centre cantonal (PDCn, B11) dans le centre Montreux-Vevey (PDCn, p. 111). Il a été relevé lors de la séance de conciliation que l'indice passe de 0.2 à 0.25 mais il s'agit d'une correction formelle liée au bâti existant.

Lors de la séance de conciliation, vous avez demandé un pronostic sur la croissance de la population. Suite à celle-ci, GEA Vallotton & Chanard S.A. a établi, en date du 21 mars 2016, une note technique relative au dimensionnement de la zone à bâtir. Elle relève qu'avec la révision de la LAT, la nouvelle mesure A11 attribuée à l'agglomération Rivelac (dont fait partie La Tour-de-Peilz) un taux annuel de



croissance maximal de 1.8 %. Le projet de PPA Campagne Rossier totalise 5'300 m² de surface de plancher déterminante aux nouvelles constructions. A raison de 50 m² par habitant, cela équivaut à 106 nouveaux habitants. Cette différence par rapport au bilan des réserves actuel est totalement marginale (+18 habitants, soit 0.2 % de la population de 2008). La croissance démographique potentielle de la Commune de La Tour-de-Peilz est très largement inférieure au taux maximal admis par le PDCn pour l'agglomération Rivelac. Il apparaît dès lors clairement que le projet de PPA n'implique pas de surdimensionnement. La zone peut toujours être qualifiée de zone d'habitation de très faible densité car son IUS est fixé au-dessous de 0.4.

Vous avez relevé, par courrier du 13 mai 2016, que la note ne concerne que la Commune de La Tour-de-Peilz, alors que le coefficient nécessite un calcul également au niveau de l'agglomération concernée.

GEA Vallotton & Chanard S.A. s'est déjà déterminée à ce sujet dans sa note technique. Elle relève que, bien que la répartition des potentiels au sein de l'agglomération ne soit pas encore définie, il apparaît clairement que le projet de PPA n'implique pas de surdimensionnement de la zone à bâtir.

Le Chef du Service de l'urbanisme et des travaux publics a en outre précisé lors de la séance de conciliation que le nouveau PGA a été déposé au mois de janvier 2016 et que le SDT a conclu à l'absence de surdimensionnement. Les procédures PPA et PGA sont coordonnées au niveau cantonal. L'Autorité cantonale serait la première à réagir s'il y avait un problème de dimensionnement.

Pour le reste, la colline est un élément traité avec soin. Elle n'est pas la partie la plus sensible et elle est déjà marquée par les interventions humaines. Les constructions sont en retrait derrière la colline. Elles ne modifieront pas la vue directe sur le paysage. Supprimer la constructibilité de l'entier de la parcelle N° 1025 serait disproportionné par rapport aux objectifs de planification actuels.

+ Droits de recours.

3. Opposition formulée par

MM. et Mmes Robert et Anne Lachat Baechler, Bruno et Gianina Kittelmann, Denis et Brigitte Nicolet, Rémy Simond, Roland et Marilyn Vaudroz.

Les opposants relèvent, dans l'aire de construction A, que la hauteur des bâtiments est trop élevée et que ces derniers devraient être alignés aux constructions existantes, que l'emprise des bâtiments est trop importante, que l'emplacement de l'accès au parking souterrain se situe trop près de leurs habitations et demandent son déplacement, que l'aire de constructions B ne se prête pas à des constructions, que ces dernières sont comme dans l'aire A trop volumineuses, que la vitesse des véhicules sur le chemin devra être limitée et s'étonnent du peu de nombre de places de parking prévues.

Réponses

La conciliation n'ayant pas abouti lors de la séance du 9 mars 2016, la Municipalité vous informe que le Conseil communal lors de sa séance du, a approuvé les projets de levée d'opposition dans le cadre de l'adoption du préavis N° 7/2017 traitant le projet du PPA « Campagne Rossier » et « Combe de Villard »



Cette décision est motivée comme suit :

1) Aire d'implantation A

Vous contestez la hauteur des bâtiments en demandant leur alignement sur les constructions existantes, indiquant toutefois qu'une marge de manœuvre existe.

Les altitudes (art. 15 du Règlement du PPA – « Campagne Rossier II - La Combe de Villard ») ne diffèrent pas réellement de l'art. 43 RPE (Règlement sur le plan d'extension et la Police des constructions du 5 juillet 1972).

Lors de la séance de conciliation du 9 mars 2016, vous avez finalement indiqué souhaiter un alignement des hauteurs sur vos maisons (à 479 mètres) et non avec 4 mètres de plus.

Le promettant-acquéreur a répondu que le concours d'architectes alors en cours était un bon instrument de contrôle, les opposants étant également invités pour leurs observations.

L'implantation épouse les courbes de niveaux et garantit les vues, avec une rupture imposée des niveaux (art. 14), des surfaces de plancher déterminantes maximales par aires (art. 13), un traitement en attique (art. 16 al. 2), des superstructures (art. 17 al. 2) et des toitures végétalisées (art. 18 al. 2).

Vous considérez que les immeubles locatifs sont inadaptés, car le volume et l'emprise seraient trop imposants, malgré les césures indiquées sur les plans. Il ne s'agit cependant pas d'une emprise, mais d'une aire d'évolution des constructions, dans lesquelles des emprises seront définies. Ces dernières seront fortement limitées par la SPd (surface de plancher déterminante) impartie par aire (art. 13) ainsi que par les règles sur les césures (art. 11). GEA Vallotton & Chanard S.A. a ainsi rappelé, lors de la séance de conciliation, que le volume d'implantation est seulement un « cube » maximal ; le projet sera forcément plus limité.

L'intégration au site est réalisée de façon adéquate (art. 1 al. 2, art. 4, art. 6 al. 2, art. 8, 11, 15, 16, 17, 18 al. 2, 21, 23, 28 al. 3, 29 ss, 31 ss, 38 RPPA et rapport p. 42 et 43). Les surfaces les plus sensibles sont inconstructibles, comme le périmètre de prairies, l'aire des aménagements extérieurs (art. 21), la zone de site construit protégé (art. 29), et la zone naturelle protégée (art. 31).

En outre, une charte de durabilité porte une attention particulière aux dimensions environnementale, économique et sociale (rapp. p. 44 et 45). Les différentes mesures de mise en œuvre sont expliquées de façon détaillée : elles prévoient notamment, en matière constructive, la préservation et la mise en œuvre par des constructions durables ; en matière paysagère, que la structure du quartier suive la logique de la topographie (rapp. p. 42 et 43). Ainsi, aucune atteinte sensible n'est prévue et l'intégration est bien prise en compte dans le cadre du projet.

Vous souhaitez une étude d'un accès au parking par le nord, car selon vous l'accès prévu provoquerait des nuisances. Pour le chemin d'accès, l'assiette et la localisation sont indicatives et la sécurité de l'accès sera examinée au stade du permis de construire (la Commune veillera à ce que les aménagements des sorties du quartier soient réalisés pour assurer la sécurité, la visibilité, etc.). La Municipalité veillera également au respect de la LRoutes pour cette route communale.



2) Aire de construction B

Vous souhaitez qu'une seule villa soit édifée car l'emprise au sol et le volume seraient trop importants. Concernant l'emprise, référence est faite à ce qui vient d'être dit. Outre qu'on ne parle que de gabarit, ce sont les surfaces de plancher maximum qui limiteront les volumes.

Concernant les hauteurs, vous souhaiteriez un alignement sur celles des constructions existantes (N° 2470 et 2471). Du fait de son implantation sur le flanc nord de la colline, l'aire B s'intègre dans la pente de la colline, l'altitude maximale étant juste légèrement plus élevée.

Vous souhaiteriez l'indépendance entre les accès aux aires de constructions B et C. Il s'agit d'une pure question d'opportunité, relevant du pouvoir d'appréciation de la Municipalité (mutualisation du stationnement).

Vous considérez enfin que l'on créerait une zone de forte densité et non de faible densité. C'est inexact : le périmètre reste affecté à la très faible densité. La SPd impartie est inchangée (5'300 m²). Les zones à bâtir de la commune ne sont pas surdimensionnées.

A noter que suite à la séance de conciliation, GEA Vallotton & Chanard S.A. a établi en date du 21 mars 2016 une note technique relative au dimensionnement de la zone à bâtir. Il relève qu'avec la révision de la LAT, la nouvelle mesure A11 attribuée à l'agglomération Rivelac (dont fait partie La Tour-de-Peilz) un taux annuel de croissance maximal de 1.8 %. La croissance démographique potentielle de la Commune de la Tour-de-Peilz est très largement inférieure au taux maximal admis par le PDCn pour l'agglomération Rivelac. Il apparaît dès lors clairement que le projet de PPA n'implique pas de surdimensionnement et la zone peut toujours être qualifiée de zone d'habitation de très faible densité car son IUS est fixé au-dessous de 0.4.

3) Remarques d'ordre général

Vous souhaitez que la vitesse du chemin de Crotton soit limitée à 30 km/h. Or, ce point n'est pas du ressort de la planification d'affectation. Le Service des routes a d'ailleurs indiqué qu'il « n'est pas concerné par le présent projet » dans ce contexte. La Municipale du Service de l'urbanisme et des travaux publics a précisé, lors de la séance de conciliation, que Sécurité Riviera décidera sur la base du projet concret.

Concernant les places de stationnement, le nombre exact de logements et de places de stationnement sera déterminé lors de l'affectation des locaux, au stade des permis de construire (art. 27) et fait actuellement l'objet d'une estimation prédictive variant entre 39 et 49 places de stationnement (rapport, p. 46). Au stade de la planification, on ne saurait reprocher à l'Autorité des incertitudes quant au nombre ou à la localisation des cases de stationnement prévues (AC.2013.0420, consid. 8b.). Le préavis cantonal reçu le 27.09.2013 indique que « compte tenu de la situation du site et de l'actuelle desserte en transports publics, le Service mobilité de la DGMR recommande l'application d'un type de localisation C (même si elle n'est pas obligatoire pour les logements) selon la norme VSS en vigueur. Le Service mobilité de la DGMR rappelle que le nombre de cases de stationnement pour les voitures et les vélos sera fixé par l'Autorité compétente au stade du permis de construire ».

Concernant votre souhait sur l'esthétique, l'art. 52 RPE permet à la Municipalité de veiller à l'esthétique générale du territoire communal. Les questions d'intégration et d'esthétique sont donc parfaitement prises en compte dans le cadre du projet.



Enfin vous souhaitez la suppression des dégagements nord et nord-est pour les riverains. Le droit à la vue n'est pas garanti par le droit public. Une attention particulière a été portée à l'intégration des futures constructions ainsi qu'à la préservation des vues. Des césures (art. 11 al. 2), le traitement en attique (art. 16) et la rupture des niveaux (art. 14) permettront une large perméabilité visuelle et l'intégration soignée au site des volumes ; ils sont adaptés à la topographie. Les arbres existants sont maintenus.

En conséquence, votre opposition doit être levée.

+ Droits de recours.

6. Les coûts

Il n'y pas de coûts spécifiques à ce projet, hormis les honoraires de notre avocat conseil dans le cadre du traitement des oppositions, montants qui sont pris dans le poste à cet effet au budget de fonctionnement.

7. Procédures

Le but d'un Plan spécial est d'organiser le développement d'un nouveau site se trouvant dans une partie significative et sensible du territoire communal. La mise en place d'un tel Plan est de la compétence de la Municipalité et du Conseil communal, pour être finalement approuvée par le Conseil d'Etat.

Le PPA, de par ses plans et son Règlement, ceci en adéquation avec le Plan directeur communal, délimite l'occupation des surfaces, régit les gabarits et la constructibilité des bâtiments ainsi que leurs limites.

A la suite de la mise à l'enquête du PPA par la Municipalité, celui-ci, tout comme son Règlement, doit être approuvé par le Conseil communal. Une fois cette procédure terminée, la Municipalité lève les oppositions puis soumet le projet au Conseil d'Etat par l'entremise du Département du territoire et l'environnement (DTE).

Après l'entrée en vigueur du PPA, toute construction devant s'édifier à l'intérieur de son périmètre sera soumise à une enquête publique, selon la procédure usuelle.

8. Planning

Le présent préavis sera déposé auprès de votre Conseil lors de sa séance du 13 septembre 2017, et son adoption pourrait être faite lors de la séance du 25 octobre ou du 6 décembre 2017.

En respectant le délai de referendum, le dossier serait transmis début 2018 au département compétent qui a 3 mois, selon la loi (LATC), pour l'approuver. Par conséquent, le PPA pourra être en vigueur d'ici l'été 2018.

9. Conséquences financières

Aucune, les honoraires des mandataires sont à la charge des propriétaires.



10. Personnel communal

Il n'y a aucune conséquence sur le personnel communal.

11. Développement durable

Une chartre de durabilité a été établie, elle est mentionnée aux pages 44 et 45 dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT. En résumé, ci-dessous, les points à relever :

a. Social

Le nouveau quartier participe à la densification du milieu urbain existant.

Le PPA contribue, en partie, à la réalisation de l'objectif fixé à l'article 1c LAT : « de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie ».

b. Economique

La substance du bâtiment : assurer une bonne qualité des ouvrages et des procédés du site.

Les coûts d'acquisition : adapter la réalisation du projet à la géologie et à la topographie planification optimale des délais et des travaux.

Les coûts d'exploitation et d'entretien : optimiser globalement les phases d'exploitation et d'entretien par une optimisation du chauffage et de la consommation énergétique, ainsi que la réutilisation des eaux de pluie avec des infrastructures appropriées.

c. Environnement

Réaliser des constructions de type « parc habité », intégrant les caractéristiques du site (vues de qualité, topographie particulière, orientation privilégiée, etc.).

Aménager des chemins piétonniers permettant de relier le quartier au centre-ville.

Garantir un accès rationnel et bien intégré au site ainsi qu'une offre en stationnement adéquate.

Développer une offre en habitat respectant et valorisant les qualités paysagères et naturelles du site (économie des mouvements de terre et minimisation de ceux du sol) et mettant en œuvre les principes du développement durable.

Créer des espaces collectifs et paysagers de qualité, assurant aussi bien la transition entre le territoire bâti et le paysage libre de constructions que celle entre lieux à usage public et lieux à usage privé.



12. Conclusions

En conclusion, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 20/2017,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter le Plan partiel d'affectation « Campagne Rossier II » et « La Combe de Villard » et son règlement, soumis à l'enquête publique du 8 juillet au 6 août 2015 ;
2. d'accepter la modification des fiches sectorielles D1 et E1 du plan des secteurs d'aménagement du Plan directeur communal, soumises à l'enquête publique du 8 juillet au 6 août 2015 ;
3. de soumettre ce Plan partiel d'affectation, son règlement et les modifications des fiches sectorielles D1 et E1 du Plan directeur communal à l'approbation du Département de l'économie du canton de Vaud et lui proposer d'écarter les oppositions ;
4. d'adopter, en faisant siennes, les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions déposées pendant l'enquête précitée ;
5. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes instances, dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du Plan partiel d'affectation « Campagne Rossier » et « La Combe de Villard » et de la modification des fiches sectorielles D1 et E1 du Plan directeur communal.

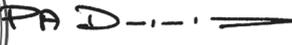
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :


Alain Grangier


MUNICIPALITÉ DE LA TOUR-DE-PEILZ
LIBERTÉ ET PATRIE


Pierre-A. Dupertuis

Annexes :

(Uniquement sous format informatique. Version papier disponible au Greffe municipal sur demande)

- Règlement et plan de détail
- Rapport justificatif selon l'article 47 OAT
- Fiches sectorielles D1 et E1

Délégué municipal : M. Alain Grangier

Adopté par la Municipalité le 14 août 2017



Glossaire des abréviations (par ordre alphabétique)

| | |
|---------------|---|
| ATF : | Arrêté du tribunal fédéral |
| CDAP : | Cour de droit administratif et public |
| CRF : | Code rural foncier |
| DGMR : | Direction générale de la mobilité et des routes |
| DP : | Domaine public |
| FSU : | Fédération suisse des urbanistes |
| IUS : | Indice d'utilisation du sol |
| LAT : | Loi sur l'aménagement du territoire |
| LATC : | Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions |
| OAT : | Ordonnance sur l'aménagement du territoire |
| PDCom : | Plan directeur communal |
| PDCn : | Plan directeur cantonal |
| PDR-Riviera : | Plan directeur régional de la Riviera |
| PEP : | Plan partiel d'affectation |
| PGA : | Plan général d'affectation |
| PPA : | Plan partiel d'affectation |
| RLATC : | Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions |
| RPE : | Règlement sur le plan d'extension et de la police des constructions |
| RPPA : | Règlement du plan partiel d'affectation |
| RPQ : | Règlement du plan de quartier |
| SDT : | Service du développement territorial |
| SIA : | Société suisse des ingénieurs et des architectes |
| SPd : | Surface de plancher déterminante |
| STd : | Surface de terrain déterminantes |
| VSS : | Association suisse des professionnels de la route et des transports |



COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "CAMPAGNE ROSSIER II-LA COMBE DE VILLARD"

Règlement



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

10063 TC MTN TA FA

La Tour_de_Peilz\10063_Villard-Dessous\
2_reglement\10063_PPA_Villard_reglement
_v11_enquête publique.doc

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de La Tour-de-Peilz dans sa séance du

Le Syndic : Alain GRANGIER

Le Secrétaire : Pierre-André DUPERTUIS

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Alain GRANGIER

Le Secrétaire : Pierre-André DUPERTUIS

Adopté par le Conseil communal de La Tour-de-Peilz dans sa séance du

La Présidente : Geneviève PASCHE

La Secrétaire : Carole DIND

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur le

ABREVIATIONS

| | |
|---------------|---|
| DS | Degré de sensibilité au bruit |
| ECA | Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels |
| LAT | Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire |
| LATC | Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11) |
| LEne | Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0) |
| LPNMS | Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11) |
| LRou | Loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991 (RSV 725.01) |
| LVLEne | Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01) |
| OEn | Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01) |
| OPB | Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41) |
| RLPNMS | Règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RSV 450.11.1) |
| SIA | Société suisse des ingénieurs et architectes |
| SPd | Surface de plancher déterminante |
| STd | Surface de terrain déterminante |
| ss | et suivants |
| VSS | Association suisse des professionnels de la route et des transports |

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES | 1 |
| Article 1 Périmètre et affectations..... | 1 |
| Article 2 Buts..... | 1 |
| Article 3 Composantes du PPA | 1 |
| Article 4 Suivi du/des projet/s | 1 |
| Article 5 Périmètre de classement de La Doges | 1 |
| | |
| TITRE 2 ZONE D’HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE | 2 |
| Article 6 Destination et composition de la zone..... | 2 |
| | |
| CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS | 2 |
| Article 7 Aire d’évolution des constructions existantes..... | 2 |
| Article 8 Aires d’évolution des constructions nouvelles | 2 |
| Article 9 Réalisation | 2 |
| Article 10 Implantation des constructions | 2 |
| Article 11 Césures | 2 |
| Article 12 Ordre des constructions | 2 |
| Article 13 Mesure de l’utilisation du sol | 3 |
| Article 14 Niveaux..... | 3 |
| Article 15 Gabarit des constructions..... | 3 |
| Article 16 Attiques..... | 3 |
| Article 17 Superstructures | 3 |
| Article 18 Toitures..... | 3 |
| Article 19 Capteurs solaires..... | 3 |
| Article 20 Constructions souterraines ou semi-enterrées..... | 3 |
| | |
| CHAPITRE II – AMENAGEMENTS EXTERIEURS | 4 |
| Article 21 Aire des aménagements extérieurs..... | 4 |
| Article 22 Murs existants..... | 4 |
| Article 23 Plantations existantes..... | 4 |
| | |
| CHAPITRE III – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT | 4 |
| Article 24 Accès existant..... | 4 |
| Article 25 Accès de service..... | 4 |
| Article 26 Chemin piétonnier..... | 5 |
| Article 27 Stationnement..... | 5 |
| Article 28 Parkings..... | 5 |

| | |
|---|----------|
| TITRE 3 AUTRES ZONES..... | 6 |
| CHAPITRE I – ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTEGE..... | 6 |
| Article 29 Destination..... | 6 |
| Article 30 Bâtiment protégé | 6 |
| CHAPITRE II – ZONE NATURELLE PROTEGEE..... | 6 |
| Article 31 Destination..... | 6 |
| CHAPITRE III – DISPOSITIONS COMMUNES | 6 |
| Article 32 Autres bâtiments..... | 6 |
| Article 33 Murs existants..... | 6 |
| Article 34 Plantations existantes..... | 6 |
| TITRE 4 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES | 7 |
| Article 35 Degré de sensibilité au bruit | 7 |
| Article 36 Gestion des eaux claires | 7 |
| Article 37 Energie | 7 |
| TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES | 8 |
| Article 38 Plan des aménagements extérieurs | 8 |
| Article 39 Demande de permis de construire | 8 |
| Article 40 Dérogations | 8 |
| Article 41 Dispositions complémentaires..... | 8 |
| Article 42 Abrogation | 8 |
| Article 43 Entrée en vigueur | 8 |

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectations

¹ Le périmètre du PPA "Campagne Rossier II – La Combe de Villard" est délimité en noir sur le plan de détail.

² Le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" affecte l'ensemble du périmètre considéré à :

- la zone d'habitation de très faible densité ;
- la zone de site construit protégé ;
- la zone naturelle protégée.

Article 2 Buts

Le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" a pour objectif de :

- développer une offre en habitat respectant et valorisant les qualités paysagères et naturelles du site (économie des mouvements de terre et minimisation de l'imperméabilisation du sol) ainsi que mettant en œuvre les principes du développement durable ;
- réaliser des constructions de type "parc habité", intégrant les caractéristiques du site (vues de qualité, topographie particulière, orientation privilégiée, etc.) ;
- créer des espaces collectifs et paysagers de qualité, assurant aussi bien la transition entre le territoire bâti et le paysage libre de constructions que celle entre lieux à usage public et lieux à usage privé ;
- aménager des chemins piétonniers permettant de relier le quartier au centre-ville ;
- garantir un accès rationnel et bien intégré au site, ainsi qu'une offre en stationnement adéquate.

Article 3 Composantes du PPA

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (à l'échelle 1:4'000), le plan de détail (à l'échelle 1:1'000) et le plan des altitudes maximales (à l'échelle 1:2'000) ;
- le présent règlement.

Article 4 Suivi du/des projet/s

¹ Le suivi du/des projet(s) est/sont assuré(s) par la Municipalité pour accompagner et guider le processus de développement afin de garantir la qualité d'ensemble.

² La Municipalité peut s'entourer d'avis d'experts (architecte, urbaniste, ingénieur, etc.), de membres du bureau technique et de la Commission consultative d'aménagement du territoire selon les besoins et en fonction du type de projet.

Article 5 Périmètre de classement de La Doges

¹ Sur le plan de détail, figure – à titre indicatif – le périmètre de classement de La Doges tel que défini par la décision de classement, au sens de l'article 52 LPNMS, du 17 décembre 2003.

² Au surplus, sont applicables notamment la LPNMS et le RLPNMS.

TITRE 2 ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE

Article 6 Destination et composition de la zone

¹ La zone d'habitation de très faible densité est destinée à du logement, ainsi qu'à des activités moyennement gênantes compatibles avec de l'habitation.

² Elle se compose des aires et des périmètres suivants :

- aires d'évolution des constructions A, B, C, et D ;
- aire des aménagements extérieurs ;
- périmètre d'implantation des constructions souterraines ou semi-enterrées ;
- périmètre de prairie.

CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS

Article 7 Aire d'évolution des constructions existantes

La présente aire est destinée au bâtiment n° ECA 2965a et au garage n° ECA 2965b. Ces constructions peuvent être maintenues, transformées, agrandies ou reconstruites, conformément au présent PPA ainsi que dans les limites de la capacité constructive (SPd) et du gabarit existant.

Article 8 Aires d'évolution des constructions nouvelles

¹ Les aires d'évolution des constructions nouvelles A, B, C et D sont destinées à la réalisation de logements et de locaux pour des activités compatibles (telles que bureaux, cabinets médicaux, crèches ou autres équipements communautaires, etc.).

² L'aire d'évolution des constructions nouvelles B peut en outre admettre du stationnement.

³ Les espaces non construits à l'intérieur des aires d'évolution des constructions nouvelles sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs (art. 21).

Article 9 Réalisation

Les aires d'évolution des constructions nouvelles peuvent être réalisées indépendamment les unes des autres.

Article 10 Implantation des constructions

¹ Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des aires (art. 8) délimitées à cet effet par le plan de détail.

² Les saillies en façade (balcons, marquises, porches, coursives, etc.) peuvent dépasser les limites des aires d'évolution des constructions nouvelles de 2 mètres au maximum.

Article 11 Césures

¹ Les césures (I et II) sont fixées par le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette indicative.

² Les césures I ont pour vocation de structurer le bâti et d'assurer la continuité des aménagements extérieurs. Elles sont réalisées sur toute la hauteur de la construction.

³ Les césures II ont pour vocation de garantir les dégagements visuels. Elles sont réalisées sur au minimum un niveau, à partir du sol et/ou sous l'acrotère/le faîte.

Article 12 Ordre des constructions

L'ordre des constructions est libre (contigu ou non contigu).

Article 13 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure de l'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

² Le calcul de la SPd s'effectue selon les normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire. Conformément à l'article 84 LATC, la surface des constructions souterraines ou semi-enterrées n'entre pas en considération dans ledit calcul.

³ Pour les aires d'évolution des constructions nouvelles (art. 8), la capacité constructible maximale (SPd) est de 5'300 m², répartis par aire comme suit :

- aire A : 1'800 m² ;
- aire B : 200 m² ;
- aire C : 2'500 m² ;
- aire D : 800 m².

Article 14 Niveaux

Au sein d'une même aire d'évolution des constructions nouvelles, un bâtiment au moins doit présenter une différence de niveau par rapport aux autres constructions.

Article 15 Gabarit des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles est défini par le plan des altitudes maximales (art. 3) à l'acrotère ou au faîte. Est réservé l'article 17 alinéa 3.

Article 16 Attiques

¹ Le dernier étage peut être traité sous forme d'attique.

² La SPd de l'attique ne peut excéder les 3/4 de la surface de l'étage inférieur.

Article 17 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, cages d'ascenseur, antennes, etc.) sont autorisées.

² Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées au maximum, dans des volumes compacts.

³ Elles peuvent excéder le gabarit des constructions (art. 15).

Article 18 Toitures

¹ La forme des toitures est libre.

² Les toitures peuvent être végétalisées avec une végétation pionnière ou aménagées en terrasse accessible.

Article 19 Capteurs solaires

¹ Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés.

² Au surplus, est applicable l'article 18a LAT.

Article 20 Constructions souterraines ou semi-enterrées

¹ Les constructions souterraines ou semi-enterrées, telles que caves, buanderies et autres locaux techniques, s'implantent sous les aires d'évolution des constructions nouvelles (art. 8).

² Les constructions souterraines ou semi-enterrées destinées au stationnement des véhicules s'implantent dans le périmètre défini à cet effet par le plan de détail.

CHAPITRE II – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 21 Aire des aménagements extérieurs

¹ La présente aire est destinée à garantir une transition de qualité entre espaces bâtis ou non bâtis avec la voie publique, ainsi qu'avec la zone de site construit protégé et la zone naturelle protégée.

² Elle est inconstructible, à prédominance de verdure. Sont toutefois autorisés :

- chemin piétonnier (art. 26), accès existant (art. 24) et de service (art. 25).

Sont également autorisés, hors du périmètre de prairie et sous réserve d'une bonne intégration au site, les aménagements en relation directe avec les constructions, tels que :

- place de jeux, potager, piscine/bassin-étang et autres installations de délasserment ;
- mobilier urbain (bancs, couverts, abris-vélos, etc.) ;
- aménagements du terrain (talus, murs, murets, rampes des parkings souterrains, etc.) ;
- terrasses et jardins à l'usage des logements sis au rez-de-chaussée ;
- places de stationnement courte durée et places de livraison.

³ Le périmètre de prairie figurant à cet effet sur le plan de détail doit être enherbé de manière extensive (prairie fleurie avec fauche tardive ou pâturage).

⁴ Les terrasses et jardins à l'usage des logements peuvent être délimités, mais uniquement par le biais de plantations telles que prévues à l'alinéa 5 du présent article.

⁵ Pour les plantations, sont privilégiées les essences indigènes. Les vergers haute-tige sont autorisés. Les haies de thuyas, de lauriers ou toute autre espèce formant un écran opaque, tout comme les clôtures, sont interdites.

Article 22 Murs existants

Les murs existants figurés sur le plan de détail doivent être préservés.

Article 23 Plantations existantes

Les plantations existantes (arbres, bosquets, haies) figurées sur le plan de détail doivent être maintenues et entretenues, voire compensées en cas de suppression.

CHAPITRE III – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 24 Accès existant

¹ Les accès existants (véhicules, vélos et piétons) se réalisent aux endroits fixés à cet effet par le plan de détail.

² Le principe est impératif, l'assiette indicative.

Article 25 Accès de service

¹ Les accès de service (ambulances, service du feu, déménagements, etc.), tels que figurés sur le plan de détail, sont impératifs, leur localisation est indicative.

² Le revêtement des accès de service doit être perméable.

Article 26 Chemin piétonnier

¹ Le chemin piétonnier sert à relier le nouveau quartier aux quartiers adjacents.

² Le principe figuré sur le plan de détail est obligatoire, l'assiette et la localisation sont indicatives.

³ Le revêtement du chemin piétonnier doit être perméable.

Article 27 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (véhicules et vélos) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Les aménagements pour les places de stationnement vélos sont abrités, aisément accessibles pour les usagers et sécurisés. Ils se différencient des places de stationnement motos.

³ Au surplus, sont applicables les articles 28 et 21 alinéa 2.

Article 28 Parkings

¹ L'implantation des parkings s'organise comme suit :

- pour les aires B et C, le parking se trouve inscrit dans l'aire d'évolution des constructions B et/ou le périmètre d'implantation des constructions souterraines ou semi-enterrées ;
- pour les aires A et D, le parking est souterrain ou semi-enterré et se trouve inscrit dans le périmètre d'implantation des constructions souterraines ou semi-enterrées.

² Les accès aux parkings, tels que figurés sur le plan de détail, sont impératifs, leur assiette et implantation sont indicatives.

³ L'emprise des accès doit être limitée au minimum techniquement indispensable. Les trémies doivent faire l'objet d'une intégration au site particulièrement soignée.

⁴ Au surplus, est applicable l'article 20 alinéa 2.

TITRE 3 AUTRES ZONES

CHAPITRE I – ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTEGE

Article 29 Destination

¹ La présente zone est destinée à préserver le site (art.17 al.1 LAT).

² Elle est inconstructible à l'exception de petites constructions en lien avec l'utilisation des bâtiments existants et ne portant pas atteinte au site.

Article 30 Bâtiment protégé

¹ Le bâtiment existant, n° ECA 1168, est un bâtiment protégé, noté 3 (intéressant) au Recensement architectural vaudois.

² Ledit bâtiment doit être conservé. Sa transformation dans les limites des volumes existants ou son agrandissement pouvant être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone.

³ L'accès véhicules existant figuré sur le plan de détail doit être respecté.

CHAPITRE II – ZONE NATURELLE PROTEGEE

Article 31 Destination

¹ La présente zone a une vocation exclusivement écologique et paysagère.

² Elle est inconstructible, y compris pour les constructions de peu d'importance (cabanes, mobilier urbain, cheminements, etc.). Font exception les aménagements à but écologique.

³ Les plantations sont réalisées exclusivement avec des essences indigènes adaptées à la station. La plantation de vergers haute-tige est autorisée. La surface est entretenue de manière extensive.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS COMMUNES

Article 32 Autres bâtiments

Les bâtiments n° ECA 1170 et 1692, ainsi que le couvert n° ECA 1169, peuvent être démolis ou maintenus notamment, dans les limites des articles 24ss LAT.

Article 33 Murs existants

Les murs existants figurés sur le plan de détail doivent être préservés.

Article 34 Plantations existantes

Les plantations existantes figurées sur le plan de détail doivent être maintenues et entretenues, voire compensées en cas de suppression.

TITRE 4 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 35 Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre c OPB, le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PPA.

² Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée doit être établie. Ladite étude indique l'efficacité des mesures anti-bruit et démontre le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

Article 36 Gestion des eaux claires

¹ Les eaux claires sont évacuées par infiltration.

² Si les conditions locales ne permettent pas l'évacuation par infiltration dans la zone d'habitation de très faible densité et dans la zone de site construit protégé, des mesures particulières de rétention doivent être prises.

Article 37 Energie

¹ Les constructions et installations nouvelles veillent à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorisent le recours aux énergies renouvelables (recours au bois comme agent énergétique principal, la réalisation de constructions répondant aux exigences énergétiques d'un standard HPE ou équivalent, par exemple).

² Au surplus, sont applicables la Législation fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne) ainsi que les articles 18a LAT et 97 LATC.

TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 38 Plan des aménagements extérieurs

¹ Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient les indications suivantes :

- l'implantation de l'ensemble des éléments construits et des aménagements y relatifs ;
- l'implantation des accès aux parkings ;
- les accès véhicules et de service ;
- le chemin piétonnier ;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage.

² La Municipalité veille à la qualité des aménagements extérieurs.

Article 39 Demande de permis de construire

¹ En sus des pièces indiquées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier d'enquête publique du permis de construire comprend :

- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 38 ;
- l'étude acoustique telle que prévue à l'article 35 alinéa 2.

² Pour l'aire d'évolution des constructions A, étant donnée la proximité de la région archéologique n° 347/302 "En Villars", une autorisation spéciale devra être délivrée au stade du permis de construire par la Section archéologie cantonale du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique.

Article 40 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PPA.

Article 41 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 42 Abrogation

Le présent PPA abroge, pour le périmètre considéré, le PPA "Campagne Rossier" approuvé par le Conseil d'Etat le 11 novembre 1996 et le PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" approuvé par le Conseil d'Etat le 24 février 1982.

Article 43 Entrée en vigueur

En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent PPA est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.

COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "CAMPAGNE ROSSIER II-LA COMBE DE VILLARD"

rapport justificatif selon l'article 47 OAT



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

10063 TC MTN LLB PB
FG SH SL

La Tour-de-Peilz/10063_PPA_
Campagne-Rossier_Combe-
Villard/2_47OAT/10063_47_
OAT_v10_enquête_publique.
indd

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de La Tour-de-Peilz dans sa séance du

Le Syndic : Alain GRANGIER

Le Secrétaire : Pierre-André DUPERTUIS

Mis en consultation lors de l'enquête publique duau

SOMMAIRE

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INTRODUCTION | 1 |
| 1.1 | Préambule..... | 1 |
| 1.2 | Structure du rapport justificatif selon l'article 47 OAT..... | 1 |
| 2 | CONTEXTE GÉNÉRAL | 2 |
| 2.1 | Situation géographique | 2 |
| 2.2 | Etat foncier et servitudes..... | 3 |
| 2.3 | Affectation du sol..... | 4 |
| 2.3.1 | Plan des zones (1972)..... | 4 |
| 2.3.2 | Plan d'extension partiel "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982)..... | 5 |
| 2.3.3 | Plan général d'affectation (PGA) | 6 |
| 2.3.4 | PPA "Campagne Rossier" (1996) | 6 |
| 2.3.5 | Synthèse des surfaces de terrain déterminantes actuelles | 7 |
| 3 | PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES | 8 |
| 3.1 | Planifications cantonales..... | 8 |
| 3.2 | Planifications régionales | 10 |
| 3.2.1 | Plan directeur régional de la Riviera | 10 |
| 3.2.2 | Projet d'agglomération Rivelac | 12 |
| 3.3 | Plan directeur communal | 16 |
| 3.3.1 | Principes d'aménagement | 16 |
| 3.3.2 | Mesures d'aménagement | 20 |
| 4 | CARACTÉRISTIQUES DU SITE | 21 |
| 4.1 | Composantes patrimoniales..... | 21 |
| 4.2 | Analyse paysagère..... | 23 |
| 4.2.1 | Parc Riviera - Morphologie et topographie | 23 |
| 4.2.2 | Perceptions visuelles et lignes de force..... | 25 |
| 4.2.3 | Nature du paysage..... | 27 |
| 4.2.4 | Nature du bâti | 28 |
| 4.2.5 | Relation paysage/bâtiments..... | 29 |
| 4.2.6 | Synthèse | 31 |
| 4.3 | Milieus naturels | 32 |
| 4.4 | Dangers naturels..... | 32 |
| 4.5 | Bruit..... | 34 |
| 4.6 | Géobiologie | 35 |
| 4.7 | Mobilité..... | 36 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | CONCEPT D'AMÉNAGEMENT | 38 |
| 5.1 | Objectifs généraux | 38 |
| 5.2 | Concept général d'aménagement | 39 |
| 5.3 | Principes de mise en oeuvre..... | 42 |
| 5.3.1 | Mesures constructives | 42 |
| 5.3.2 | Mesures paysagères..... | 43 |
| 5.4 | Charte de durabilité..... | 44 |
| 5.4.1 | Dimension environnementale | 44 |
| 5.4.2 | Dimension économique | 45 |
| 5.4.3 | Dimension sociale et patrimoniale | 45 |
| 5.5 | Circulation et stationnement..... | 46 |
| 5.5.1 | Besoins en stationnement..... | 46 |
| 5.5.2 | Évaluation du trafic supplémentaire généré par le projet | 46 |
| 5.5.3 | Stationnement et installations pour les vélos légers | 47 |
| 5.6 | Projet de PPA..... | 48 |
| 6 | JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ DU PROJET | 53 |
| 6.1 | Équipement du terrain au sens de l'article 19 LAT | 53 |
| 6.2 | Nécessité de légaliser au sens de l'article 15 LAT | 54 |
| 6.3 | Protection du milieu naturel, article 1a LAT | 54 |
| 6.4 | Protection des sols..... | 54 |
| 6.5 | Création et maintien du milieu bâti, article 1b LAT | 55 |
| 6.6 | Développement de la vie sociale, économique et culturelle | 55 |
| 7 | INFORMATION ET CONCERTATION | 56 |
| 7.1 | Information | 56 |
| 7.2 | Concertation et démarche..... | 56 |
| 8 | ANNEXES | 57 |
| 8.1 | Décision de classement du site de La Doges, 17 décembre 2003 | 57 |
| 8.2 | Bilan LAT..... | 60 |
| 8.3 | Études géobiologiques, Institut de recherches en géobiologie, février 2009 / novembre 2011 | 63 |

1 INTRODUCTION

1.1 Préambule

Marqué par les traces de sa géographie, de son paysage et de son histoire, la notion du territoire au lieu-dit "En Villard/En Villard-Dessus" de la Commune de La Tour-de-Peilz, se focalise sur ses dimensions culturelle et identitaire dans son rapport à l'espace. Dans ce sens, les enjeux majeurs pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation dans ce territoire préservé, sont l'intégration des réflexions environnementales déjà appliquées dans le modèle d'habitat écologique représenté par la maison Guisan et la mise en œuvre d'une conception paysagère des nouveaux espaces - construits et non construits - à créer.

Avec l'accord des Services concernés de l'Etat de Vaud (SDT/SIPAL) et des familles Guisan et Micheli, ci-après les propriétaires, la Municipalité de La Tour-de-Peilz a contacté le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, architectes-urbanistes FSU, afin de planifier ce nouveau quartier d'habitation, réparti sur les secteurs "Campagne Rossier II" et "La Combe de Villard", par l'engagement d'un plan partiel d'affectation (PPA). Ces deux secteurs correspondent respectivement à la parcelle n° 1'025 au Sud du chemin du Crotton (DP 2) et à la parcelle n° 1'378 au Nord du même chemin. Ils ont déjà fait l'objet d'une étude de réalisation architecturale confiée au bureau Bellmann Architectes à Vevey.

Le développement préconisé par le PPA résulte d'une conception cohérente et respectueuse des caractéristiques paysagères et patrimoniales du "Parc Riviera" et du périmètre de protection de La Doges. Afin de proposer un projet exemplaire, une démarche participative a été initiée. Cette approche réunit les différentes entités concernées pour établir une "charte de durabilité", c'est-à-dire une vision consensuelle réunissant les propriétaires, des représentants de la Commune de La Tour-de-Peilz et du Canton (SDT/SIPAL), ainsi que de la Section vaudoise de Patrimoine suisse. Trois séances participatives ont été organisées en vue de l'obtention d'un accord préliminaire de la part du Canton, reçu le 26 avril 2012.

1.2 Structure du rapport justificatif selon l'article 47 OAT

Le présent rapport se compose de la manière suivante :

- les chapitres 1 à 4 introduisent le contexte dans lequel s'inscrit le développement futur desdits secteurs. Ils décrivent les composantes du site étudié ainsi que le cadre du projet défini par les planifications supérieures et mettent en évidence ses potentialités et ses contraintes, ses relations avec l'environnement immédiat ;
- le chapitre 5 expose les objectifs généraux du PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" ;
- les chapitres 6 à 8 présentent les principes d'aménagement et le projet de PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard".

Conformément aux dispositions de la LATC applicables en la matière, ainsi qu'à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) du 1^{er} septembre 2000, le présent rapport est établi à l'attention de l'Autorité cantonale compétente pour examen préalable. Il accompagne et apporte les éléments justificatifs au PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" lors de l'enquête publique.

2 CONTEXTE GÉNÉRAL

2.1 Situation géographique

La Tour-de-Peilz, commune résidentielle de l'agglomération Montreux-Vevey (Agglo Rivelac), occupe une position stratégique à la charnière de Lausanne et du Jorat.

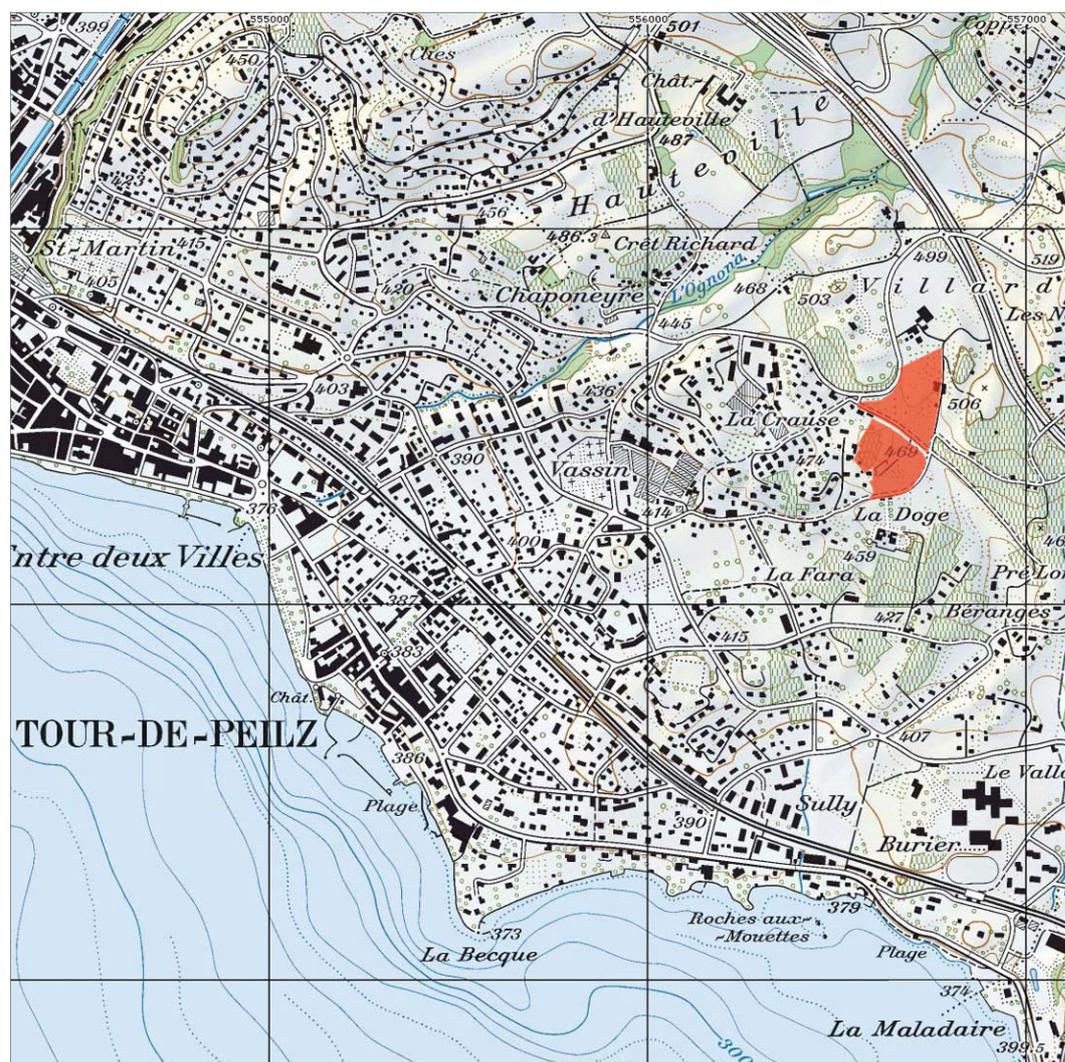
Elle constitue l'un des poumons principaux de verdure de l'agglomération lausannoise, de par l'important tissu végétal qui borde son territoire. D'origine agricole, la commune a su préserver le caractère "vert" de son environnement, malgré l'importante urbanisation qui s'y est développée.

La portion de territoire étudiée se situe à la limite de l'environnement bâti de La Tour-de-Peilz. Il s'agit d'un site avec une topographie particulière, constituée de petites collines et d'une végétation riche.

La parcelle n° 1'025 se situe dans la continuité de l'environnement bâti de La Tour-de-Peilz. Au Sud-Ouest, le secteur est ponctué par une villa individuelle dont l'implantation se base sur le modèle de la maison de maître, aux caractéristiques écologiques. Sa conception est intégrée et basée sur des principes bioclimatiques. Au Sud, le site jouxte le domaine de La Doges.

L'entre-deux paysager, dans lequel se situe la parcelle n° 1'378, est caractérisé par un espace vert ouvert, permettant un dégagement depuis l'autoroute. Au Nord-Est, le secteur est ponctué par une maison de maître du début du XIX^e siècle, noté 3 au Recensement architectural du Canton de Vaud.

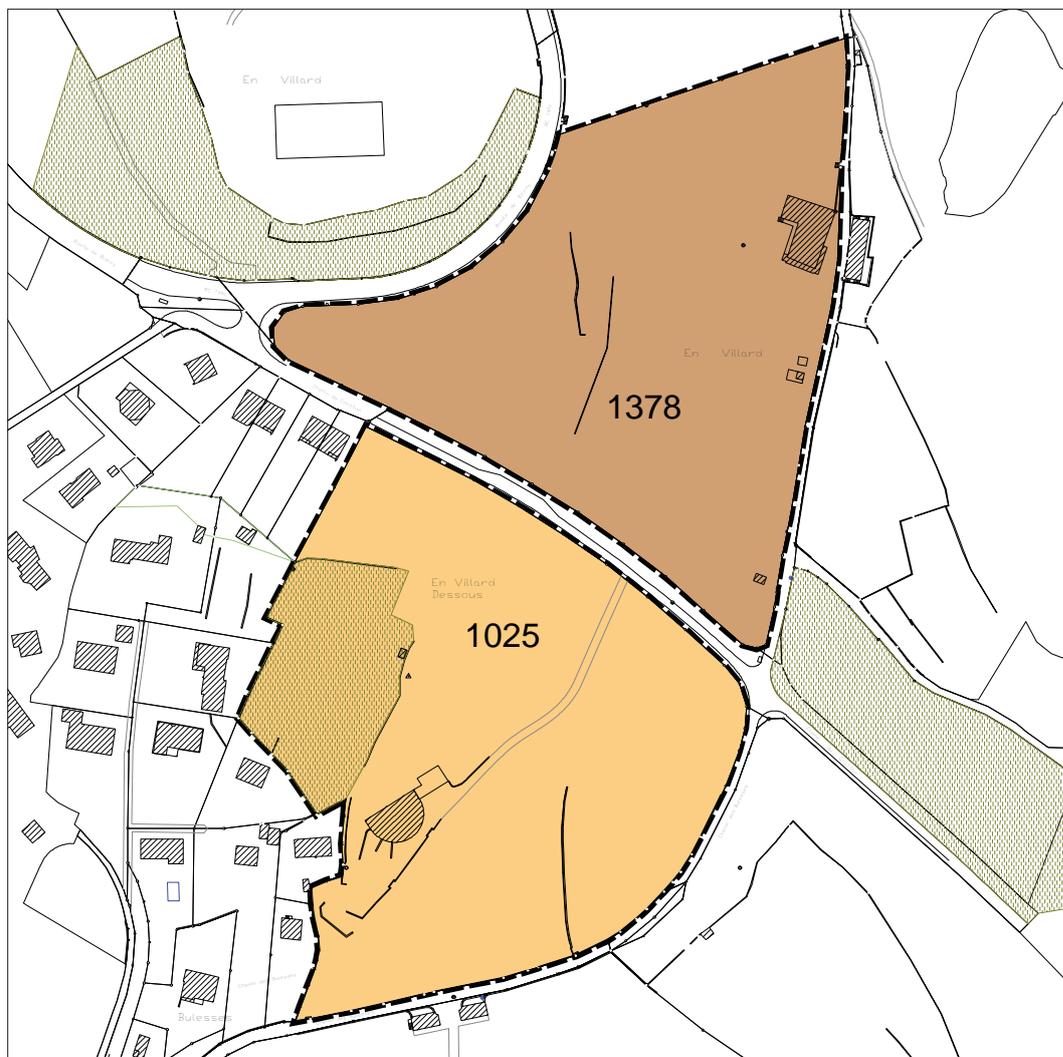
Localisation



2.2 Etat foncier et servitudes

Le périmètre de l'étude se compose des parcelles n° 1'378 et 1'025, qui totalisent une surface de **50'533 m²** avec, respectivement, **24'078 m²** et **26'455 m²**. Ce territoire appartient à deux propriétaires fonciers et constitue un atout important en termes de potentiel de développement car, se trouvant en limite de la couronne du tissu bâti existant, il s'agit des dernières portions de territoire que l'on peut développer tout en préservant le paysage.

Etat foncier



| N° parcelle | Propriétaire | Surface totale parcelle |
|--------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1'378 | Jacqueline MICHELI (Siordet) | 24'078 m ² |
| 1'025 | Françoise GUISAN (Siordet) | 26'455 m ² |
| TOTAL | | 50'533 m² |

Selon le Registre foncier, plusieurs servitudes grèvent la parcelle n° 1'378. La plupart d'entre elles concernent des canalisations d'eau ou de gaz et n'ont pas d'impact sur le projet de PPA. On notera cependant une servitude de zone/quartier (018-255906), limitant à 6 m la hauteur des constructions et des plantations sur une portion de la parcelle n° 1'378, au Nord. Le projet de PPA respecte cette servitude.

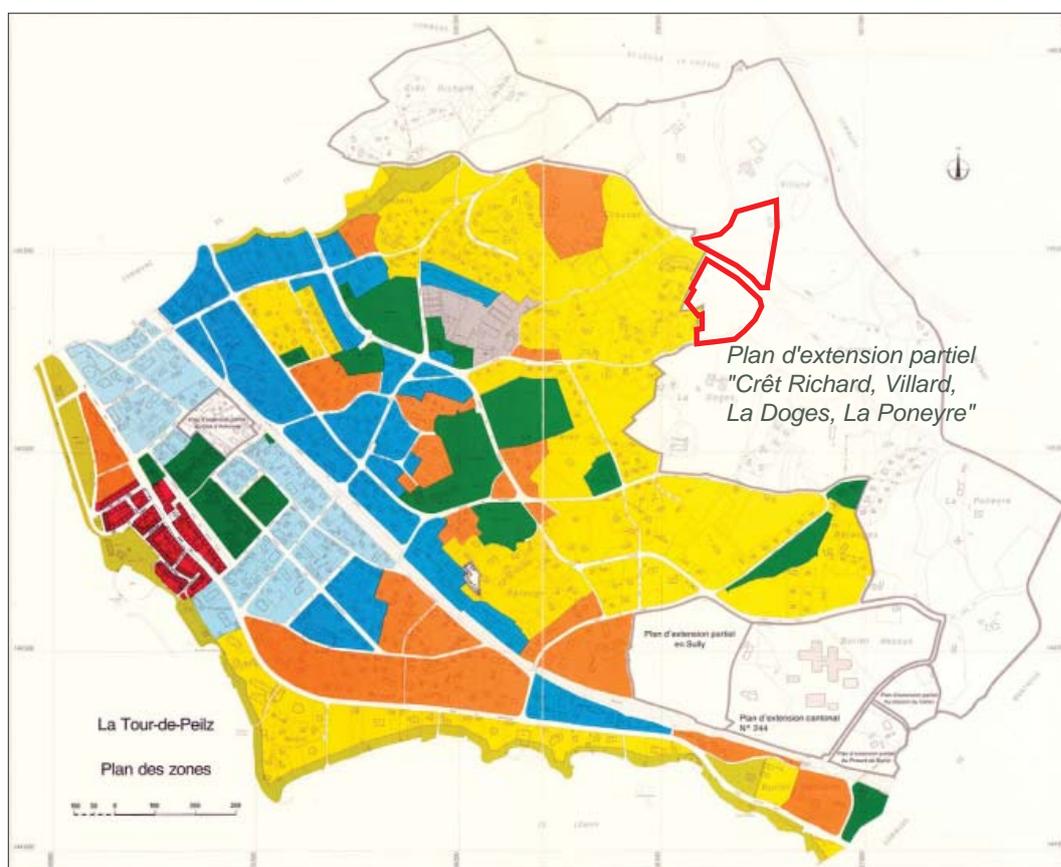
2.3 Affectation du sol

2.3.1 Plan des zones (1972)

Le plan des zones de la Commune de La Tour-de-Peilz et son règlement datent du 5 juillet 1972. Les modifications ont été approuvées par le Conseil d'Etat les 17 novembre 1982 et 30 novembre 1984.

Le plan des zones définit la parcelle n° 1'378 "La Combe de Villard" et la parcelle n° 1'025 "Campagne Rossier II" comme faisant partie du **plan d'extension partiel (PEP) "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre"**.

Extrait du plan des zones (1972)



 sans échelle

Légende

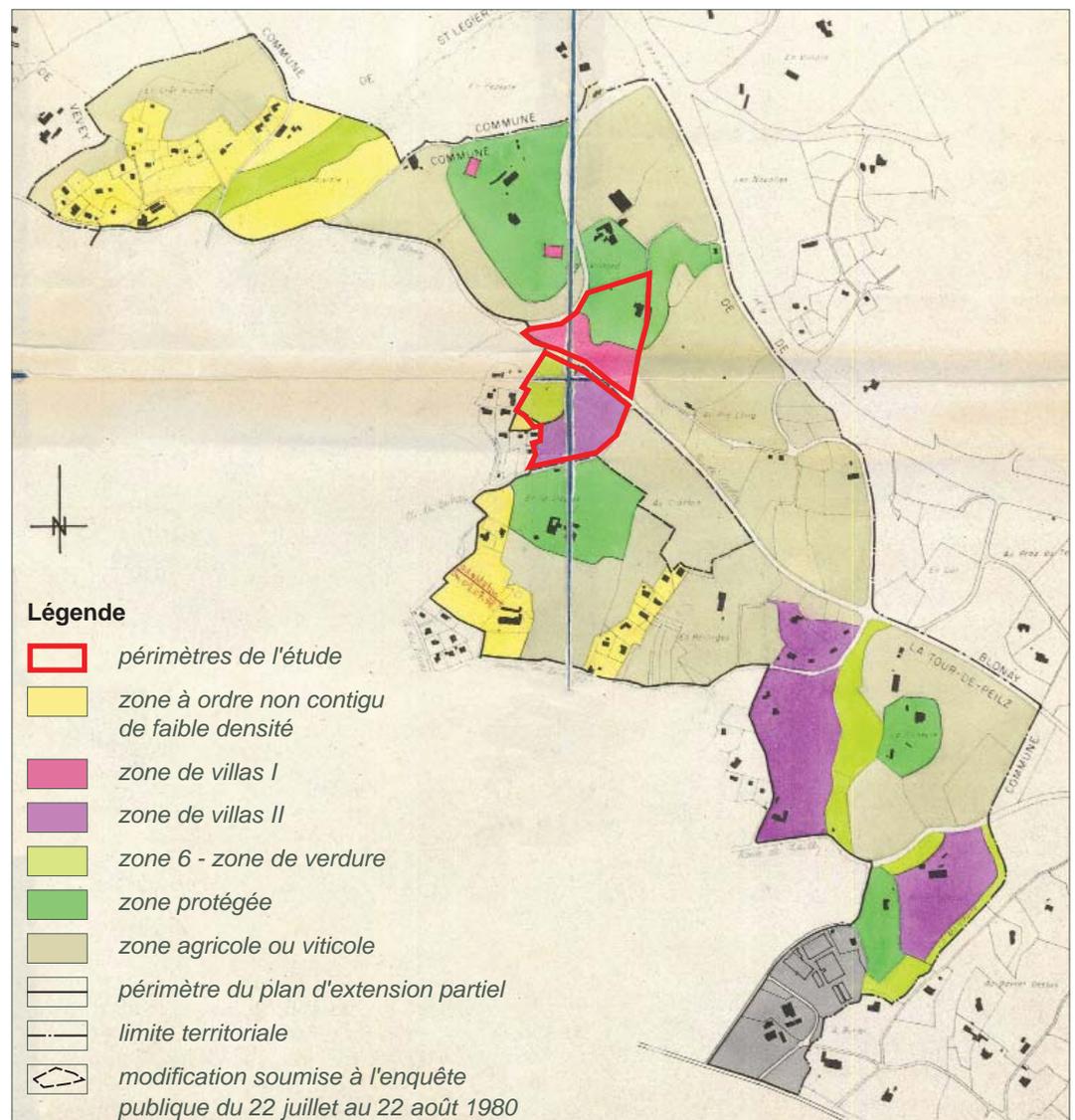
-  *périmètres de l'étude*
-  *zone 1 : ordre contigu du bourg*
-  *zone 2 : ordre non contigu urbain*
-  *zone 3 : ordre non contigu de forte densité*
-  *zone 4 : ordre non contigu de densité moyenne*
-  *zone 5 : ordre non contigu de faible densité et de bâtiment bas*
-  *zone 6 : zone de verdure*
-  *zone 7 : zone de construction d'utilité publique*
-  *zone 8 : zone à bâtir à aménagement différé*
-  *plan spécial*

2.3.2 Plan d'extension partiel "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982)

La partie Nord de la parcelle n° 1'378 "La Combe de Villard" est définie par le règlement du PEP comme étant une zone protégée, caractérisée par l'interdiction de bâtir, sauf pour les bâtiments annexes et les aménagements en rapport avec l'utilisation des bâtiments existants, à condition que ces ouvrages ne portent pas préjudice au site. **La partie Sud** est définie par le PEP en zone de villas I, d'un niveau habitable plus combles, avec deux logements maximum par villa. L'indice d'utilisation du sol est limité à 0.2 et la surface minimale des parcelles à 1'500 m². L'établissement d'un plan de quartier est obligatoire.

La parcelle n° 1'025 "Campagne Rossier II" comprend une zone de verdure à l'Ouest. Suivant l'article 46 du règlement d'extension partiel, cette zone est destinée à la sauvegarde des sites et à la création d'îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Toutefois, la Municipalité peut y autoriser des bâtiments de minime importance et l'agrandissement de bâtiments existants, à condition que ces constructions ne portent pas préjudice au site. Dans ce cas, elle sollicite l'avis de la Commission d'urbanisme. **La partie Est** est définie par le PEP comme zone de villas II, de deux niveaux habitables plus combles, avec deux logements maximum par villa. L'indice d'utilisation du sol est limité à 0.2 et la surface minimale des parcelles à 1'000 m². L'établissement d'un plan de quartier est obligatoire.

Extrait du plan d'extension partiel "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982)



2.3.3 Plan général d'affectation (PGA)

Le PGA, en cours de révision, affecte la parcelle n° 1'378 à la **zone naturelle protégée**, au Nord, et à la **zone de faible densité**, au Sud.

A l'exception de l'Ouest de la parcelle n° 1'025, affecté à la zone de verdure, le reste de la parcelle est **régi par le plan spécial "Campagne Rossier II"**, densité correspondant à celle de la zone de faible densité. De plus, l'Est de la parcelle appartient au **périmètre du site protégé de La Doges**.

La décision du Chef du Département des infrastructures du 17 décembre 2003 de classer le site a pour but d'assurer sa sauvegarde, sa conservation et de protéger le domaine de "La Doges" par les mesures qui suivent :

- les vues sur "La Doges" et depuis celle-ci doivent être préservées. Dans le périmètre de protection, les nouvelles constructions ou les transformations des constructions existantes sont conçues de manière à ne pas porter atteinte auxdites vues ;
- les dispositions du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de La Tour-de-Peilz ainsi que les différents plans spéciaux légalisés dans le périmètre de protection restent applicables, pour autant qu'ils respectent la décision de classement.

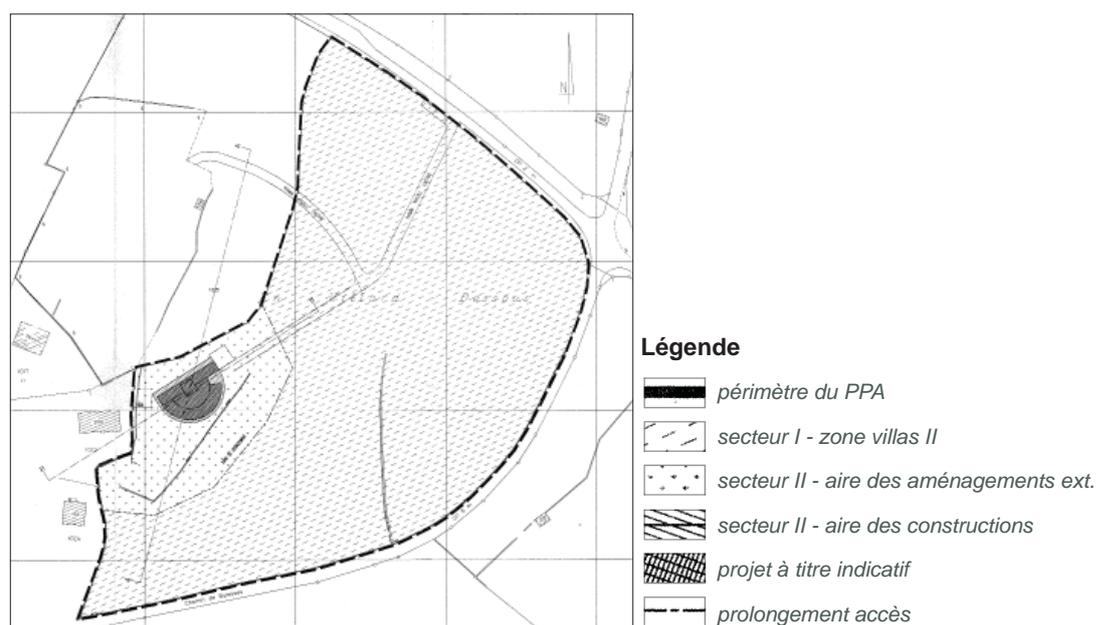
Le SDT souhaite que les parcelles n° 1'378 et n° 1'025 fassent partie d'une réflexion commune quant à l'occupation du sol, afin d'assurer la cohérence de l'urbanisation future de part et d'autre du chemin du Crotton.

2.3.4 PPA "Campagne Rossier" (1996)

Comme déterminé dans le PGA (cf. plan 2.3.3), **l'Est de la parcelle n° 1'025 est régi par le plan partiel d'affectation (PPA) "Campagne Rossier"**, datant de 1996. Ce PPA maintient la réglementation du PEP, prévoyant pour l'ensemble du périmètre une affectation en zone de villas de deux niveaux habitables plus un niveau dans les combles, avec deux logements au maximum par villa.

Le règlement du PPA limite l'indice d'utilisation du sol à 0.2 et la surface minimale de la parcelle est de 1'000 m². Dans les objectifs du règlement du PPA "Campagne Rossier", la volonté du propriétaire foncier, au moment de la réalisation du PPA, était de maintenir provisoirement l'usage en tant qu'exploitation agricole sur le solde de la parcelle n° 1'025, après la réalisation d'une maison d'habitation à caractère écologique (diverses solutions des futures constructions ayant été étudiées dans le dossier dudit PPA).

Extrait du PPA
"Campagne Rossier"
(1996)



⊕ sans échelle

2.3.5 Synthèse des surfaces de terrain déterminantes actuelles

Les surfaces de terrain déterminante pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol (IUS) correspondent à la surface totale des deux parcelles, en excluant la surface correspondant à la zone protégée et à la zone de verdure, soit :

$$\text{STd} = 50'533 \text{ m}^2 - 13'347 \text{ m}^2 (\text{zone protégée}) - 9'246 \text{ m}^2 (\text{zone de verdure}) = \mathbf{27'940 \text{ m}^2}.$$

L'IUS actuel est de 0.2, ce qui correspond à des SPd de respectivement 2'349 m² et 2'958 m².

Synthèse des surfaces de terrain déterminantes actuelles



Légende

 *périmètres de l'étude*

PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982)

-  *zone protégée*
-  *zone de verdure*
-  *zone de villas I*

PPA "Campagne Rossier" (1996)

-  *aire des aménagements extérieurs*
-  *zone de villas II*

3 PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

Les projets de planification locale doivent s'inscrire dans les lignes directrices d'aménagement définies par les planifications d'échelons supérieurs (région et Canton) et intégrer les objectifs communaux. Les planifications supérieures qui concernent le PPA "Campagne Rossier II" et "La Combe de Villard" sont présentées ci-dessous.

3.1 Planifications cantonales

Plan directeur cantonal

Le plan directeur cantonal (PDCn), approuvé par le Conseil fédéral le 1er août 2008 et dont la 2ème adaptation est entrée en vigueur le 15 juin 2012, fixe **3 enjeux** à prendre en compte pour le développement du territoire cantonal :

- soutenir la vitalité du territoire ;
- préserver la qualité du cadre de vie ;
- maintenir la solidarité et l'équilibre interrégional : miser sur un réseau équilibré de centres.

6 stratégies doivent être mises en œuvre par le biais de différentes lignes d'actions et mesures. Ces stratégies sont les suivantes :

A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement ;

B Renforcer la vitalité des centres ;

C Encourager une vision dynamique du patrimoine ;

D Valoriser le tissu économique ;

E Concilier nature, loisirs et sécurité ;

F Assurer à long terme la valorisation des ressources.

La planification des secteurs "Campagne Rossier II" et "La Combe de Villard" permet de concrétiser les **lignes d'actions** et **mesures** suivantes :

B1 Consolider le réseau de centres dans les régions

Mesure B11 - Centres cantonaux et régionaux

Le PDCn définit Montreux-Vevey comme un centre cantonal, auquel la Commune de La Tour-de-Peilz appartient : "le périmètre des centres s'étend aux quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics (train, bus, car postal) sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population (notamment pour les personnes âgées, les enfants, les handicapés)" (PDCn, 3^{ème} adaptation, p.111). Dès lors, le présent projet de PPA répond à cet objectif, dans la mesure où il propose de concentrer les nouvelles zones à bâtir à l'Ouest du secteur, en couronne du tissu bâti existant.

C1 Valoriser le patrimoine culturel

Mesure C11 - Patrimoine culturel et développement régional

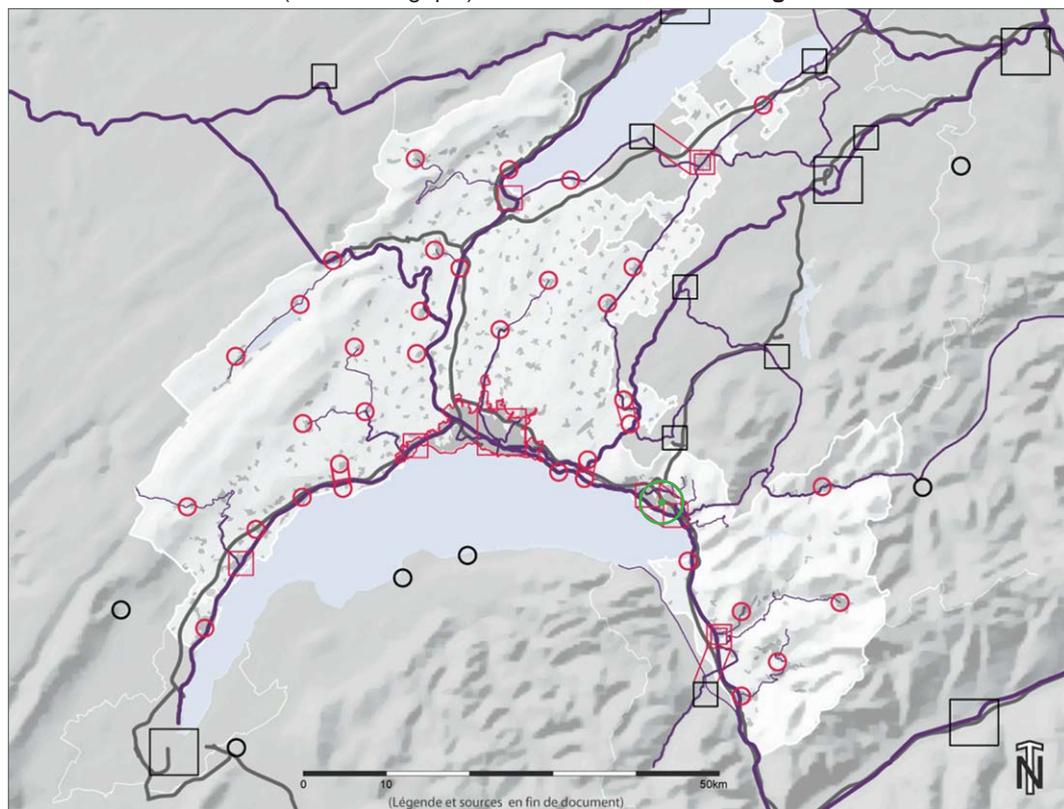
Le PDCn cherche à valoriser 4 familles d'objets patrimoniaux, dont le paysage culturel. Dans cette optique, "dans la mesure où les objectifs de sauvegarde sont respectés, les autorités compétentes soutiennent la mise en valeur économique du patrimoine culturel" (PDCn, 3^{ème} adaptation, p.163). Dès lors, le présent projet de PPA respecte cette mesure car il veille à valoriser le paysage à haute valeur patrimoniale tout en créant des logements et de l'activité.

E1 Valoriser le patrimoine naturel

Mesure E11 - Patrimoine naturel et développement régional

Le PDCn cherche à "orienter les moyens disponibles pour la biodiversité et la gestion des dangers vers des objectifs sociaux (amélioration du cadre de vie)". Dans cette optique, "les inventaires relatifs à la protection du patrimoine naturel sont intégrés dans toutes les planifications et constituent des données de base pour les projets cantonaux, régionaux ou communaux" (PDCn, 3^{ème} adaptation, p.163). Dès lors, le présent projet de PPA est conforme à cette mesure car il tient compte des inventaires relatifs à la protection du patrimoine naturel et des valeurs paysagères du site. Le PPA ne prévoit pas de nouvelles constructions sur la partie Est du secteur et garantit ainsi une transition paysagère en direction du Nord-Est.

Plan directeur cantonal (volet stratégique) - Centres cantonaux et régionaux



 sans échelle

Légende

 localisation du site

Situation actuelle

 territoire urbanisé

 réseau routier

 lignes ferroviaires principales

Projets

 centres cantonaux et leur agglomération

 centres cantonaux à renforcer

 centres extra-cantonaux

 centres régionaux

 centres bipolaires

 périmètre compact d'agglomération

3.2 Planifications régionales

3.2.1 Plan directeur régional de la Riviera

La politique régionale de la Riviera se découpe en deux volets distincts :

- l'aménagement du territoire régional ;
- la régionalisation.

Le premier volet synthétise les réflexions menées par les plates-formes qui ont une incidence territoriale. Il se traduit par un **concept directeur régional d'aménagement** réparti en 5 thèmes : sites et paysages ; développement urbain / économie ; transports individuels (TI) ; transports en commun, piétons, deux-roues (TC) ; infrastructures et équipements publics.

Sites et paysages

L'un des objectifs du plan directeur régional de la Riviera en matière de sites et paysage est de :

- valoriser le capital paysager, naturel et architectural, principaux atouts pour la promotion des loisirs et du tourisme, et témoignage de la culture d'une région.

Le présent PPA est en cohérence avec l'objectif énoncé précédemment dans la mesure où :

- il permet de reconnaître et mettre en valeur le "ruban de verdure", composant des paysages de la Riviera ;
- il renforce les réseaux écologiques et préserve la nature et le paysage.

Sites et paysages



 sans échelle

Le bâti

-  préserver les bâtiments et les monuments dignes d'intérêt
-  préserver les qualités des anciens noyaux de village, hameaux

Reconnaître et préserver les principales composantes du paysage

-  le littoral à vocation urbaine
-  le ruban de verdure (espaces aménagés et équipements publics)
-  le coteau bâti et ses entités villageoises

Le non bâti

Protéger les espaces naturels et les mettre en réseaux

-  renforcer les valeurs biologiques des vallons de Villard, d'Orgevaux, des Verraux, de la Veveyse, de l'Ognonnaz et leurs cours d'eau

Développement urbain

Les objectifs du plan directeur régional de la Riviera en matière de développement urbain sont de :

- exploiter l'excellence de la situation géographique, à la fois porte entre le Nord et le Sud du pays et composante de la métropole lémanique ;
- appliquer une politique d'ouverture et d'accueil pour la croissance démographique et pour des postes de travail équilibrés, conditions d'une plus grande autonomie régionale ;
- contribuer au renforcement de la cohésion régionale et de l'attachement de la population à son lieu de vie.

Le présent PPA est en cohérence avec les objectifs énoncés précédemment dans la mesure où :

- il permet une forte densification, en continuité avec la zone résidentielle existante, sans porter atteinte au paysage ;
- il renforce la cohérence du tissu urbanisé en créant une véritable "entrée de quartier" à l'extrémité Ouest du chemin du Croton.

Développement urbain



 sans échelle

Habitat

Contenir et renforcer l'urbanisation dans le secteur du littoral

-  densifier les noyaux bâtis anciens
-  préserver des espaces tampons autour des noyaux villageois
-  préserver des espaces tampons autour des couloirs de verdure à préserver
-  promouvoir une offre de qualité, équilibrée et diversifiée de l'habitat individuel groupé et collectif (à définir à l'échelle locale)

Structures bâties

-  réserver un espace aménagé et d'équipements publics à l'échelle régionale (aire de verdure intercommunale et d'équipements d'intérêt régional)
-  équipements d'utilité publique à développer

3.2.2 Projet d'agglomération Rivelac

La version définitive du rapport final du projet d'agglomération Rivelac et de ses annexes a été signée par les 15 municipalités partenaires et a été envoyée à la Confédération avant fin 2011. Après une phase de pré-étude, des compléments d'analyse ont permis de consolider le volet stratégique, notamment en matière de paysage et d'environnement. Le résultat est un schéma d'agglomération décliné en différents concepts (paysage/nature, urbanisation, transports publics et mobilité douce).

Paysage-nature

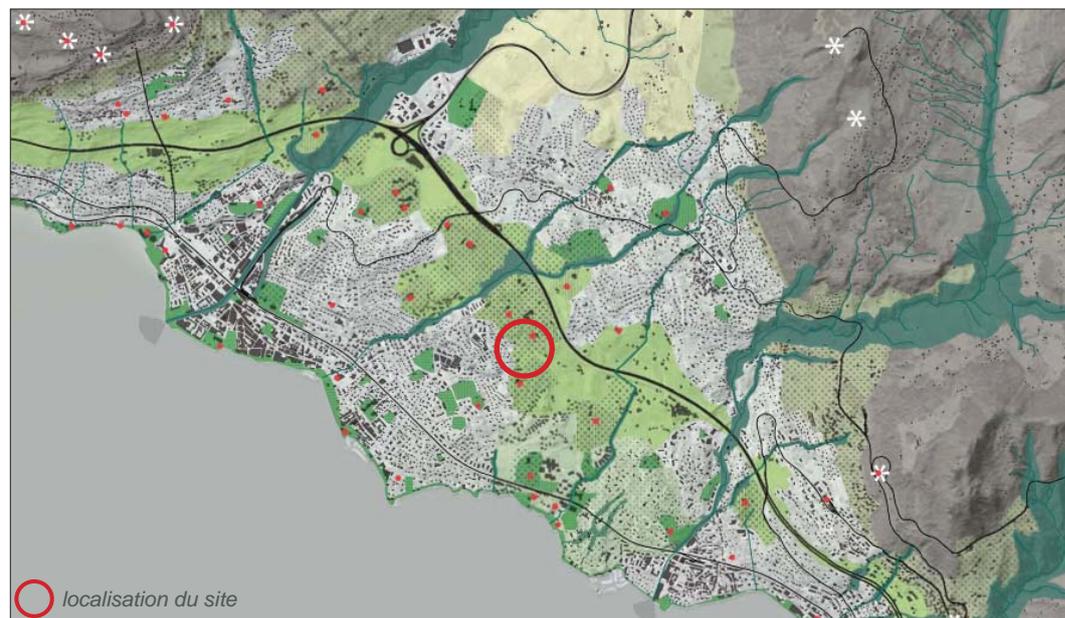
Le paysage est considéré comme l'élément fondamental à prendre en considération dans le projet d'agglomération Rivelac. Le paysage n'est ni une ressource inépuisable, ni un quelconque réceptacle des activités. Il s'agit d'un cadre à respecter et valoriser. L'objectif est de stopper l'extension urbaine, par la requalification, la densification et la transformation des aires urbanisées existantes.

Le concept paysage-nature présente une analyse précise du paysage et des objectifs de mise en valeur. Le plan intègre les valeurs naturelles, notamment la préservation de la biodiversité et les couloirs de faune.

Le parc de la Riviera (entre-deux paysager) est un couloir situé de part et d'autre de l'autoroute entre Montreux et Corseaux, il contient une grande partie des zones à forte valeur biologique. Il poursuit les objectifs suivants :

- conserver l'espace ouvert cultivé des deux côtés de l'autoroute, sans l'urbaniser ;
- maintenir un réseau d'espaces verts publics ou privés au sein de l'urbanisation, à superposer au réseau de mobilité douce ;
- définir un couloir non constructible (coulée verte) plus large que le cordon boisé existant ;
- aménager des espaces tampons, généralement pâturés, entre urbanisation et forêt.

Concept paysage-nature



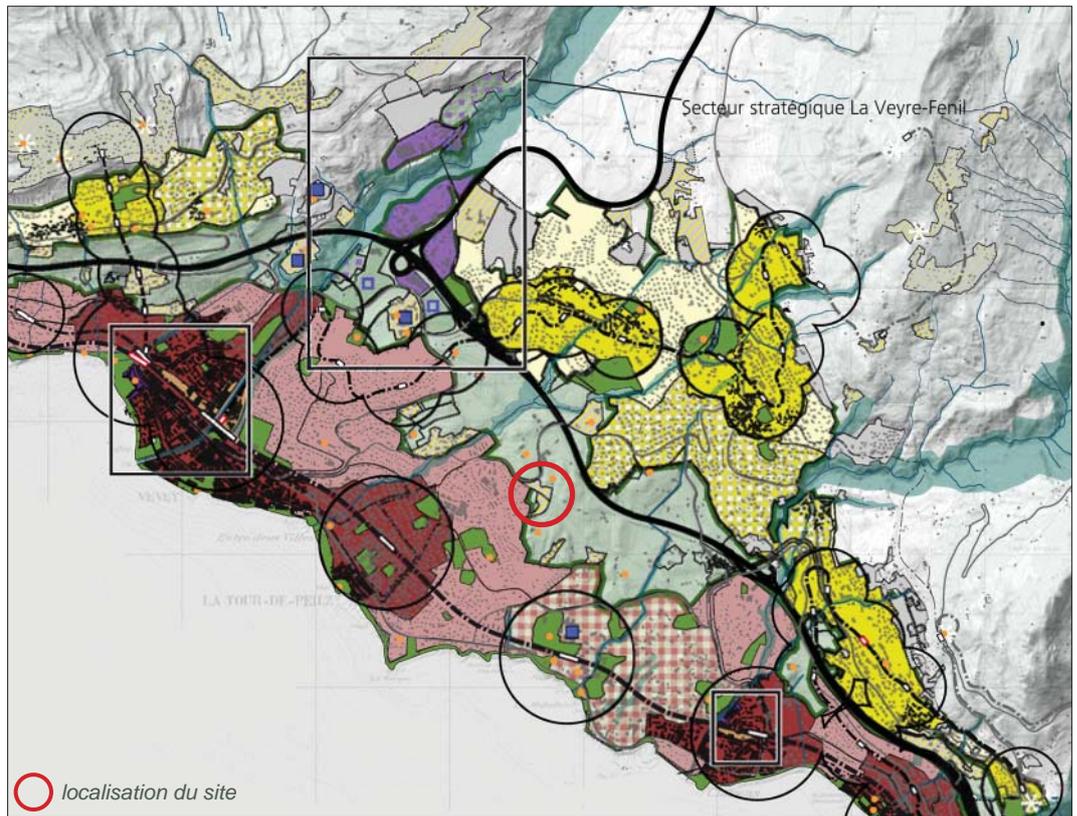
⊕ sans échelle

| | | | | | | |
|---------------------------|---|--|---|---|---|--|
| Valeurs paysagères |  | montagnes et forêts |  | parcs et domaines |  | nids d'aigles |
| |  | grandes entités agricoles |  | zones de transition |  | Haut-Lac |
| |  | cours d'eau boisés |  | forêts marécageuses et marais de la Basse Plaine |  | éléments marquants du patrimoine bâti à mettre en valeur |
| |  | parc de la Riviera | | | | |
| Valeurs naturelles |  | zone faiblement urbanisée présentant de belles continuités végétales |  | deltas | | |
| |  | parcs urbains |  | axes de déplacement de la faune | | |
| |  | grands domaines |  | zones actuellement très riches du point de vue biologique | | |
| | | | | | | |

Urbanisation

Les secteurs "Campagne Rossier" et "La Combe de Villard" se situent dans l'entre-deux paysager, à la limite de la zone mixte de moyenne densité. Les entretiens avec les communes ont fait apparaître une tendance à confirmer la vocation nature et délassément de l'entre-deux paysager, plutôt que réserve "inépuisable" de terrains à bâtir. Ces mêmes entretiens ont aussi révélé des surfaces à urbaniser de faible à moyenne grandeur, et des densités plutôt faibles (même si plus importantes que les quartiers existants à densité très faible). La notion de ville des coteaux va certainement muter en "villages et quartiers de coteaux autour d'un grand espace agricole et paysager".

Concept urbanisation



sans échelle

localisation du site

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| Ville des deltas | | secteur mixte de forte densité (CUS > 1.0) | | secteur paysager à urbaniser avec soin, orientation mixte |
| | | secteur mixte de moyenne densité (CUS > 0.6) | | centre-ville ou centre villageois historique |
| | | site stratégique à densifier et requalifier (mixité avec accent sur l'activité) | | |
| Village des coteaux et Châtel-St-Denis | | secteur mixte de moyenne densité (CUS > 0.6) | | secteur mixte de faible densité (CUS > 0.3) |
| | | secteur mixte de faible à moyenne densité | | coeur villageois historique |
| Paysage et nids d'aigles | | parc de la Riviera, entre-deux paysager | | secteur paysager non urbanisé, réserves à déclasser |
| | | parc urbain, trame verte | | secteur paysager déjà déclassé |
| | | zone de transition nature / urbanisation | | hameau à préserver |
| | | cours d'eau boisé non bâti | | nid d'aigle |
| | | secteur paysager urbanisé, développement à limiter | | élément marquant du patrimoine bâti à mettre en valeur |
| Activité | | secteur d'activité de forte densité | | secteur paysager à urbaniser avec soin, orientation activité |
| | | secteur d'activité de moyenne densité | | secteur paysager avec implantation d'un équipement / d'une activité exceptionnelle |
| | | secteur d'activité et mixte de forte densité | | grand équipement régional |
| | | secteur d'activité et mixte de moyenne densité | | |

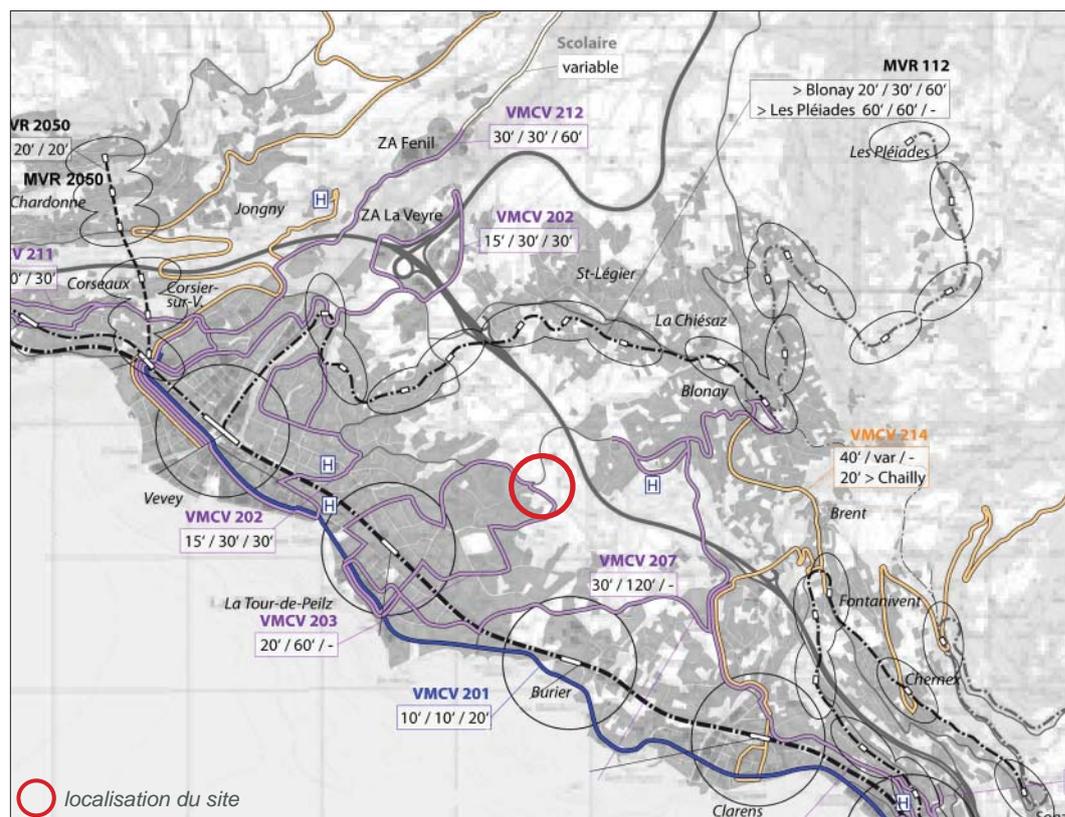
Transports publics

La carte Analyse des transports publics état actuel (2011) ci-dessous, indique la desserte actuelle des lignes ferroviaires et routières, régionales et urbaines.

Dans les projections de développement à long terme, le secteur est à proximité d'un corridor urbain mixte principal situé sur la route de Blonay. Un bus structurant dessert actuellement le secteur avec une fréquence de 30 minutes et de 20 minutes aux heures de pointe.

Bien que ne disposant pas d'une fréquence de desserte soutenue, le secteur est correctement desservi par les transports publics.

Analyse transports publics état actuel



sans échelle

Légende

Lignes de niveau régional

- ferroviaire : grandes lignes + RER
- ferroviaire : RER
- ferroviaire : régional
- funiculaire
- bus
- bus express

Lignes de niveau urbain d'agglomération

- trolleybus, axe fort

Lignes de niveau urbain de desserte

- bus

Lignes de niveau complémentaire

- bus scolaire, touristique

Gares et haltes

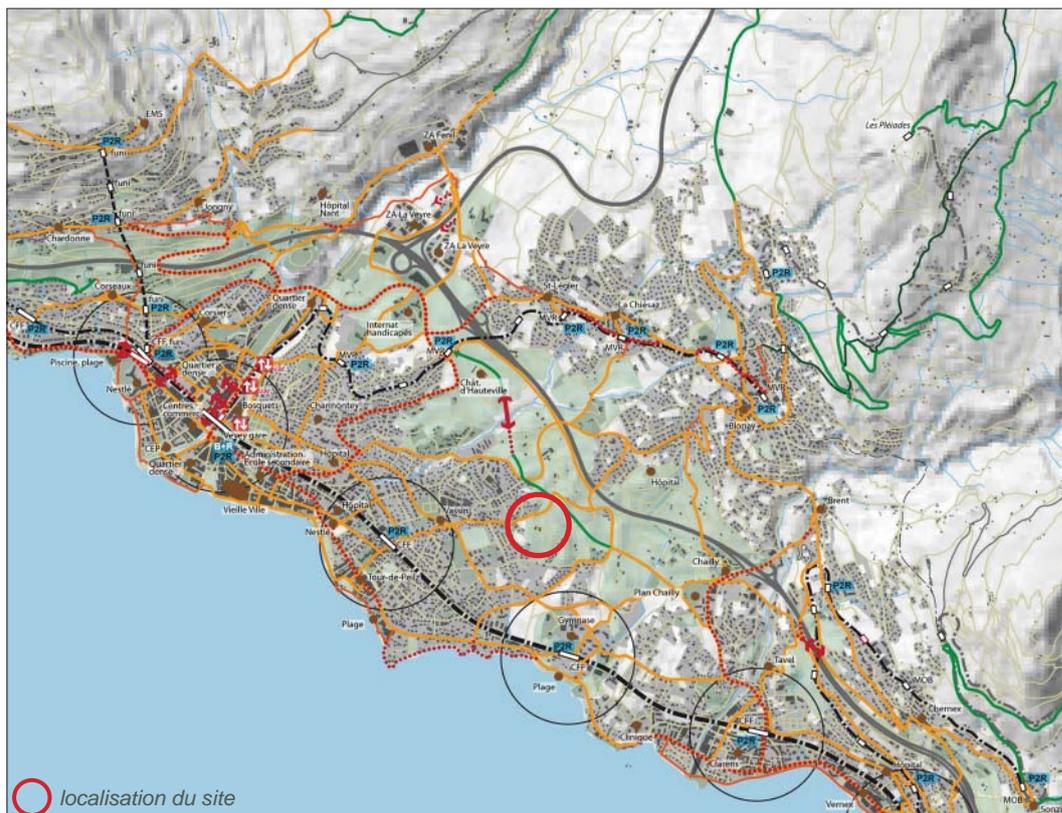
- gare principale
- halte CFF
- halte MVR, TPF, funi
- fréquence heure de pointe
- fréquence heure creuse
- fréquence dimanche

Mobilité douce

Le site est bien desservi par les réseaux de mobilité douce, une liaison de loisirs réservée aux vélos existe sur le chemin du Croton et traverse le secteur en question.

Des points de vue paysagers depuis la route de Blonay et sur le chemin du Croton doivent donc être maintenus.

Concept mobilité douce



sans échelle

Légende

Concept MD

- liaison structurante mixte (vélos) existante
- liaison structurante réservée, marche existante
- liaison de loisirs mixte (vélos) existante
- liaison de loisirs réservée (vélos) existante
- pôle générateur, d'attractivité / gare TP

Indicatif

- ferroviaire
- funiculaire
- route cantonale
- autres routes et chemins
- limite d'agglomération

Mesures MD

- liaison à créer / à améliorer
- franchissement à créer
- ascenseur à créer
- vélostation / stationnement vélos à créer

3.3 Plan directeur communal

Le Plan directeur communal de La Tour-de-Peilz (PDCom) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 21 août 2000. Il est composé de deux dossiers : "principes d'aménagement" et "mesures d'aménagement".

Par ailleurs, une modification des fiches sectorielles (D1 et E1) du PDCom a été élaborée pour introduire les objectifs d'aménagement du PPA " Campagne Rossier II - La Combe de Villard". Cette modification garantit la conformité du projet avec le PDCom.

3.3.1 Principes d'aménagement

Ce premier dossier permet de définir les **enjeux majeurs pour le développement** de La Tour-de-Peilz et d'**illustrer les propositions d'aménagement** préconisées pour le territoire communal (plan des mesures).

Paysage, sites et environnement

L'objectif est de maintenir l'identité paysagère du territoire de La Tour-de-Peilz par rapport aux communes limitrophes, en préservant des espaces naturels de transition par le territoire agricole en aval de l'autoroute. "*La topographie de l'adret au relief accidenté où se succèdent coteaux et replats se distingue tout particulièrement par ses nombreuses collines qui contribuent à révéler l'identité paysagère propre au territoire régional*" (PDCom, constat, p.8). Le plan directeur communal mentionne quelques collines particulièrement exposées à la vue, ayant un effet de point de repère dans le territoire communal.

Les deux parcelles se situent dans l'entre-deux paysager du parc de la Riviera. Le plan directeur communal considère le parc comme un espace structuré par une végétation abondante rattachée à l'arrière pays ; il est voué à la pratique de loisirs en limite de la ville.

Espace de verdure protégé ou à protéger

Certains espaces de verdure particulièrement riches ou représentatifs du milieu justifient l'application de mesures tendant à leur conservation ou à leur requalification. Suivant le cas, une étude sectorielle et/ou des dispositions réglementaires particulières se justifient.

Colline

Le plan directeur communal mentionne les principales collines sur le territoire communal. En raison de leur forte exposition à la vue et de leur valeur patrimoniale, toute modification de l'éminence et de ses abords doit être examinée avec attention (étude d'implantation et d'arborisation, pose de gabarits, etc.).

Secteur et site bâti sensibles du point de vue paysager

Le PDCom délimite des secteurs urbanisés, qui en raison de leur situation, nécessitent la prise en compte de mesures particulières d'aménagement. Les terrains peu ou pas bâtis doivent, le moment venu, faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble du secteur concerné.

Plan directeur de La Tour-de-Peilz, Plan des mesures : paysage sites et environnement



 sans échelle

Légende

-  *périmètres de l'étude*
-  *limite communale*

Sites naturels

-  *cours d'eau à ciel ouvert*
-  *cours d'eau canalisé*
-  *lac Lemán*
-  *cordons boisés*
-  *paysage agricole / vigne, protégé ou à protéger*
-  *espace de verdure peu ou pas bâti à vocation paysagère*
-  *espace de verdure protégé ou à protéger*
-  *colline*
-  *plantation*

Sites bâtis

-  *bâtiment, monument protégés ou dignes de protection (notes 1 à 3 au Recensement architectural du Canton de Vaud)*
-  *le Bourg, ville ancienne*
-  *secteur à restructurer ou à aménager*
-  *secteur et site bâti sensibles du point de vue paysager*
-  *front bâti à créer ou à renforcer*
-  *périmètres et ensembles construits à sauvegarder (Inventaire ISOS)*

Environnement

-  *axe et point de vue importants*
-  *nuisances sonores importantes / moyennes*

Affectation du sol

Les différentes affectations mentionnées sur le plan sont caractérisées et délimitées sans référence absolue au plan général d'affectation de la Commune. D'ailleurs, le présent document ne saurait se substituer aux dispositions réglementaires applicables. Il constitue l'image directrice vers laquelle il faudrait tendre pour atteindre les objectifs ici définis. Le cas échéant et si les circonstances le justifient, des adaptations pourraient être envisagées aux plans d'affectation et/ou aux réglementations en vigueur.

Le plan des mesures "Affectation du sol" indique sur la parcelle n° 1'025 un cheminement piétonnier important et un parc public et jeux d'enfants avec un dégagement de verdure.

Secteur à faible densité

La parcelle n° 1'025 est affectée à un secteur de moyenne à faible densité : quartiers périphériques composés de lotissements de villas et de logements collectifs de moyenne à faible densité. Une implantation pointilliste des constructions insérées dans une végétation abondante représente la caractéristique morphologique prédominante propre à ce type de quartier résidentiel.

Secteur agricole

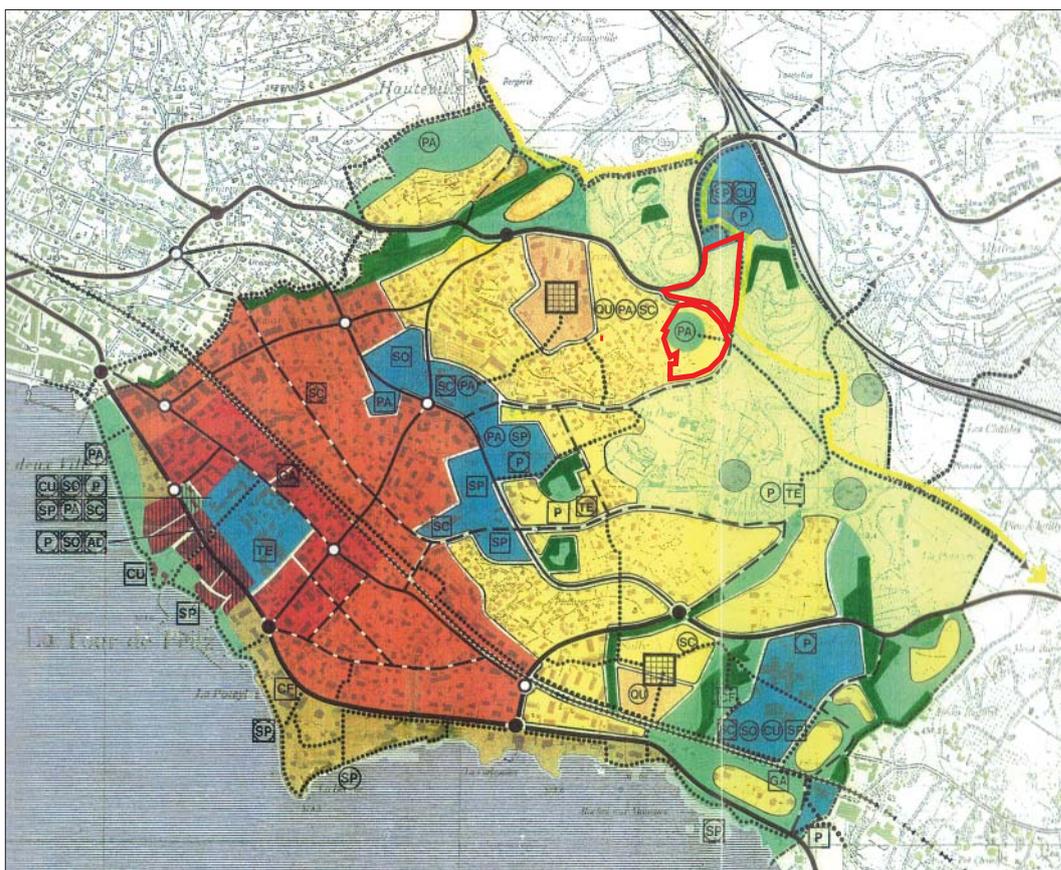
La parcelle n° 1'378 est affectée à un secteur agricole et viticole. Il comprend les terrains destinés à la culture du sol et aux activités qui sont traditionnellement exercées dans une aire agricole. Des installations d'utilité publique ou d'intérêt général, à ciel ouvert, devraient pouvoir être admises, pour autant que cette intervention représente une atteinte supportable par le milieu environnant et ne constitue pas une menace pour le maintien de l'activité agricole. Seuls sont admis les constructions existantes et de modestes agrandissements dans les limites de la législation actuelle.

Les principes d'aménagement soulignent qu'à long terme, il importe de réserver quelques terrains pour assurer les développements ultérieurs liés à l'habitation et à certains équipements principalement lorsqu'ils ne pourront plus se réaliser dans les limites actuelles de la zone à bâtir. La "couronne de verdure" située en amont et à l'Est de la localité pourra en partie remplir cette fonction. Toutefois, compte tenu de la raréfaction des terrains sur le territoire communal, il s'agit de mesurer l'opportunité d'une extension de la localité en fonction des paramètres paysagers et environnementaux. Il importe en effet, en toute circonstance, de préserver un espace de transition le plus large possible avec les communes limitrophes. Ici, plus qu'ailleurs, s'impose une politique axée sur une utilisation mesurée du sol.

A ce sujet, entre l'autoroute et le front en amont de la localité, le développement de nouvelles constructions doit être limité et, dans tous les cas, regroupé aux abords des germes d'urbanisation existants.

Le périmètre des secteurs D1 ("La Crausaz") et E1 ("Crêt Richard, Villard, Doge, Poneyre, Burier") du plan des secteurs d'aménagement a été complété pour les sites "Campagne Rossier" et "La Combe de Villard" de manière à inclure l'entier du périmètre dans les deux secteurs. Dans les fiches sectorielles D1 et E1, de nouveaux objectifs ainsi que des mesures d'aménagement et de valorisation sont introduits de manière à être en adéquation avec les objectifs d'aménagement du PPA "Campagne Rossier II-La Combe de Villard".

Plan directeur de La Tour-de-Peilz, Plan des mesures : affectation du sol



sans échelle

Légende

périmètres de l'étude limite communale

Affectation

- Bourg
- secteur centre
- secteur forte densité
- secteur moyenne à faible densité
- secteur du littoral
- secteur mixte
- secteur d'utilité publique ou d'intérêt général
- secteur agricole et viticole
- groupe de constructions foraines
- dégagement de verdure
- cordon boisé, haie
- centre de quartier

Equipements publics

- équipement scolaire
 - équipement sportif
 - équipement social
 - équipement culturel
 - gare, halte
 - parc public et jeux d'enfants
 - équipements techniques
 - équipements de quartier
 - administration
 - parcage important
 - centre de formation
- existant à développer à créer

Circulation - transports

- voies ferrées
- cheminements piétonniers importants
- cheminements de randonnée pédestre (tracé indicatif)
- réseau national
- réseau régional
- réseau collecteur principal
- réseau collecteur secondaire
- demi-jonction autoroutière de Villard
- carrefour d'intérêt régional
- carrefour important d'intérêt local

3.3.2 Mesures d'aménagement

Ce second dossier permet de définir les **actions à entreprendre pour concrétiser les principes d'aménagement définis précédemment**.

Il définit des secteurs d'aménagement (Commune de La Tour-de-Peilz, Plan directeur, Programmes des mesures d'aménagement et de valorisation, 2000). Les parcelles n° 1'025 et n° 1'378 sont concernées, respectivement par les **secteurs D1** (fiche thématique "habitat périphérique"/fiche sectorielle "La Crausaz") et **E1** (fiche thématique "campagne"/fiche sectorielle "Crêt Richard, Villard, Doge, Poneyre, Burier").

Le secteur D1 est constitué de quartiers périphériques, principalement de type résidentiel. Il est considéré comme particulièrement favorable au développement de l'habitation, en raison de la situation des terrains bénéficiant d'une bonne orientation en direction du bassin lémanique et d'un cadre de verdure riche et diversifié. Il peut également accueillir un développement limité d'activités dans de bonnes conditions, là où existe une liaison directe au réseau principal de circulation.

Objectifs sectoriels

- confirmer la présence d'activités professionnelles et permettre quelques développements ;
- assurer un développement harmonieux des parties libres de construction dans le domaine bâti existant, tout en étudiant ponctuellement une densification.

Mesures d'aménagement et de valorisation

- veiller au maintien des qualités paysagères en présence notamment des collines et des espaces sensibles mentionnés par le plan directeur.

Le secteur E1 est une partie significative du territoire régional et communal située en périphérie de la localité, peu ou pas bâtie. Il comprend quelques petits groupements d'habitations insérés dans le territoire rural ou dans les espaces de verdure de la Maladaire.

Objectifs sectoriels

- reconnaître la valeur patrimoniale d'intérêt régional de la campagne située aux abords de l'autoroute et assurer sa sauvegarde ;
- concilier les besoins de ressourcement des population citadines par la pratique de sports et de loisirs avec le maintien des moyens de production.

Mesures d'aménagement et de valorisation

- éviter toute atteinte aux sites à vocation paysagère identifiés par le plan directeur, soit : Crêt Richard, En Villard, La Doges, La Poneyre et le cours de l'Ognonnaz et ses prolongements ;
- promouvoir et mettre en valeur des cheminements de promenade et de randonnée en collaboration avec les communes limitrophes et l'Association vaudoise pour le tourisme pédestre ;
- stopper tout développement de l'urbanisation en tenant toutefois compte des options prises antérieurement.

4 CARACTÉRISTIQUES DU SITE

4.1 Composantes patrimoniales

Les territoires communaux de Vevey et de La Tour-de-Peilz sont peu étendus par rapport à l'importance des centres urbains qu'ils représentent depuis le Moyen-Âge, et même depuis l'Antiquité.

Pourtant, jusque vers 1900, Vevey était entourée de vignes. Les pentes douces à l'arrière de La Tour-de-Peilz conservent quelques maisons de maître et leurs dépendances rurales, comme La Doges et La Faraz. Leurs écrins de vergers, de prés et de vignes résistent en partie à la pression des constructions modernes.

Carte Dufour, 1875



sans échelle

La ville de La Tour-de-Peilz a été considérée comme étant d'importance régionale lors de l'établissement de l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS).

De plus, plusieurs tracés de l'Inventaire fédéral des voies historiques de la Suisse (IVS) bordent ou se situent à proximité du secteur. La route de Blonay est concernée par le tracé VD1600. Au droit du PPA, il est d'importance régionale et sa substance provient d'un mur de soutènement, en amont, et d'une haie ainsi que d'un talus, en aval. Le tracé VD1603 passe sur le chemin des Bulesse (tronçon d'importance locale avec substance) et se poursuit sur le chemin de Villard (tronçon d'importance régionale avec substance). Une haie et des murs de soutènement donnent la substance des tronçons considérés.

Extrait de l'Inventaire fédéral des voies historiques de la Suisse

 périmètre du PPA

Importance

 nationale

 régionale

 locale

Substance

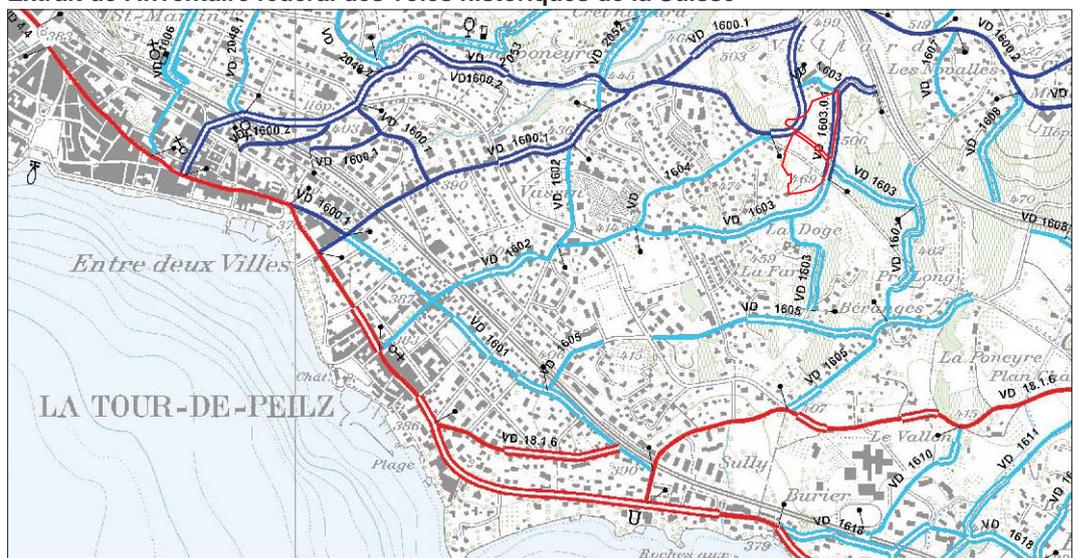
 tracé

 tracé avec substance

 tracé avec beaucoup de substance



sans échelle



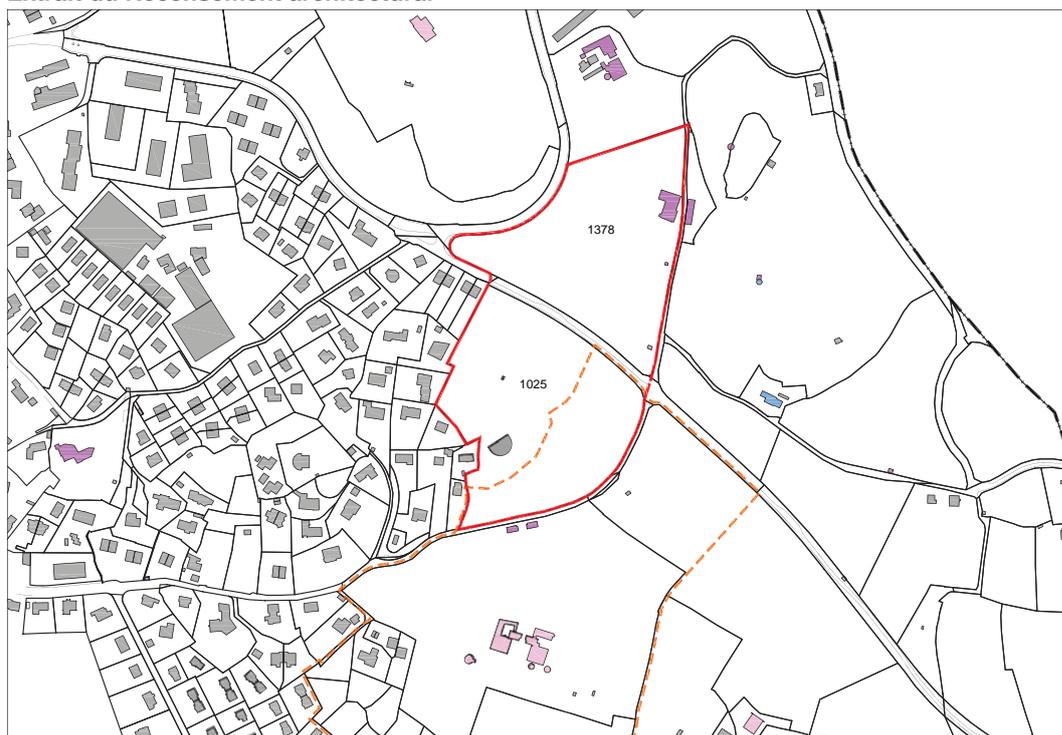
Plusieurs bâtiments et objets figurant au Recensement architectural du Canton de Vaud constellent le secteur. Le plus illustre est le Domaine de La Doges, noté 2, qui est le siège de la Section vaudoise de Patrimoine suisse. Ce domaine est protégé par la décision de classement du 17 décembre 2003 (voir annexe) qui fixe notamment que :

"Les vues sur La Doges et depuis celle-ci doivent être préservées. Dans le périmètre de protection, les nouvelles constructions ou/et les transformations des constructions existantes sont conçues de manière à ne pas porter atteinte aux dites vues."

Dans le périmètre du PPA, un seul bâtiment est recensé. Il est noté 3 et nécessite de fait une attention particulière.

Extrait du Recensement architectural

- périmètre du PPA
- périmètre de protection de La Doges
- note 2
- note 3
- note 4



On note également à proximité du périmètre la présence d'une région archéologique au sens de l'art. 67 LPNMS, à savoir la région n° 347/302 "En Villars". La géomorphologie du secteur laisse supposer qu'une occupation ancienne a été possible. Dès lors, une autorisation spéciale devra être délivrée au stade du permis de construire par le service cantonal compétent.

Région archéologique n° 347/302 "En Villars"



4.2 Analyse paysagère

4.2.1 Parc Riviera - Morphologie et topographie

Le Parc Riviera est un "territoire dans le territoire". Il constitue l'interface entre la zone urbanisée en contact avec les rives du lac, et celle plus rurale située au pied des montagnes. Le parc s'étend de la partie Est de Lavaux aux hauts de Montreux, puis se poursuit plus ponctuellement jusqu'aux premières parcelles viticoles de la Commune de Villeneuve.

Parc Riviera, Morphologie et topographie

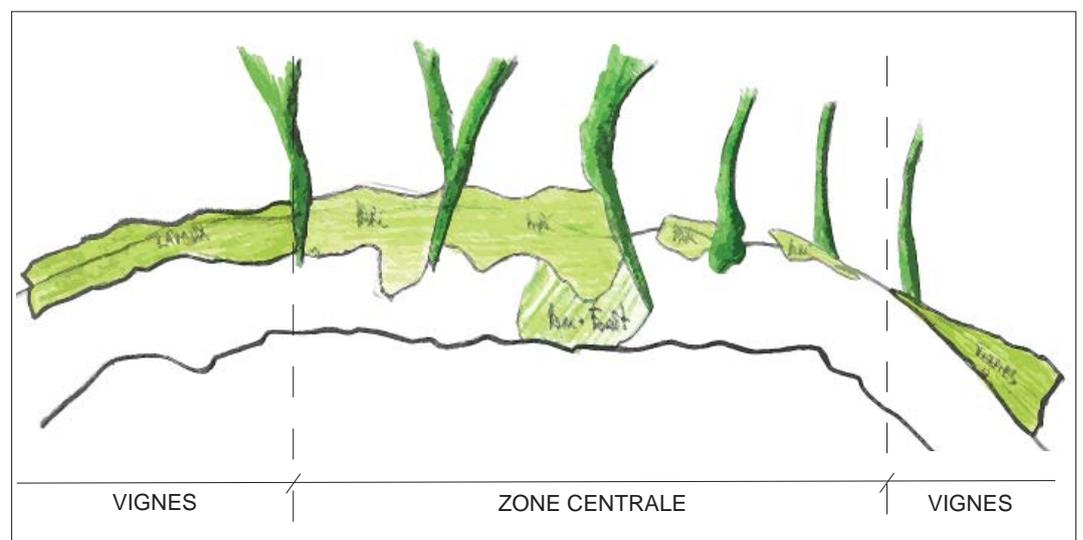
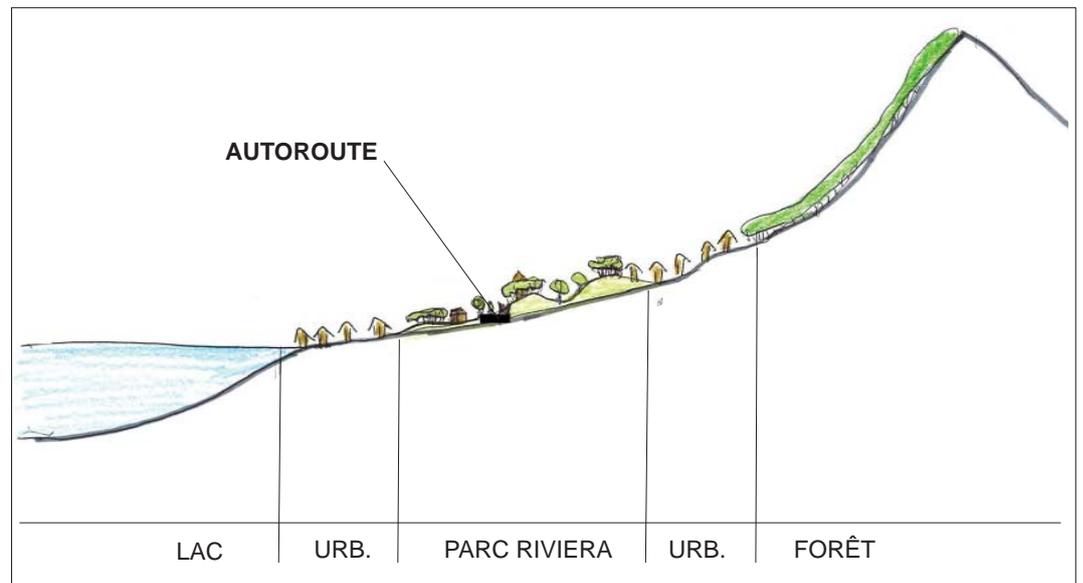


Légende

| | |
|---|--|
|  <i>parc Riviera</i> |  <i>maison de caractère</i> |
|  <i>zone urbaine</i> |  <i>colline</i> |

Les composantes en termes de paysage sont :

- un grand ruban vallonné, en pente douce vers le lac ;
- de petites collines et de grands parcs ponctués d'arbres majeurs ;
- plusieurs cordons boisés qui rythment et contiennent les différentes séquences du Parc ;
- trois grandes séquences pouvant être dégagées de la structure générale du Parc Riviera : deux parties de vignes et la zone centrale.



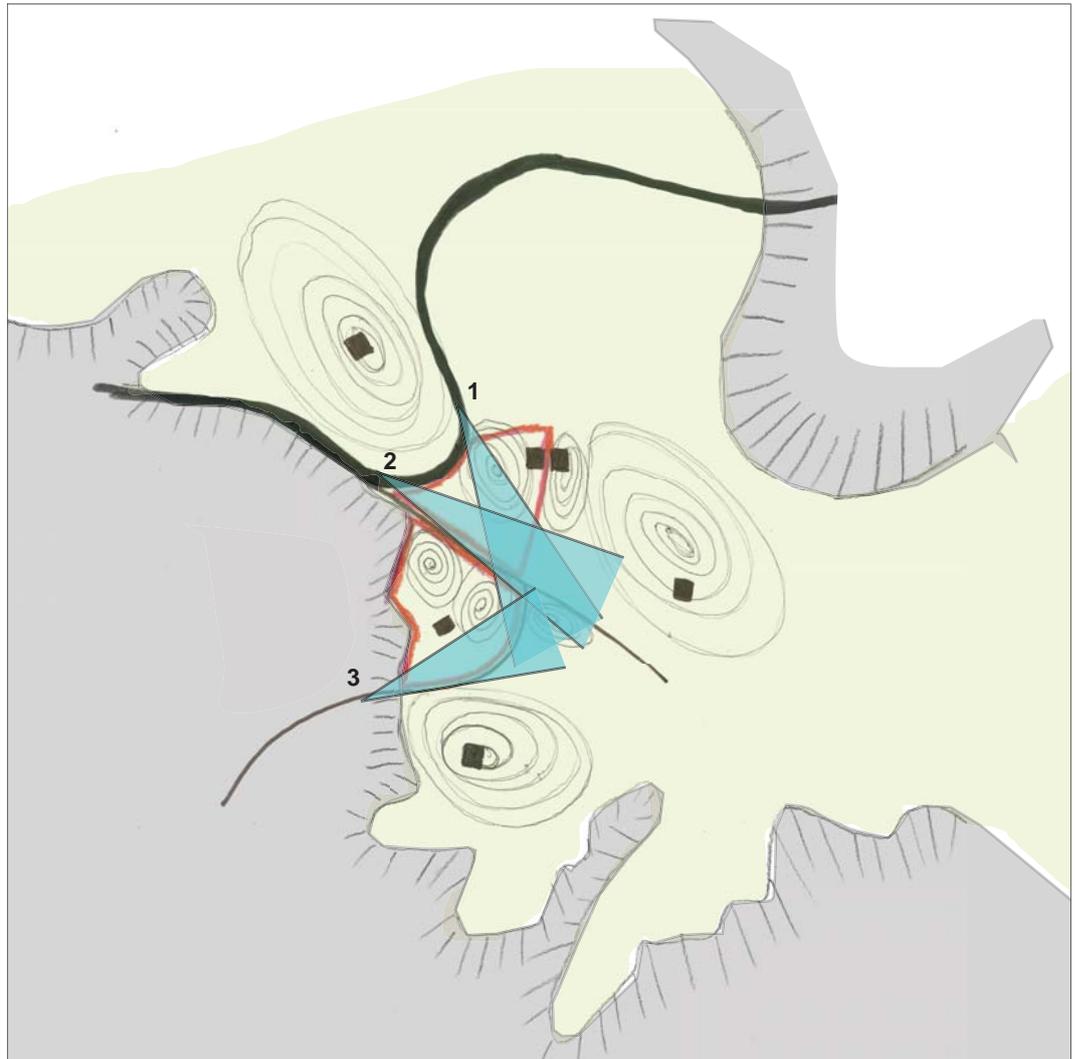
Légende

- parc mixte
- forêt
- vignes
- parc + forêt

4.2.2 Perceptions visuelles et lignes de force

Le périmètre du PPA est sensible. En effet, il se situe à un point clef du territoire du Parc Riviera. La topomorphie collinéenne du site canalise les perceptions et les vues.

Les points de vue permettant de percevoir la continuité de celui-ci sont rares, et les percées visuelles existantes depuis la route de Blonay à proximité du site du PPA en font partie (points de vue n° 1 et 2). Face au domaine de La Doges (point de vue n° 3), le chemin des Bulessees constitue un autre point de vue sensible, marquant la fin de la zone urbanisée et l'entrée dans le périmètre du Parc Riviera.



Légende

- | | |
|--|--|
|  <i>périmètres de l'étude</i> |  <i>limite URB</i> |
|  <i>parc mixte</i> |  <i>maison de caractère</i> |
|  <i>points de vue</i> | |

Perceptions visuelles

- Une topographie au caractère vallonné.
- Des collines et des rideaux d'arbres empêchant la lecture des diverses poches vertes formant partie d'un ensemble paysager.
- Une continuité Est-Ouest du Parc Riviera peu perceptible.
- De nombreuses fenêtres paysagères remarquables sur le lac et les Alpes.
- Des panoramas où les constructions réparties sur le site sont imperceptibles et se fondent dans la végétation.



Lignes de forces

- Des lignes de forces dominantes orientées Est-Ouest (autoroute, routes, etc.).
- Un Parc Riviera segmenté en différents rubans paysagers parallèles au lac.
- Des coulées vertes à caractère forestier (orientées Nord-Sud) marquant fortement ce paysage et le structurant en différentes séquences.
- Des murs de vignes (orientés Est-Ouest) structurant et organisant la lecture de ce territoire.
- Des bâtisses bourgeoises ou agricoles marquant le site comme éléments repères affirmant le caractère du lieu.



4.2.3 Nature du paysage

Les principales composantes paysagères sont :

- Une prédominance végétale.
- Des espaces verts à caractère rural.



- Des rideaux d'arbres et des bosquets structurant ce paysage de collines.



- De vastes percées visuelles sur le lac et les Alpes.
- Des dégagements permettant de percevoir la continuité du Parc Riviera.



4.2.4 Nature du bâti

Les principaux éléments bâtis sont :

- Des maisons bourgeoises au centre de grands parcs.



- Des constructions au sommet ou au Sud des collines.
- Des constructions plus récentes implantées dans les creux.



- Des fenêtres paysagères sur les montagnes et le grand paysage où l'urbanisation présente un caractère ponctuel, voire imperceptible car entourée de végétation.



4.2.5 Relation paysage/bâiments

Types d'implantation

On distingue deux types principaux de constructions aux caractéristiques propres. De manière générale, les **anciennes villas bourgeoises/maisons de maître** sont :

- en nid d'aigle au sommet des collines ou de petits monticules (vue lac, etc.) ;
- souvent entourées d'une première couronne arborée, les rendant à peine perceptibles parmi la végétation ;
- au milieu de grands parcs arborés.



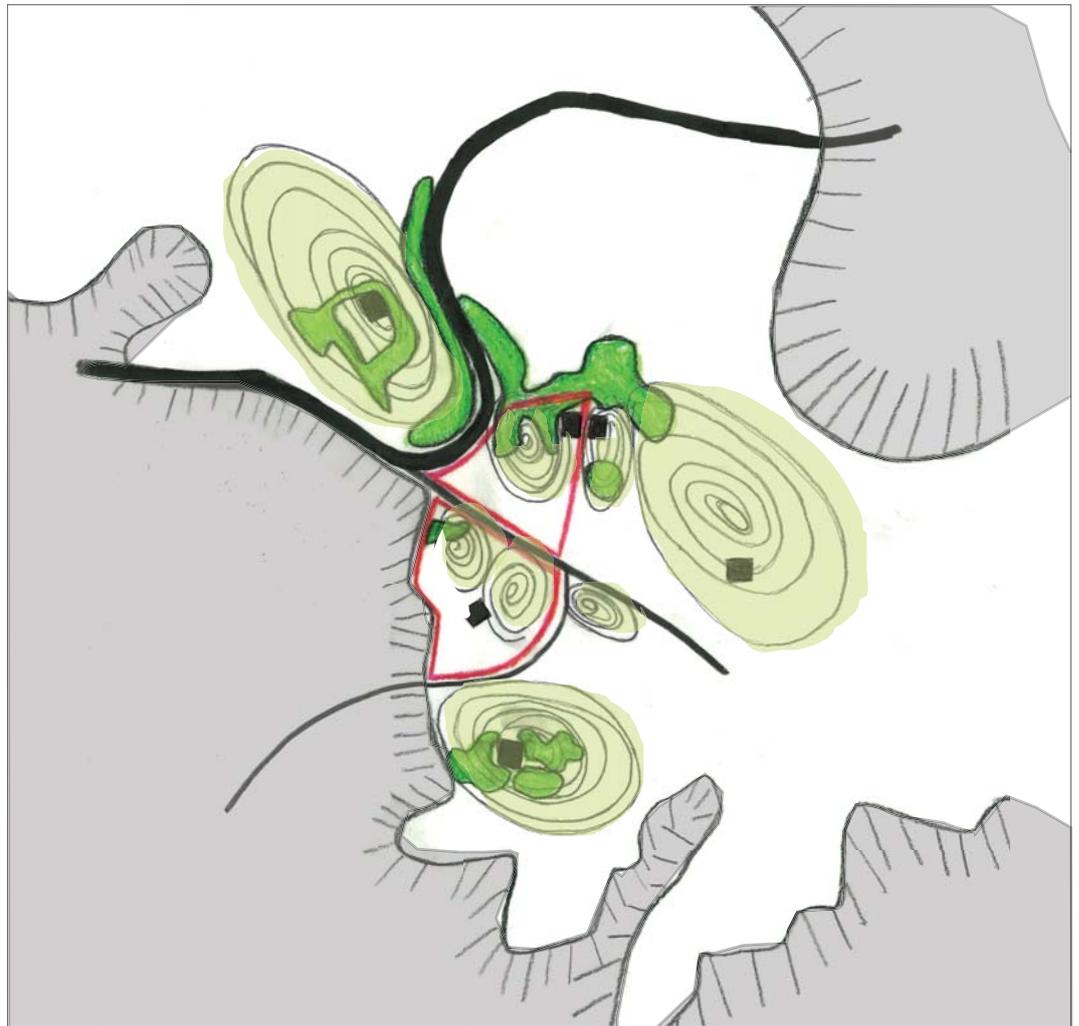
Les **villas/constructions plus récentes** ont :

- souvent une localisation en contrebas au Sud des collines ;
- une perception souvent diminuée, voire rendue nulle, par la présence de bosquets ou d'arbres majeurs ;
- une perception présentant un caractère ponctuel.



Les constructions majeures situées à l'intérieur et aux abords du site sont localisées au sommet de collines et monticules qui le jalonnent. Elles sont en correspondance avec les principes du Parc Riviera. Elles sont contenues et masquées aux vues par des écrins de verdure constitués de grands arbres, laissant peu de perception quant à la présence de ces éléments construits.

On remarque toutefois que la villa Micheli, implantée entre deux collines et entourée par de grands arbres, reste clairement perceptible depuis le Sud. La villa Guisan est située au Sud des contreforts d'une colline mais reste visible depuis les alentours, ses abords étant uniquement constitués de quelques arbres fruitiers.



Légende

- | | | | |
|---|------------------------------|---|----------------------------|
|  | <i>périmètres de l'étude</i> |  | <i>limite URB</i> |
|  | <i>écran végétal</i> |  | <i>maison de caractère</i> |
|  | <i>colline</i> | | |



4.2.6 Synthèse

D'une manière générale, la partie centrale du Parc Riviera se caractérise par :

- la traversée de l'autoroute A9, dont les abords constituent un fil conducteur pour les différentes séquences dans la structure générale du parc ;
- un paysage constitué de collines ;
- une impression de nature "rurale" prédominante et un caractère ponctuel de la perception des constructions dans ce territoire (des constructions souvent entourées de grands arbres ou de bosquets) ;
- de grandes maisons bourgeoises au centre de vastes parcs arborés ;
- une implantation des constructions "contemporaines" généralement localisée au Sud des collines ou de manière plus marginale dans les "creux" ;
- la présence de bosquets ou d'arbres majeurs au sommet des collines marquant ce paysage ;
- la mixité et la contiguïté des surfaces vertes de natures diverses (vignes, prés, grands parcs, arbres fruitiers, cordons forestiers, bosquets) ;
- l'omniprésence de larges fenêtres paysagères sur le lac et les Alpes (libres de constructions aux premiers plans).



4.3 Milieux naturels

Délimité au Nord par l'autoroute, le secteur constitue une vaste zone verte au sein de l'agglomération de la Riviera. Il se compose d'une mosaïque de surfaces prairiales et viticoles, parsemées de vergers et de quelques constructions (dont une partie présente des qualités architecturales).

Il s'agit d'un contexte propice au développement et au maintien d'une certaine diversité floristique et faunistique. Cet intérêt est mis en évidence par le Réseau écologique national (REN), qui lui reconnaît un caractère extensif. Son intérêt pour la grande faune est moindre, notamment en raison du manque d'espaces de refuge, combiné à une forte fréquentation.

Essentiellement couvert de prairies grasses, le site présente plus de richesse qu'un milieu urbain usuel ou que d'une surface agricole intensive. Certains éléments diversificateurs sont présents : murs en partie non jointoyés, modestes vergers hautes-tiges, grands arbres isolés, haies arborées et haies basses d'essences indigènes. Le site offre encore un fort potentiel de valorisation, notamment par une extensification de l'entretien de la prairie ou par la plantation de nouveaux arbres et arbustes.

La vigne (~4'000 m²), un petit potager et un accès en gravier ont un rôle limité en faveur de la biodiversité, sans être pour autant totalement dépourvus d'intérêt.

Les arbres d'essences majeures (pouvant atteindre 10 m. ou plus), les cordons boisés, les boqueteaux et haies vives sont protégés par l'article 51 du règlement sur le plan d'extension du 5 juillet 1972. Cet article s'applique au secteur, comme prévu dans l'article 1 du règlement du PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre".

Consulté, le Centre de conservation de la nature n'a pas d'information particulière sur ce site, qui ne figure à aucun inventaire de protection de la nature ou du paysage.

Le statut d'une petite portion boisée à l'Ouest de la parcelle n° 1'025 est défini comme non forestier, conformément à la décision de l'inspection des forêts du 5^{ème} arrondissement (le statut non forestier est aussi confirmé hors PPA).

4.4 Dangers naturels

Selon les cartes indicatives des dangers établies par le Canton, le degré de danger peut être qualifié d'inexistant. Le secteur n'est donc pas concerné par la problématique des dangers naturels.

Plan milieux naturels



sans échelle

Légende

| | | | |
|---|---------------------------------|--|--|
|  | route (revêtement dur) |  | arbre fruitier |
|  | accès gravillonné |  | arbre majeur |
|  | chemin herbeux |  | haie basse |
|  | mur / muret |  | haie arborée / boisement non-forestier |
|  | rupture de pente |  | prairie / gazon |
|  | ruisseau de Gregnolet (enterré) |  | prairie de fauche / pâture |
|  | étang |  | vigne |
|  | piscine | | |

4.5 Bruit

Une partie du périmètre est actuellement affectée à la zone de verdure et devrait par conséquent, respecter (en cas d'affectation à la zone à bâtir) les valeurs de planification (VP) de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). Les valeurs limites d'immission (VLI) s'appliquent au solde du périmètre, en raison d'une affectation à la zone à bâtir antérieure à 1985.

Tous deux antérieurs à l'OPB, ni le PGA en vigueur, ni le PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" ne définissent de degré de sensibilité (DS) pour le secteur considéré. Dans son périmètre, le PPA "Campagne Rossier" définit un DS III. Il s'agit du DS à attribuer à l'ensemble du secteur.

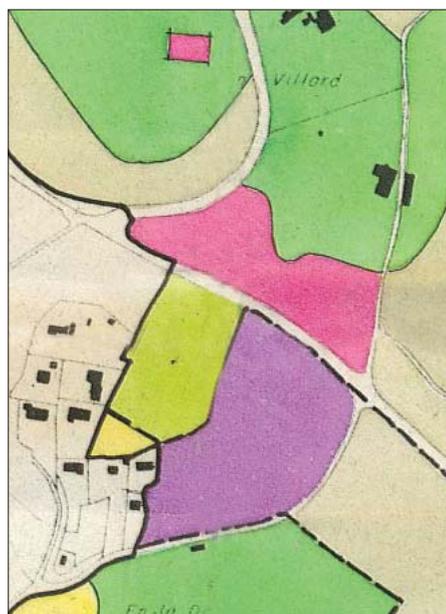
Valeurs définies par l'OPB pour un DS III :

| | jour (dB) | nuit (dB) |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Valeurs limites d'immission (VLI) | 65 | 55 |
| Valeurs de planification (VP) | 60 | 50 |

Comme l'illustrent les plans ci-dessous, le secteur est soumis à des immissions importantes de bruit en provenance de la route de Blonay et de l'autoroute. Il en résulte, selon le cadastre du bruit routier, de légers dépassements, de jour comme de nuit, des VLI dans une partie du périmètre et des VP dans l'ensemble du périmètre.

En conséquence, une étude acoustique est souhaitable lors de l'établissement du permis de construire, pour connaître les immissions sonores effectives et permettre de déterminer les éventuelles mesures d'aménagement ou de construction nécessaires au respect de l'OPB.

Valeurs OPB



- zone de villas I
- zone de villas II
- zone protégée
- zone de verdure

Bruit routier diurne



Dépassement des valeurs OPB par rapport à la planification en vigueur :

- non
- 00 - 05 dB(A)
- 05 - 10 dB(A)

Bruit routier nocturne



sans échelle

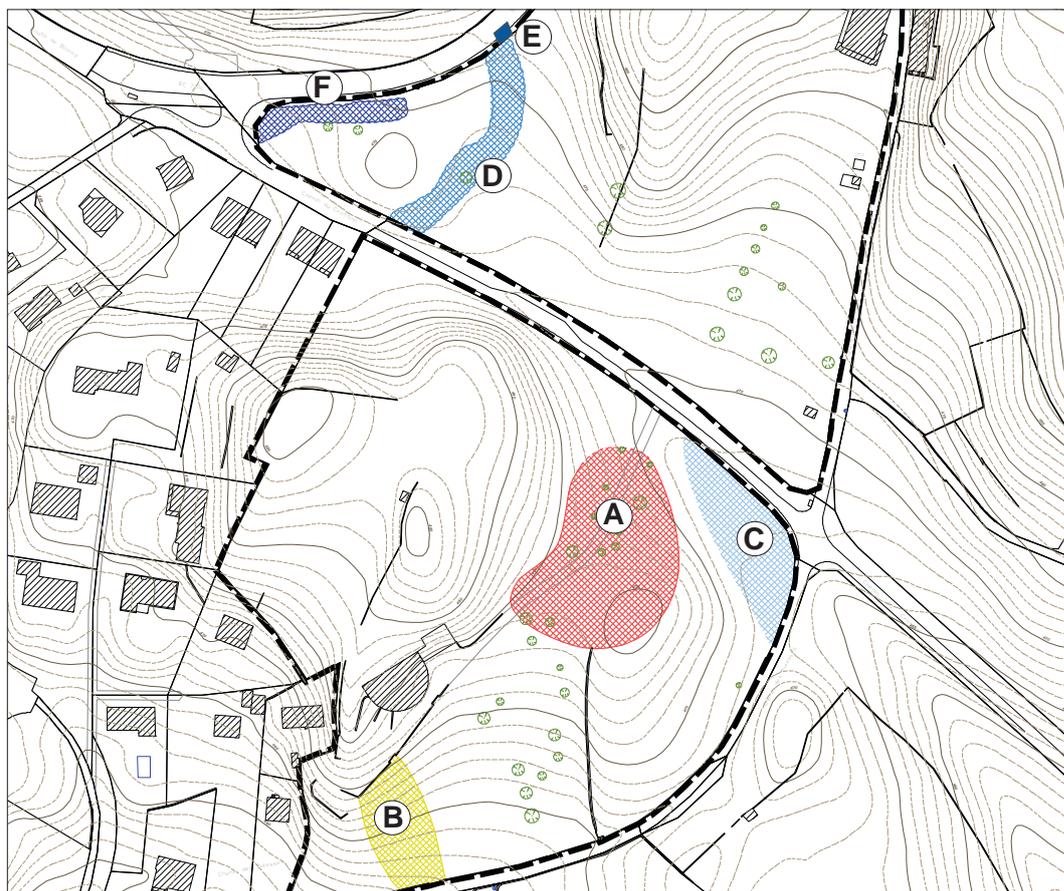
4.6 Géobiologie

Deux analyses géobiologiques (cf. annexe) ont été réalisées sur les parcelles n° 1'025 et n° 1'378 par l'Institut de recherches en géobiologie. Ces études sont prises en considération à titre de précaution et au surplus des autres contraintes. Une synthèse est présentée ci-dessous, accompagnée d'un plan synthétique.

L'étude de la parcelle n° 1'025 identifie 2 secteurs qui "présentent une perturbation qualitative du milieu vital", dans lesquels les habitations sont à éviter. Elle distingue également un troisième secteur perturbé, dans lequel une amélioration qualitative est envisageable. La perturbation **(A)** est d'origine géologique. Il est conseillé d'étudier le plan de quartier en évitant cette zone pour les maisons d'habitation. Il est envisageable de réserver cette zone pour une place de jeux, une éventuelle piscine, voire un local commun. Pour ces affectations, il sera possible de tenter une amélioration qualitative du milieu vital avec certains matériaux utilisés au niveau du terrain. La perturbation **(B)** est aussi d'origine géologique, mais sensiblement moins virulente que la zone A. Elle n'est pas concernée par l'étude du plan de quartier actuelle, mais il faudra en tenir compte le moment venu et éviter autant que possible l'implantation de maisons d'habitation sur cette zone. La présence d'eau est repérée dans le petit vallon **(C)**, elle doit varier en fonction des saisons et des débits d'eau de ruissellement. Une amélioration qualitative de cette zone est plus facilement envisageable que pour les zones A et B et doit être étudiée au niveau des concepts constructifs. Mais il est certain que les maisons de cette zone ne sont pas les plus privilégiées.

L'étude de la parcelle n° 1'378 indique un passage d'eau souterrain **(D)** dans la partie centrale Ouest-Sud, qui semble expliquer "les effondrements" du terrain à proximité. Le transformateur électrique **(E)** situé sur le haut de la parcelle (route de Blonay) se trouve en partie sur ce passage d'eau, avec pour conséquence un champ électro-magnétique sur toute la zone d'eau. A moins de le déplacer, il n'est pas indiqué de construire des maisons d'habitation sur cette zone. D'autre part, elle distingue également un deuxième secteur **(F)** perturbé par un champ magnétique mesurable d'environ 100 nT, mis en évidence sur un tronçon d'environ 80 mètres au Nord-Ouest de la parcelle, le long de la route de Blonay.

Plan synthèse analyse géobiologique



4.7 Mobilité

L'étude des aspects de mobilité a pour objectifs :

- d'évaluer les besoins en stationnement sur la base des données de développement urbanistique disponibles ;
- de faire ressortir les effets du trafic généré par les nouvelles interventions urbanistiques ;
- de définir les aménagements nécessaires pour garantir et améliorer les objectifs de circulation et d'accessibilité attendus (sécurité, confort, capacité).

Situation et données du projet

Le secteur "La Combe de Villard" est accessible par la route de Blonay à l'Ouest, par le chemin de Villard à l'Est et par le chemin du Crotton au Sud. Le secteur "Campagne Rossier II" est accessible par le chemin du Crotton sur la pente Nord-Est, et par le chemin des Bulessees au Sud-Ouest.

Le projet de PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard", est traversé par le chemin du Crotton et une route communale de 2^e classe, qui permettent ainsi la liaison entre les 2 sites.

Le nouveau quartier d'habitation sera accessible par le chemin du Crotton et par le chemin des Bulessees.

Accessibilité des sites par TIM

Les sites se trouvent à mi-chemin de deux accès à l'autoroute A9 qui permettent les connexions entre les Cantons de Vaud, Genève, Valais et Berne. L'accès à l'axe autoroutier par l'Est se fait par le chemin du Crotton vers Chailly-sur-Clarens (entrée n° 15) ; l'accès par l'Ouest se fait par la route de Blonay vers St-Légier - La Chiésaz (entrée n° 14).

La route de Blonay donne accès à la gare de Vevey à l'Ouest, à environ 3km, tandis que la gare de La Tour-de-Peilz est accessible par les Bulessees, à une distance de 1.5km.

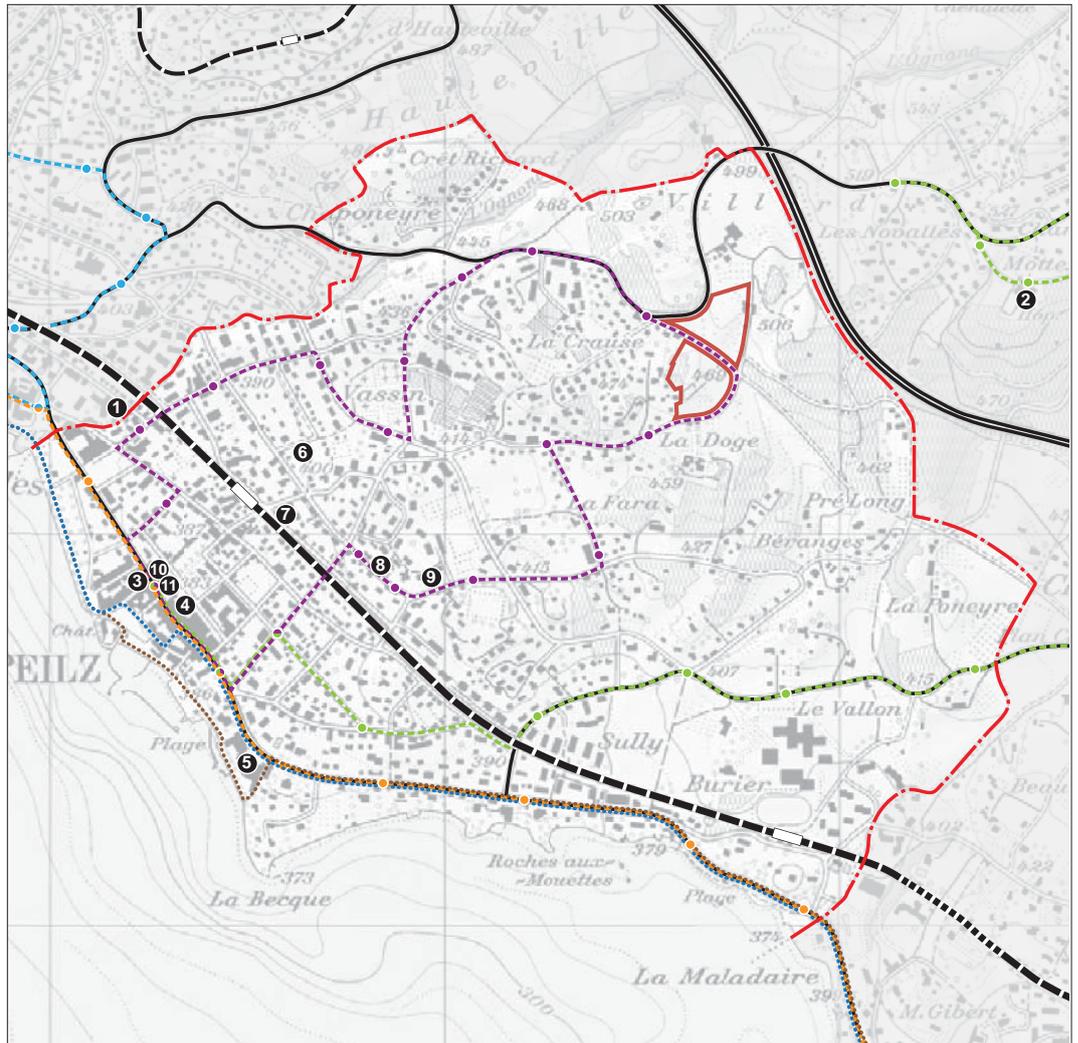
Accessibilité du site par TP et MD

Le site est actuellement desservi par une ligne de desserte, le reliant au centre de La Tour-de-Peilz (ligne VMCV 203). Cette ligne de bus fonctionne entre 6h et 19h les jours ouvrables et samedi, avec une fréquence de 3 services par heure à 7h, entre 10h et 11h et entre 14h et 18h, et 2 passages par heure le reste du temps. Le dimanche compte 1 passage toutes les 2h, totalisant 4 services de 9h à 16h.

Bien que ne disposant pas d'une fréquence de desserte très élevée, le secteur est moyennement bien desservi par les transports publics. Via le chemin du Crotton, les arrêts les plus proches des sites se situent à ~150m (arrêt "Crausaz") et à ~450m (arrêt "Doges"), tandis que via le chemin des Bulessees, l'arrêt de bus "Doges" se trouve à ~100m.

La faible distance entre les arrêts de bus existants et les accès prévus au site ne rendent pas nécessaire la création d'un nouvel arrêt de transports en commun.

Plan de mobilité et d'installations publiques



 sans échelle

Légende

| | | | |
|---|-------------------------|---|--|
|  | périmètre de l'étude |  | Hôpital Riviera - Unité de médecine du sport |
|  | périmètre de la commune |  | Hôpital Riviera Blonay-Montreux-Vevey |
|  | autoroute |  | Ecole enfantine - Fantaisie |
|  | route cantonale |  | American Graduate School of business instit. universitaire |
|  | ligne CFF / gares |  | Centre international de formation de Nestlé - Rive-Reine |
|  | ligne MOB - MVB / gares |  | Ecole enfantine / primaire - Cadet Rousselle |
|  | ligne VMCV 201 / arrêts |  | Appuis scolaires et loisirs - Troupe Ecole d'Appuis ouverte au Monde |
|  | ligne VMCV 202 / arrêts |  | Formation en thérapies naturelles - Lydéal |
|  | ligne VMCV 203 / arrêts |  | Collège - Bel-Air |
|  | ligne VMCV 207 / arrêts |  | Administration communale - Agence d'assurance sociale |
|  | parcours à pied |  | Administration communale - Administration générale |
|  | parcours à vélo | | |

5 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

5.1 Objectifs généraux

Les principaux objectifs d'aménagement fixés pour le futur quartier, sont les suivants :

Créer un lieu et un paysage

- Mettre en valeur le paysage par la création d'un parc habité de transition entre la zone urbaine et le Parc Riviera.
- Ancrer les bâtiments du nouveau quartier en accentuant les lignes de force du paysage et des éléments naturels présents sur ce territoire (topographie, végétation, etc.).
- Créer un nouveau paysage structuré qui lie les éléments entre le bâti, les aménagements extérieurs et le grand paysage.
- Relever les différentes qualités du lieu (exposition, orientation, vues, etc.) et répondre aux contraintes (topographie, nuisances sonores, etc.) du site.

Donner une nouvelle identité au lieu par la mise en place d'une "entrée de quartier"

- Renforcer la structure d'entrée de quartier par le développement d'habitations en écho aux habitations existantes et d'un centre communautaire permettant de relier les différents secteurs d'habitation.

Respecter et renforcer les qualités naturelles, environnementales et patrimoniales du site

- Définir des périmètres constructibles en choisissant une densification du bâti adéquate, valorisant les qualités paysagères et environnementales du site.
- Préserver les vues sur et depuis La Doges et implanter des constructions "en dialogue" avec elle.
- Créer des espaces collectifs et paysagers de qualité, assurant aussi bien la transition entre le bâti et le Parc Riviera que la transition entre lieux à usage public et lieux à usage privé.

Déterminer un système de circulation et d'accès cohérent et peu impactant

- Intégrer les accès avec les constructions nouvelles en suivant les caractéristiques topographiques du site.
- Aménager des chemins piétonniers adaptés aux caractéristiques paysagères du site, tout en permettant de relier le quartier au centre-ville.

Prendre en compte les aspects de développement durable

- Répondre à une économie de projet (rapidité, urbanisme et architecture rationnels et durables).
- Prévoir une mixité sociale et générationnelle et concevoir des espaces extérieurs de manière à favoriser les rencontres.
- Assurer un usage rationnel de l'énergie et des ressources, notamment en garantissant l'utilisation d'énergies renouvelables et en favorisant la rétention des eaux.
- Respecter et renforcer les valeurs naturelles du site (économie des mouvements de terre et minimisation de l'imperméabilisation du sol).

5.2 Concept général d'aménagement

Le projet du futur quartier d'habitation joue un rôle d'articulation et de transition entre l'environnement bâti existant et le Parc Riviera. D'une part, il respecte une implantation raisonnable entre la structure d'habitation existante et la villa individuelle "La Doges". D'autre part, il matérialise la limite entre l'environnement bâti et la zone naturelle protégée.

Le projet est composé de quatre secteurs de densités et d'affectations diverses. Trois d'entre eux ont la vocation d'accueillir essentiellement de l'habitation et des équipements communautaires, avec l'implantation possible d'un parking silo accolé à la pente côté Nord, dans le bâtiment d'articulation du quartier (secteur B), permettant une jonction entre les parties Sud et Nord du quartier séparées par le chemin du Crotton. La zone principale du quartier (secteur C) se situe sur la colline de l'actuelle vigne et héberge la densité la plus élevée. Les constructions localisées en contrebas, au Sud de la colline (secteur D), s'intègrent dans la pente et présentent une forme d'habitation plus ponctuelle.

Plan illustratif des secteurs d'aménagement



sans échelle

Légende

-  surface aménagée
-  accès parking
-  hypothèse de parcours piétonniers
-    secteurs d'aménagement à vocation d'accueillir essentiellement de l'habitation
-  secteur d'aménagement à vocation d'articulation du quartier

Les principes d'aménagement thématiques sont les suivants :

Intégration paysagère des nouvelles constructions

- limitation de l'impact des accès, des gabarits (2 étages, éventuellement un étage supplémentaire sous forme d'attique ou de combles habitables, par exemple, en fonction des secteurs) ;
- qualité des aménagements extérieurs, travail avec la morphologie du terrain (murs, terrasses) ;
- limitation des mouvements de terrain, préservation des sols, possibilité de toits végétalisés, récupération des eaux de pluie.

Création d'un parcours piétonnier au sein du nouveau quartier d'habitation

- le chemin piétonnier fera l'objet d'une étude de détail avec l'étude des aménagements extérieurs.

Création d'un bâtiment d'articulation du quartier

- secteur **B** : centre de gravité de l'ensemble du quartier.

Objectif quantitatif : 5'300 m² de SPd, ce qui correspond aux droits définis dans les plans d'affectation en vigueur.

Croquis illustratif
d'implantation



Concernant les hypothèses d'implantation et la répartition des surfaces de plancher déterminantes (SPd), plusieurs propositions ont été élaborées pour retenir la suivante :

Objectif de densification proposé pour l'ensemble des secteurs étudiés : SPd potentielle : 5'300 m²

Plan de masse



sans échelle



Légende

accès véhicules / parking

chemin piétonnier

(A)(C)(D) secteurs d'aménagement à vocation d'accueillir essentiellement de l'habitation

(B) secteur d'aménagement à vocation d'articulation du quartier

périmètre de classement de "La Doges"

5.3 Principes de mise en oeuvre

Sont présentées ici les intentions en matière de projet de construction :

5.3.1 Mesures constructives

L'idée générale et l'élément créateur du quartier est de marquer le projet par une lecture sensible des traces paysagères (vignes, murs, vergers) par la préservation et la mise en oeuvre de systèmes constructifs durables.

Afin de prévoir des vues et préserver la qualité de l'urbanisation, le positionnement des bâtiments se fait selon des courbes de niveau favorisant des orientations Nord-Sud pour les logements. Ces bandes bâties comportent des césures qui laissent place à un cheminement Nord-Sud, avec une connexion à l'intérieur du quartier. Chaque bâtiment possède un à trois étages au maximum en fonction de son implantation et accueille des appartements avec des typologies variées.

Les **aspects architecturaux et urbanistiques** à prendre en compte dans le nouveau quartier d'habitation, afin d'y intégrer les aspects sociaux et écologiques, sont :

- au minimum, la réalisation de constructions répondant aux exigences énergétiques d'un standard HPE ou équivalent ;
- le regroupement des habitations autour d'un espace collectif et d'équipements communs (notamment une petite salle des fêtes, des services communs tels buanderie, stock de bois, tri des déchets, compost, etc.) ;
- des aménagements extérieurs comprenant un étang-piscine naturel, une place de jeux, des jardins potagers individuels et communs ;
- un concept de mobilité douce comprenant des accès et stationnement privilégiés pour les deux-roues, un nombre limité de places de stationnement par la mise en oeuvre d'un système de véhicules partagés, l'installation de points de chargement pour véhicules électriques, etc.

Du point de vue de **l'intégration des constructions à la morphologie du terrain**, les aspects techniques à prendre en compte pour les futurs bâtiments sont :

- l'insertion dans la pente de la structure des bâtiments avec un impact minime sur le terrain : l'éveil des terrasses avec les coutures de la pente, le traitement en socle, les murs et les murets des aménagements extérieurs ;
- l'utilisation éventuelle de toits végétalisés ;
- la conception d'une architecture "éco-efficace", avec l'utilisation de ressources renouvelables et de systèmes durables.



Maisons individuelles, Tessin (CH), architectes M. Wespi et J. De Meuron



Maison écologique, La Tour-de-Peilz (CH), Françoise et Olivier Guisan, Bellmann architectes

5.3.2 Mesures paysagères

Les **aspects paysagers** à privilégier, sont :

- contenir l'urbanisation projetée au Sud des collines ;
- respecter la logique d'implantation typologique du bâti dans le Parc Riviera ;
- assurer le maintien, voire renforcer la perception du caractère ponctuel des constructions existantes dans ce paysage ;
- s'assurer que le projet ne porte pas atteinte à la perception d'ensemble du Parc Riviera ;
- maintenir ou renforcer les cordons boisés existants ;
- intégrer les nouvelles constructions dans une végétation qui respecte les typologies rencontrées dans le Parc Riviera.

La structure du quartier suit la logique de la topographie du site. Le projet envisage un traitement minimal du sol et une intégration architecturale maîtrisée, grâce à l'utilisation de matériaux naturels. Par ailleurs, l'aménagement des espaces du quartier est intégré à la structure paysagère, notamment par la conception de murets qui définissent, entre autres, les limites des aménagements extérieurs.

Le terrassement du secteur Sud permet une transition entre la structure bâtie et le paysage, en alliant végétal et minéral.

Les espaces du quartier se trouvant sur la colline s'organisent comme des jardins-terrasses semi-privés. Un espace collectif avec une aire de jeux, des jardins potagers, ainsi qu'un étang-piscine, peuvent prendre place en tête Nord de la colline.

Le secteur à vocation communautaire est un espace pour les équipements collectifs : terrain goudronné, possibilités de s'asseoir, arborisation ponctuelle. La place est un point de rencontre qui rend possible la connexion avec le secteur Nord.

La partie Nord du périmètre est à traiter comme un jardin de séjour à caractère privé, avec des interventions dans le style typique du paysage encadré (murets, terrassement, haies et arbres indigènes).



Ensemble intégré dans le paysage



Pavillon d'été du Petit-Lac, Sierre (CH), Bassicarelle architectes

5.4 Charte de durabilité

Le changement de régime d'urbanisation de ces cinquante dernières années a vu émerger un nouveau mode d'habiter le territoire, fortement consommateur de ressources. Depuis l'émergence du concept de développement durable, l'impératif écologique a initié la réflexion sur une forme de développement urbain consommant moins de ressources, rejetant moins d'émissions, tout en favorisant la transition énergétique vers un mode de consommation plus économe et un mode d'approvisionnement à base d'énergies renouvelables. Aujourd'hui, le défi est de pouvoir assurer un développement urbain durable sur le plan environnemental, économique et social, tout en garantissant la qualité de vie et l'attractivité de l'habitat.

Selon le souhait des propriétaires, le projet de planification, situé aux limites de l'urbain et du rural, représente l'opportunité de réaliser un prolongement de quartier selon la vision et les orientations de l'urbanisme et de la construction durable. L'ambition est la réalisation d'un projet exemplaire en termes de durabilité, qui prend comme modèle la maison écologique existante construite en 1999, aboutissement d'une longue réflexion portant une attention particulière aux dimensions environnementale, économique et sociale.

5.4.1 Dimension environnementale

- Les matériaux de construction : limiter les émissions polluantes dues au processus et aux matériaux de la construction. Pour ce faire, il est nécessaire de limiter l'utilisation de composés polluants (métaux lourds, solvants, etc.), de veiller à la production et à l'élimination de matériaux qui ménagent l'environnement et de réduire l'utilisation de sources de matériaux non-renouvelables (utilisation des matériaux excavés in-situ), de privilégier des processus moins polluants comme le montage à sec, ou encore de réduire et trier les déchets conformément aux obligations légales de l'article 9 de l'Ordonnance sur le traitement des déchets. De manière globale, l'ensemble du chantier doit ménager l'éco-système.
- L'énergie : optimiser la consommation d'énergie totale pendant l'ensemble du processus de construction et essentiellement l'exploitation des bâtiments via un traitement approprié de l'isolation et une utilisation des gains d'énergie passive par l'orientation des bâtiments, la maîtrise de l'ensoleillement et l'usage du sol pour un concept bioclimatique. Le chauffage doit être assuré par des appareils à haut rendement, permettant une récupération des rejets énergétiques et assurant une certaine flexibilité pour répondre à la variabilité de la demande. L'ensemble du projet doit privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables comme source d'approvisionnement.
- Sol & paysage : utiliser le sol de manière économe grâce à une densification des surfaces constructibles et un travail sur l'intégration du bâti au paysage, via l'utilisation des matériaux adaptés et la mise en valeur des zones vertes. La qualité du sol est assurée, notamment, par la limitation des excavations, la maximisation des surfaces extérieures perméables, les zonages et constructions par étapes pour limiter les atteintes au terrain. Parallèlement, un traitement approprié du minéral et du végétal permet d'atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant la présence de biotopes et de zones humides. Ces derniers sous forme de "corridors verts", de vergers et potagers, permettent d'abriter des communautés biologiques diverses et complémentaires. Le maintien d'espaces non-bâti perméables contribue à la gestion et l'infiltration des eaux de ruissellement. De manière générale, les valeurs patrimoniales du site sont valorisées par une mise en évidence des caractéristiques passées du site. Le paysage du site est varié avec des secteurs à caractère urbain et d'autres plus naturels.
- Maîtrise du cycle de l'eau : gérer les eaux de ruissellement, avec une rétention des eaux garantie non seulement par la captation des eaux de pluie, mais également par la création de surfaces de rétention et/ou inondables, par l'application de mesures de limitation de débits de rejet, par la mise en œuvre de systèmes de bio-phyto-dépuration communautaires (en aval des logements) et par la création de "biotopes" de zones humides (par exemple : piscine naturelle, étang, ruisseau).
- Les infrastructures : favoriser l'intermodalité par une mise en relation efficace des réseaux de transports existants et l'utilisation des modes de transports doux sur le site.

Corollairement, il s'agit de qualifier les réseaux de mobilité douce pour assurer leur lisibilité, leur accessibilité, le transit entre les zones et la protection des cheminements. La diminution de la part modale des transports individuels est promue par un concept de stationnement réduit : pas de parking hors sol, peu de places, deux-roues motorisés limités, etc., dans le contexte réglementaire des normes VSS.

La promotion des réseaux de covoiturage pourrait être introduite parmi les futurs habitants et employés du site. Au-delà des transports, le projet vise aussi la mise en place d'infrastructures adaptées à la récupération, au tri et à l'élimination des déchets. Le traitement des écoulements et des eaux usées sera assuré par un système de gestion à ciel ouvert, notamment par un dispositif d'épuration phytobiologique, un système de captation et de séparation des eaux claires et grises.

5.4.2 Dimension économique

- La substance du bâtiment : assurer une bonne qualité des ouvrages et des procédés tout en tenant compte des qualités du site. Le projet veille notamment à la prévention et la réduction du bruit lors de la phase de production et d'exploitation, au dimensionnement optimal des bâtiments et à la multifonctionnalité des aménagements publics, voire privés.
- Les coûts d'acquisition : adapter la réalisation du projet à la géologie et à la topographie du site, tout en assurant une planification optimale des délais et des travaux, dans une optique de réduction des coûts globaux. Le dimensionnement du bâti est en adéquation avec la demande. La planification énergétique du site ainsi que sa connectivité avec les réseaux existants devront être intégrés au budget.
- Les coûts d'exploitation et d'entretien : optimiser globalement les phases d'exploitation et d'entretien par une optimisation du chauffage et de la consommation énergétique, ainsi que l'utilisation en eau par la réutilisation des eaux de pluie avec des infrastructures appropriées. Le projet prend également en compte les coûts d'entretien des différents matériaux et identifie les composantes à durée de vie différenciée (distinction systèmes primaire, secondaire et tertiaire).

5.4.3 Dimension sociale et patrimoniale

- Le bien-être : assurer la sécurité globale du site par des mesures appropriées quant à la réduction de la vitesse et à la qualité de l'espace contre les incivilités. De plus, dans une optique de qualité de vie, le projet tient compte du climat intérieur des bâtiments, de la gestion des éclairages diurnes et nocturnes et des diverses nuisances possibles comme le bruit, les vibrations, les ondes électromagnétiques, les polluants et les odeurs. Pour ce faire, des mesures appropriées sont prises comme l'isolation acoustique, la prescription quant aux distances d'implantation des sources de rayonnement, etc., conformément aux bases légales.
- L'utilisation : valoriser la fonctionnalité et la continuité des espaces du site en travaillant la transition entre milieu privatif et milieu public. Les espaces répondent autant aux besoins individuels que collectifs par un concept d'aménagement des espaces publics pertinent, favorisant le capital relationnel et social. L'ensemble du bâti respecte la sphère privée par délimitation acoustique et visuelle des unités d'habitation.
- L'esthétique et le patrimoine : porter une attention particulière à la qualité architecturale des réalisations tout en veillant à avoir un rapport équilibré entre les corps de bâtiments et les espaces libres. La qualité patrimoniale du site de La Tour-de-Peilz étant exemplaire du point de vue historique (paysage viticole et cadre naturel de la Riviera) et paysager (conservation du site et patrimoine alpin), le projet veille à sa conservation et à sa mise en valeur, notamment par des atteintes réduites au site (conservation du sol), la conservation de dégagements paysagers sur les Alpes et le lac et l'intégration des aménagements paysagers au contexte viticole de la Riviera (valorisation, utilisation, prolongement d'anciens murs de vignes ou terrasses viticoles).
- La collectivité : assurer la qualité de vie et les relations de voisinage. Les réseaux sociaux, la solidarité et les échanges sont assurés par l'aménagement du site et des espaces collectifs.

5.5 Circulation et stationnement

5.5.1 Besoins en stationnement

Les besoins en stationnement des véhicules privés pour le nouveau quartier d'habitation, ont été estimés sur la base de la norme VSS 640 281, à savoir, en fonction de la surface brute de plancher (SBP) ou surface de plancher déterminante (SPd).

Données quantitatives estimées pour le calcul : 4'400 à 5'600 m² SPd logement + 150 à 200 m² SPd à vocation publique.

Coefficients :

- logement : 1 place / 100 m² de logement + 10 % pour les visiteurs
- vocation publique : 2 places / 100 m² + 0,5 place / 100 m² pour les visiteurs

Un taux de satisfaction est appliqué, correspondant à la qualité de la desserte en transports en commun et en mobilité douce. En tenant compte de ces deux critères ainsi que de l'évolution attendue du contexte urbain (densification du tissu bâti ainsi que des mesures en faveur des transports publics et de la mobilité douce), le projet de quartier se trouve en catégorie C, pour laquelle le "besoin réduit" maximal correspond à un 80% du "besoin limite" des places à créer et le "besoin réduit" minimal correspond à un 50% du "besoin limite" des places de stationnement à prévoir.

En admettant un "besoin réduit" intermédiaire de 70%, les besoins en stationnement du projet varient entre 39 (SPd potentiel minimum) et 49 (SPd potentiel maximum) places :

| Logement | Public | Offre logement | Offre logement (visiteurs) | Total offre logement | Offre publique | Offre publique (visiteurs) | Total offre publique | Offre totale |
|--|--|----------------|----------------------------|----------------------|----------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 4'400 m ² SPd _{min} | 150 m ² SPd _{min} | 31 places | 4 places | 35 places | 2 places | 1 place | 3 places | 38 places (5 pour visiteurs) |
| 5'600 m ² SPd _{max} | 200 m ² SPd _{max} | 39 places | 4 places | 43 places | 3 places | 1 place | 4 places | 47 places (6 pour visiteurs) |

5.5.2 Evaluation du trafic supplémentaire généré par le projet

Le trafic supplémentaire généré par le projet a été déterminé en fonction du nombre d'habitants et des places de stationnement, selon les deux méthodes de calcul suivantes :

Méthode 1 – basée sur le nombre de places de stationnement du projet (norme VSS 640 281). Les hypothèses de génération de trafic sont les suivantes :

- niveau de service modes doux et transports collectifs C : "besoin réduit" = 80% ("besoin limite") ;
- trafic généré en heures de pointe = 70% à 80% de l'offre en stationnement.

Méthode 2 – basée sur les SPd prévues par le projet et la génération du trafic en heures de pointe à partir de la mobilité de la population. Les hypothèses de génération de trafic sont les suivantes :

- logement : 3,5 trajets-véh. / jour, 100 m² SPd
- vocation publique : 4 trajets-véh. / jour, 100 m² SPd
- 12% -13% du trafic journalier en heure de pointe

Le calcul sommaire de la génération de trafic en heures de pointe a pour but de vérifier la surcharge induite sur les principaux axes que dessert le nouveau quartier : le chemin du Croton, la route de Blonay et le chemin des Bulessees.

Avec ces hypothèses, le trafic supplémentaire en heures de pointe (HP) généré par le projet pour chacun des secteurs prévus et pour une SPd maximale et minimale, mesuré en unités de véhicules par heure (uv/h) est présenté ci-contre.

| Activité / Vocation | SPd _{min} [m ²] | Total besoins réduits min. | Méthode 1 [HP : uv/h] | | Méthode 2 [HP : uv/h] | Génération de trafic suppl. admise [HP : uv/h] |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----|-----------------------|--|
| | | | | | | |
| Logement secteur 1 | 2'500 | 20 | 14 | 16 | 11 | 13 |
| Logement secteur 2 | 600 | 5 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Logement secteur 3 | 1'300 | 11 | 8 | 9 | 6 | 7 |
| Publique | 150 | 3 | 2 | 2 | 1 | 2 |
| Total_{min} | 4'550 | 39 | - | - | - | 26 |

| Activité / Vocation | SPd _{max} [m ²] | Total besoins réduits min. | Méthode 1 [HP : uv/h] | | Méthode 2 [HP : uv/h] | Génération de trafic suppl. admise [HP : uv/h] |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----|-----------------------|--|
| | | | | | | |
| Logement secteur 1 | 3'000 | 24 | 17 | 19 | 13 | 16 |
| Logement secteur 2 | 800 | 7 | 5 | 6 | 4 | 5 |
| Logement secteur 3 | 1'800 | 14 | 10 | 12 | 8 | 10 |
| Publique | 200 | 4 | 3 | 3 | 1 | 2 |
| Total_{max} | 5'800 | 49 | - | - | - | 33 |

Ainsi, la génération de trafic attendue du projet, pendant les heures de pointe, varie entre 26 et 33 véh/heure selon le potentiel de SPd admis.

5.5.3 Stationnement et installations pour les vélos légers

Les besoins en stationnement pour les vélos sont déterminés selon la norme VSS 640 065. Cette norme s'appuie sur une classification des communes dans une "zone d'attraction" qui varie de A à D en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs. Cette classification n'est pas faite sur la base des conditions au moment de la planification mais en fonction des objectifs de politique des transports que la Commune veut atteindre à long terme (plus de 10 ans).

| Logement | Public | Offre logement | Offre publique | Offre totale |
|--|--|----------------|----------------|--------------|
| 4'400 m² SPd_{min} | 150 m² SPd_{min} | 91 | 3 | 94 |
| 5'600 m² SPd_{max} | 200 m² SPd_{max} | 116 | 4 | 120 |

Pour les bâtiments résidentiels, les "cases de stationnement" pour vélos sont déterminées sur la base du nombre de pièces par logement et par unité "place de travail" pour les utilisations professionnelles.

Selon ces normes, le calcul des places de stationnement est déterminé en tenant compte qu'une pièce de logement et/ou place de travail correspond à une surface de 30 m².

La conception et l'aménagement des parcs à vélos sont réalisés sur la base de la norme VSS 640 066. Cette norme est applicable aux installations publiques et privées pour le stationnement des vélos qui doivent être adaptées aux besoins de l'ensemble des usagers.

Les installations de stationnement pour les vélos devront se localiser à proximité du lieu de destination, à une distance proche de 30 à 100 m des habitations ou des locaux de travail.

L'application de ces mesures permettra de favoriser l'usage du vélo comme moyen de locomotion.

5.6 Projet de PPA

Le concept général d'aménagement se traduit par le projet de plan partiel d'affectation (PPA) "Campagne Rossier II - La Combe de Villard". Il comprend le plan de détail et le règlement y relatif.

En vue de garantir les caractéristiques paysagères et patrimoniales du site, ainsi que les principes d'aménagement exposés en amont, le PPA remplace la zone de villas I du PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre", la zone de villas II et la zone de verdure du PPA "Campagne Rossier" en affectant l'ensemble du périmètre en 3 zones principales, à savoir :

- **Zone d'habitation de très faible densité**
- **Zone de site construit protégé**
- **Zone naturelle protégée**

Plan d'affectation

-  *périmètre du plan*
-  *zone d'habitation de très faible densité*
-  *zone de site construit protégé*
-  *zone naturelle protégée*



Synthèse des surfaces de terrain déterminantes (STd) pour chaque zone, ainsi que les surfaces de plancher déterminantes (SPd) et l'indice d'utilisation du sol (IUS) proposés par le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" (cf. annexe 8.3 "bilan LAT") :

| | STd | SPd | | IUS |
|--|-----------------------|-------------------------|------|-----|
| | | constructions nouvelles | | |
| Zone d'habitation de très faible densité | 22'604 m ² | 5'300 m ² | 0.25 | |
| | | 385 m ² | | |
| Zone de site construit protégé | 13'347 m ² | - | - | |
| Zone naturelle protégée | 14'582 m ² | - | - | |
| TOTAL | 50'533 m ² | - | - | |

La zone d'habitation de très faible densité du projet de PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" est composée essentiellement des aires suivantes :

- aires d'évolution des constructions A, B, C et D. Il est notamment prévu d'y accueillir des logements et des locaux pour les activités compatibles (bureaux, cabinets médicaux, crèche, équipements communautaires, etc.). De plus, un parking silo est prévu dans l'aire d'évolution des constructions B ;
- aire des aménagement extérieurs, qui intègre tous les chemins piétonniers, les différents accès aux habitations et de service, ainsi que les différents espaces de détente.

L'aire d'évolution des constructions A ayant une emprise relativement large, il est possible, en fonction des besoins, d'envisager des réalisations plus étalées, la surface de plancher prévue étant inférieure au périmètre de l'aire, ou très compacte afin de préserver les valeurs paysagères du site, tout en permettant une certaine marge de manoeuvre dans l'intégration des nouveaux bâtiments.

Extrait du plan de détail

Données générales

- périmètre du plan partiel d'affectation
- périmètre de classement de La Doges (à titre indicatif)
- bâtiments existants
- murs existants
- plantations existantes

ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ

Constructions

- aire d'évolution des constructions existantes
- aires d'évolution des constructions nouvelles A, B, C et D
- césure I
- césure II
- périmètre d'implantation des constructions souterraines

Aménagements extérieurs

- aire des aménagements extérieurs

Accès et circulations et stationnement

- accès existant (à titre indicatif)
- accès de service
- accès au parking
- chemin piétonnier (à titre indicatif)

ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTÉGÉ

- zone de site construit protégé
- bâtiment protégé

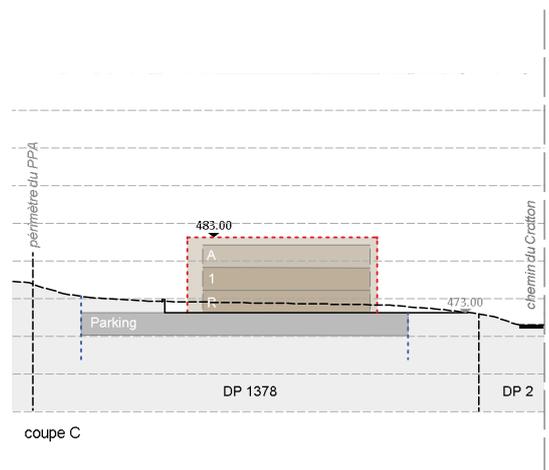
ZONE NATURELLE PROTÉGÉE

- zone naturelle protégée



Le nombre d'habitants pour le nouveau quartier est évalué à 102 (1 habitant / 50 m² de SPd). Le nombre de places de stationnement véhicules est évalué à 39 pour un besoin réduit de 70% (cf. chapitre 5.5.1) et le nombre de "cases" de stationnement vélos à 92 (cf. 5.5.3).

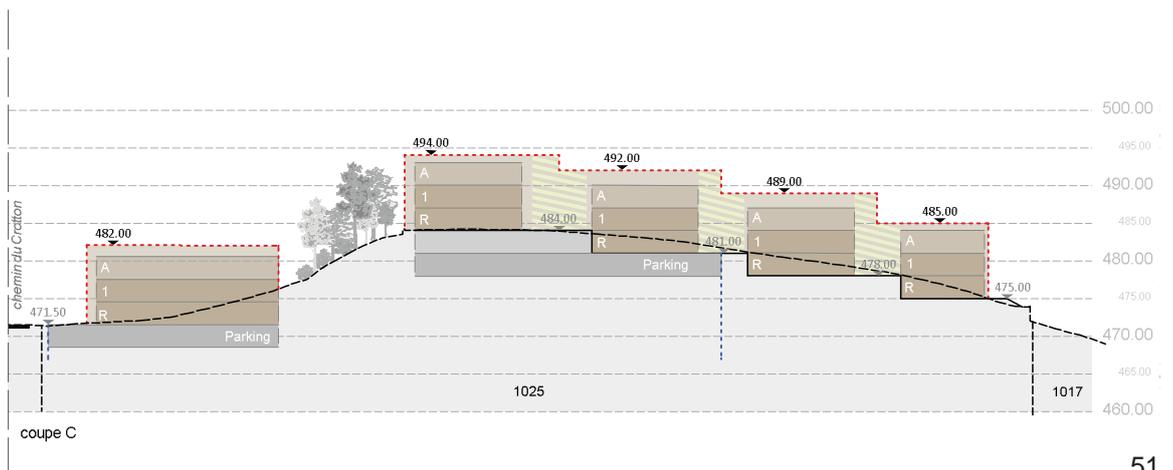
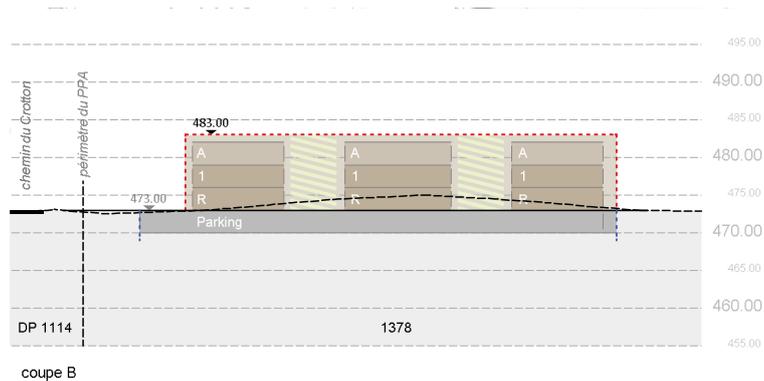
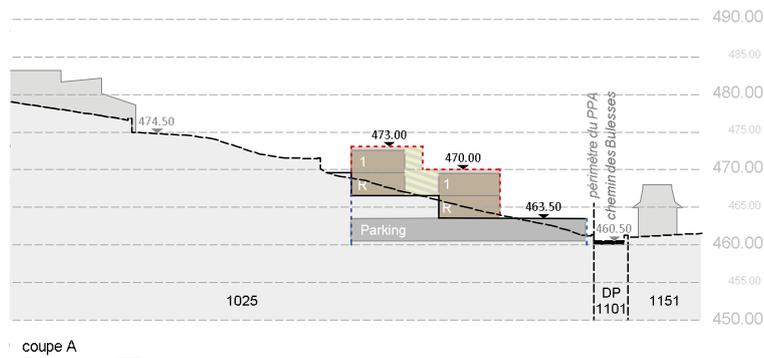
Plan des altitudes maximales



Coupes illustratives (à titre indicatif)
 échelle 1:1'000

Légende

-  aire d'évolution des constructions nouvelles
-  altitude maximale des constructions
-  césure I
-  césure II
-  constructions souterraines
-  terrain naturel
-  terrain aménagé
-  altitudes du terrain





6.1 Équipement du terrain au sens de l'article 19 LAT

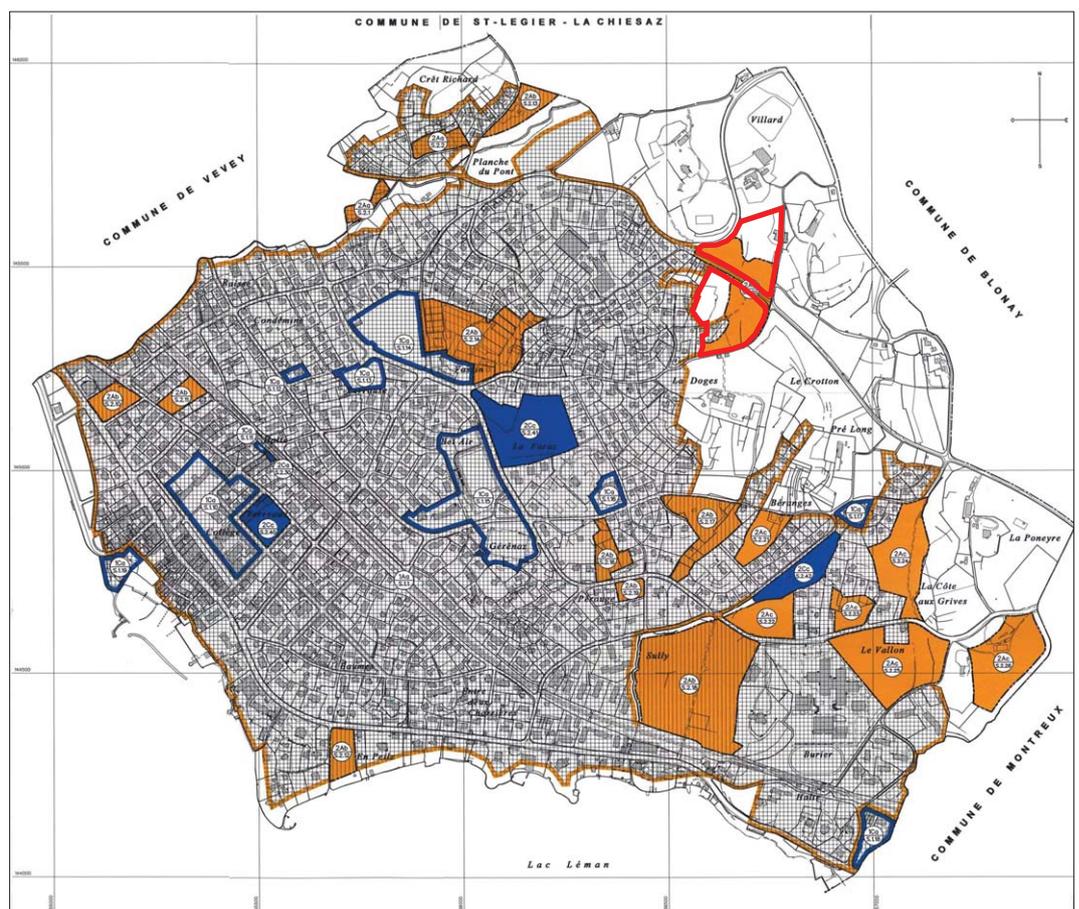
A l'exception du secteur Sud-Ouest de la parcelle n° 1'025 qui est équipé (secteur où est implantée la villa individuelle), le reste de la parcelle n° 1'025 et la parcelle n° 1'378 ne sont pas complètement équipés, selon l'Aperçu de l'état de l'équipement, approuvé par le Canton le 9 septembre 2002.

La Commune de La Tour-de-Peilz est alimentée en eau par le Service intercommunal de gestion (SIGE). Les éléments pertinents de cette nouvelle planification ont été transmis au SIGE pour leur prise en compte dans l'étude du plan directeur de distribution de l'eau (PDDE).

Le présent plan partiel d'affectation s'intègre dans le programme d'équipement et de planification des réseaux d'eau potable et d'eaux usées de la Commune et est équipé conformément aux dispositions de l'article 19 LAT.

Il est possible de se raccorder aux canalisations existantes pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Le projet de construction devra suivre les directives cantonales, ainsi que les exigences particulières de la Commune de La Tour-de-Peilz dans le domaine de l'assainissement.

Extrait de l'Aperçu de l'état de l'équipement (2002)



⊕ sans échelle

Légende

- périmètres de l'étude
- A zones d'habitation et mixte (villas - village - PQ - PPA - etc.)
- C zones d'utilité publique
- a terrains équipés
- b terrains partiellement équipés
- c terrains non équipés

6.2 Nécessité de légaliser au sens de l'article 15 LAT

Une urbanisation dense des secteurs "Campagne Rossier II" et "La Combe de Villard" se justifie, dans le sens où ce site :

- fait partie du PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982) et possède deux secteurs classés en zone de villas I (partie Sud du secteur "La Combe de Villard") et II (partie Est du secteur "Campagne Rossier II") ;
- est localisé en continuité de l'environnement bâti de La Tour-de-Peilz, ville considérée comme centre cantonal selon le plan directeur cantonal, et ainsi dans un territoire où la création de nouvelles zones à bâtir est encouragée ;
- est bordé, dans sa limite Nord-Ouest, par une route cantonale secondaire, permettant une desserte optimale du site.

6.3 Protection du milieu naturel, article 1a LAT

Le périmètre étudié constitue une vaste zone verte au sein de l'agglomération de la Riviera composée de surfaces prairiales et viticoles et parsemée de vergers. Elle constitue un contexte propice au développement et au maintien d'une certaine diversité floristique. Le paysage doit être préservé et il convient notamment de veiller à l'intégration des constructions dans le paysage.

Pour favoriser la biodiversité, quelques recommandations sont conseillées :

- limiter les plantations à des essences indigènes en station ;
- privilégier un entretien extensif des surfaces herbacées (fauches tardives, pâture légère), ceci particulièrement en bordure des haies et au sein des vergers.

Le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard", par la concentration de la zone à bâtir sur la partie Ouest et dans la mesure où cela permet de libérer les secteurs Est, contribue à la réalisation de l'objectif fixé à l'article 1a LAT, soit : "protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage".

6.4 Protection des sols

Comme le démontre le plan des milieux naturels (voir ch. 4.3), le site est peu bâti et largement exploité à des fins agricoles (prairie, pâturage et vigne). Il en résulte que la majeure partie des sols sont fertiles, fertilité qu'il s'agit de maintenir conformément à l'Ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols (Osols).

Au stade de la présente planification, la principale mesure prise consiste à concentrer les nouvelles constructions dans quelques poches de dimensions réduites par rapport à l'échelle du site. Ainsi les aires d'évolution des constructions nouvelles couvrent une surface d'environ 4'800 m² (césures comprises). La zone naturelle protégée est inconstructible, tandis que la zone de site construit protégé et l'aire des aménagements extérieures (incluant un périmètre de prairie) le sont quasiment.

A priori, les sols en présence ne sont pas particulièrement sensibles à la compaction. Aucune mention du cadastre des sites pollués ne concerne le périmètre du PPA. Toutefois, la présence de vigne laisse soupçonner une teneur élevée en cuivre sur les quelques 4'000 m² concernés.

Lors des travaux, il conviendra de veiller à conserver la structure des sols, à ne pas mélanger les couches pédologiques, à valoriser autant que possible les matériaux terreux sur place et à évacuer les éventuels terres polluées selon les filières appropriées. Les normes VSS (SN 640 581a/582/583) en vigueur sont à appliquer.

6.5 Création et maintien du milieu bâti, article 1b LAT

Le plan partiel d'affectation "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" a comme objectif l'utilisation rationnelle du sol, le maintien de l'habitat ainsi que la garantie, à long terme, de la création et la conservation d'un quartier d'habitation jouant un rôle d'articulation et de transition entre l'environnement bâti existant et la zone verte de la région. Il assure une urbanisation et une transition paysagère de qualité. La création de ce nouveau quartier, se trouvant en limite de la couronne d'urbanisation existante, vient compléter et densifier de manière rationnelle le tissu bâti environnant.

Le périmètre d'étude contient une construction de valeur patrimoniale qui est à préserver. Elle est prise en compte grâce à un concept d'aménagement qui respecte une implantation raisonnable entre la structure d'habitation existante et la construction de valeur patrimoniale. Par ailleurs, l'intégration des futures constructions à la topographie existante permet de préserver le maximum de dégagements visuels et paysagers.

Le PPA contribue à la réalisation de l'objectif fixé à l'article 1b LAT : "de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques".

6.6 Développement de la vie sociale, économique et culturelle

Le nouveau quartier participe à la densification du milieu urbain existant.

Le PPA contribue en partie à la réalisation de l'objectif fixé à l'article 1c LAT : "de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie".

7 INFORMATION ET CONCERTATION

7.1 Information

Conformément à l'article 71 LATC, les propriétaires ont été informés tout au long de l'établissement du présent PPA, dans le sens où ils font partie intégrante de cette démarche.

Conformément à l'article 3 LATC, une information publique sera organisée lors de la mise à l'enquête du dossier.

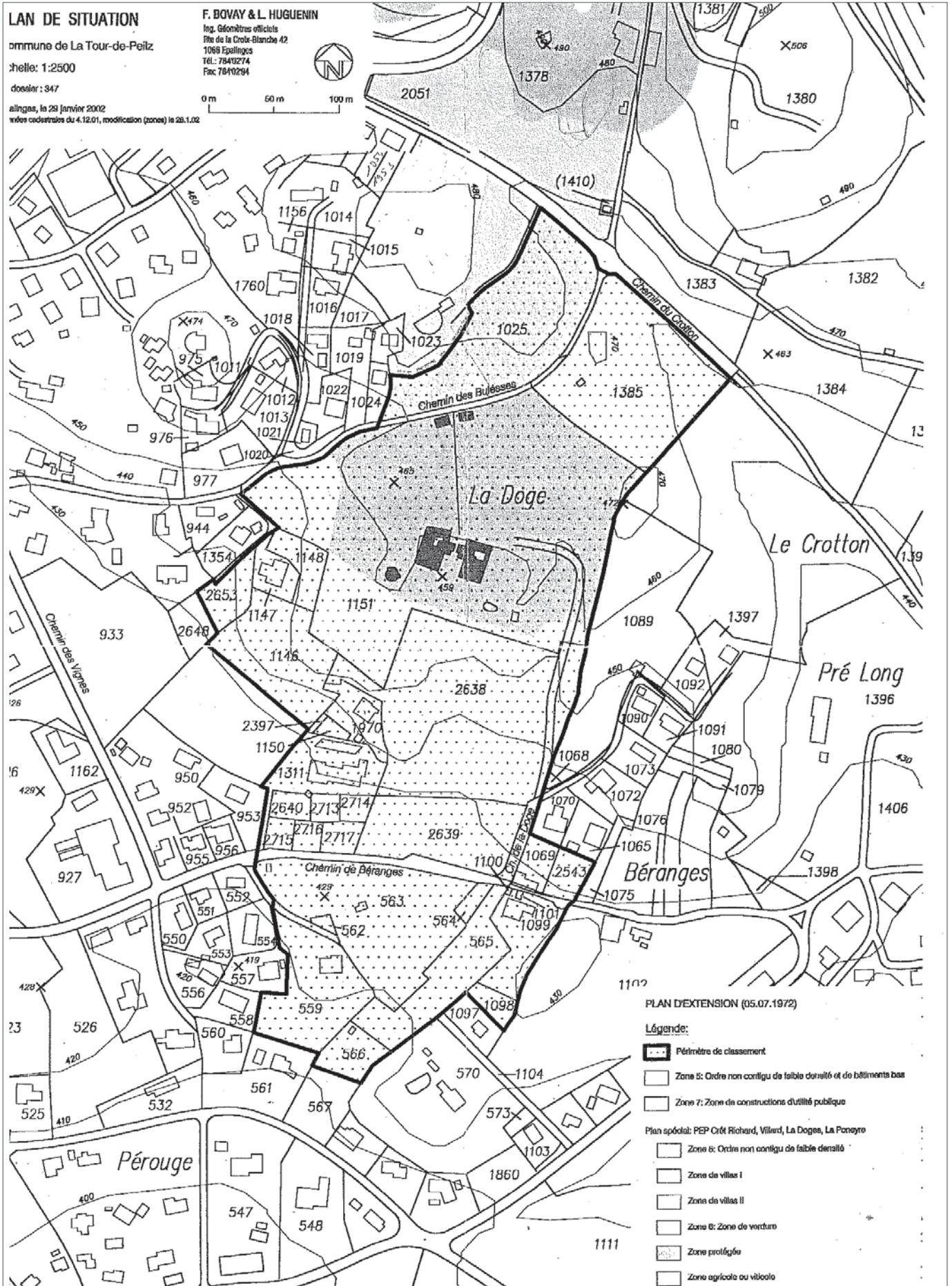
7.2 Concertation et démarche

Une **démarche participative** a été initiée comme une approche réunissant les différentes entités concernées pour établir une vision consensuelle réunissant le SDT, l'Association du Patrimoine Suisse, la Commune de La Tour-de-Peilz et les propriétaires.

La démarche participative a permis d'arriver à proposer un cadre à un projet qui pourra être innovant en matière d'environnement et de définir un programme (secteurs d'implantation, périmètres constructibles, surface de plancher déterminante, gabarits, localisation des accès, mesures paysagères, etc.) issu d'un consensus et basé sur un diagnostic partagé.

Trois séances participatives ont été organisées. Le résultat a fait l'objet d'un accord préliminaire de la part du Canton, reçu le 26 avril 2012.

8.1 Décision de classement du site de La Doge, 17 décembre 2003



Décision du

classant le site de la Doges sur la commune de La Tour-de-Peilz

17 décembre 2003

Le Chef du Département des infrastructures

- ◇ vu la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), modifiée le 19 juin 1995 et le 20 février 1996,
- ◇ vu l'intérêt architectural et historique de La Doges, à La Tour-de-Peilz,
- ◇ vu le préavis de la Section des monuments historiques et archéologie,
- ◇ vu le préavis de la Municipalité de La Tour-de-Peilz,
- ◇ considérant que la décision de classement a été soumise à l'enquête publique du au , inclusivement,

d é c i d e :

1) Décision

En vue d'assurer la sauvegarde et la conservation du site de la Doges sis à La Tour-de-Peilz, il est procédé à son classement.

2) Etendue du classement

Le classement a pour but de protéger le domaine de La Doges et ses abords. Le plan annexé à la présente décision définit le périmètre concerné.

A l'intérieur de ce périmètre,

- I. Les vues sur La Doges et depuis celle-ci doivent être préservées. Dans le périmètre de protection, les nouvelles constructions ou/et les transformations des constructions existantes sont conçues de manière à ne pas porter atteinte au dites vues.
- II. Les dispositions du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la commune de La Tour-de-Peilz ainsi que les différents plans spéciaux légalisés dans le périmètre de protection restent applicables, pour autant qu'ils respectent la présente décision de classement.

3) Intérêt de l'objet

Rassemblés au centre d'un vaste domaine agricole et viticole, les divers bâtiments, habitations et ruraux, forment un ensemble organisé symétriquement autour d'une cour ouverte au sud, sur le bassin lémanique.

Une tour circulaire, édifice sans doute d'origine médiévale et correspondant à l'élément le plus ancien, marque, tel un belvédère, en quelque sorte, l'angle sud-ouest des constructions dans leur aspect actuel, ces dernières semblent remaniées autour de 1710, bien qu'une partie du corps de logis et des dépendances soient attestées en 1663 déjà; représenté planimétriquement une première fois en 1764, les bâtiments et leur organisation ne semblent pas avoir subi de modification importante au cours des siècles, restituant un aspect intéressant des maisons de campagne du XVIIIème siècle.

4) Mesures de protection déjà prises

Les bâtiments ECA 1142, 1145, 1146, 1148 faisant partie du domaine de la Doges sont inscrits à l'inventaire cantonal depuis le 04.10.1995.

6) Autorisation du Département

Toutes réparations, modifications ou transformations des parties de l'objet classées devront, au préalable, recevoir l'autorisation du Département des infrastructures.

7) Dispositions pénales

Toute personne contrevenant au présent arrêté est susceptible d'être poursuivie sur la base de l'article 92 LPNMS dont la teneur est la suivante :

"Celui qui contrevient à la présente loi ou à ses règlements d'application, ainsi qu'aux mesures prises en application de ces lois et règlements, est passible d'une amende pouvant s'élever jusqu'à vingt mille francs. La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions."

8) Mention au Registre Foncier

Le classement sera, conformément à l'article 39 LPNMS, mentionné au Registre foncier du district de Vevey, sous la désignation "Monument historique".

Commune de La Tour-de-Peilz :

Parcelle n° , folio

Ass. inc. n°

9) Dispositions finales

La présente décision de classement entre immédiatement en vigueur. Le Département des infrastructures est chargé de son exécution.

Le Chef du département :

Philippe Biéler

8.2 Bilan LAT

Suite à l'entrée en vigueur de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1^{er} mai 2014, le développement du secteur peut s'avérer compromis au vu de l'affectation actuelle. En effet, le Nord de la parcelle n° 1'378 est affecté en zone protégée (inconstructible) et la portion Ouest de la parcelle n° 1'025 en zone de verdure (constructibilité restreinte).

Les changements d'affectation projetés par le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" impliquent principalement une répartition différente de la zone à bâtir. Ainsi, une partie des zones de villas I et II devient de la zone d'habitation de très faible densité. Le solde de ces anciennes zones de villas I et II est affecté en zone naturelle protégée, afin de permettre le passage de la zone de verdure en zone d'habitation de très faible densité, en continuité du tissu bâti existant.

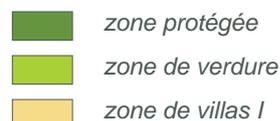
Quant au Nord du périmètre, il passe de la zone protégée à la zone de site construit protégé, restant ainsi inconstructible mais étant plus adéquat au vu de l'utilisation actuelle du sol (maison en note 3 au Recensement architectural du Canton de Vaud).

Au final, le bilan est positif, respectant ainsi la LAT, comme le montre le tableau ci-contre.

Affectation en vigueur



PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982)



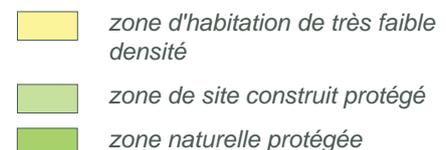
PPA "Campagne Rossier" (1996)



Affectation projetée



PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard"



| N° de parcelle | Surface selon RF [m ²] | PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982) PPA "Campagne Rossier" (1996) | | PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" | |
|----------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|---|---------------------------|
| | | Type de zone | Surface selon RF [m ²] | Type de zone | Surface [m ²] |
| 1'025 | 26'455 | zone de verdure | 9'246 | zone naturelle protégée | 9'192 |
| | | zone de villas II | 17'209 | zone d'habitation de très faible densité | 17'263 |
| 1'378 | 24'078 | zone protégée | 13'347 | zone de site construit protégé | 13'347 |
| | | zone de villas I | 10'731 | zone naturelle protégée | 5'390 |
| | | | | zone d'habitation de très faible densité | 5'341 |
| <i>total m²</i> | <i>50'533</i> | | <i>50'533</i> | | <i>50'533</i> |

| | PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982) PPA "Campagne Rossier" (1996) | | PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" | | TOTAUX Bilan LAT [m ²] |
|--|---|---------------|---|---------------|------------------------------------|
| | TOTAL surface en zone à bâtir [m ²] | | TOTAL surface en zone à bâtir [m ²] | | |
| 1'025 (26'455 m ²) et 1'378 (24'078 m ²) | | 27'940 | | 22'604 | - 5'336 |
| | TOTAL surface hors zone à bâtir [m ²] | 22'593 | TOTAL surface hors zone à bâtir [m ²] | 27'929 | + 5'336 |
| | <i>total m²</i> | <i>50'533</i> | | <i>50'533</i> | |



**8.3 Etudes géobiologiques, Institut de recherches en géobiologie, février
2009 / novembre 2011**

INSTITUT DE RECHERCHES

EN GEOBIOLOGIE

LAUSANNE • FONDE A CHARDONNE

Pierre Halter
Av. E. Rambert 14
Ch 1005 Lausanne
T+F. 021 729 97 26

Monsieur Gilles Bellmann
Architecte
Zone industrielle de la Forge
1816 Chailly

Terrain O. + F. Guisan

Chemin du Crotton

La Tour-de-Peilz

ANALYSE - CONSEILS EN GEOBIOLOGIE

Février 2009

Demande d'intervention.

La demande d'analyse a été faite par Monsieur Gilles Bellmann, en accord avec Monsieur et Madame Guisan.

Cette analyse intervient au début de l'étude d'un plan de quartier pour ce terrain de 15'000 m².

Analyse géobiologique.

Elle a été réalisée par Pierre Halter le 2 février 2009, en présence de Monsieur Guisan.

Constats .:

Deux zones présentent une perturbation qualitative du milieu vital.

Elles sont repérées sur le terrain, délimitées par des piquets.

Les zones **A** et **B** sont tracées sur le plan annexé, mais sans précision.

Un relevé des piquets par le géomètre est souhaitable.

A : Cette perturbation a une origine géologique.

Je conseille d'étudier le plan de quartier en évitant cette zone pour les maisons d'habitation.

Il est envisageable de réserver cette zone pour une place de jeu, une éventuelle piscine, voire un local commun. Pour ces affectations il sera possible de tenter une amélioration qualitative du milieu vital avec certains matériaux utilisés au niveau du terrain.

B : Cette perturbation est aussi d'origine géologique, mais sensiblement moins virulente que la zone **A**.

Elle n'est pas concernée dans l'étude du plan de quartier actuelle, mais il faudra en tenir compte le moment venu, et autant que possible éviter l'implantation de maison d'habitation sur cette zone.

C : Une présence d'eau est repérée dans ce petit vallon, elle doit être variable en fonction des saisons et des débits d'eau de ruissellement.

Une amélioration qualitative de cette zone est plus facilement envisageable que pour les zones **A** et **B**, à étudier au niveau des concepts constructifs. Mais il est certain que les maisons de cette zone ne seront pas les plus privilégiées.

Conseils.

La topographie de cette parcelle est très marquée et présente une qualité remarquable, je conseille d'intégrer l'implantation à cette topographie, en respectant le plus possible les courbes de niveau du terrain naturel.

Ce conseil ne correspond pas à une orientation plein sud, ce qui est le plus efficace au niveau du solaire passif, des compromis existent peut-être. A étudier.



Pierre Halter

Lausanne, le 5 février 2009

Pierre Halter
Av. E. Rambert 14
1005 Lausanne
Tél.: 021 729 97 26

Monsieur Gilles Bellmann
Architecte
Zone industrielle de la Foge
1816 Chailly

Lausanne, le 6 mai 2010

Concerne : **Terrain O. + F. Guisan**
Rapport intervention géobiologique.

Analyse – contrôle – recherche du 29 avril 2010

Travail sur place avec : Madame Marielle Auberson, Messieurs Gilles Bellmann et Anaël Boveda

But de l'analyse :

- 1.- Contrôler la persistance et le périmètre de la zone perturbée repérée le 2 février 2009.
- 2.- Etudier l'éventualité de construire sur cette zone, méthode d'harmonisation.

Constats sur la zone perturbée :

Cette zone, relevée par le géomètre suite au piquetage réalisé le 2 février 2009, est identique, les limites sont aux mêmes emplacements.

La virulence de cette perturbation est très marquée.

Possibilités d'harmonisation de cette zone :

Même s'il est toujours mieux de construire sur un terrain exempt de perturbation, il est parfois possible, grâce à certains matériaux « thérapeutiques » d'harmoniser la qualité du lieu, au niveau énergétique.

Il s'agit de :

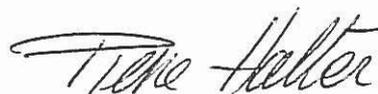
- Incorporation de chaux vive au niveau du terrain.
- Pose de chaille calcaire sous les radiers.
- Revêtement de sol en pierre.

Dans le cas de cette perturbation, les diverses possibilités déjà expérimentées ne me paraissent pas offrir des améliorations suffisantes.

Conseils :

Je conseille de chercher une solution de manière à ne pas construire de logements sur cette zone perturbée.

Les logements, éventuellement construits sur cette zone, auront une qualité du milieu vital perturbé. La qualité de vie dans ces lieux sera sans relation avec la qualité de ce lieu exceptionnel, en dehors de cette zone perturbée.

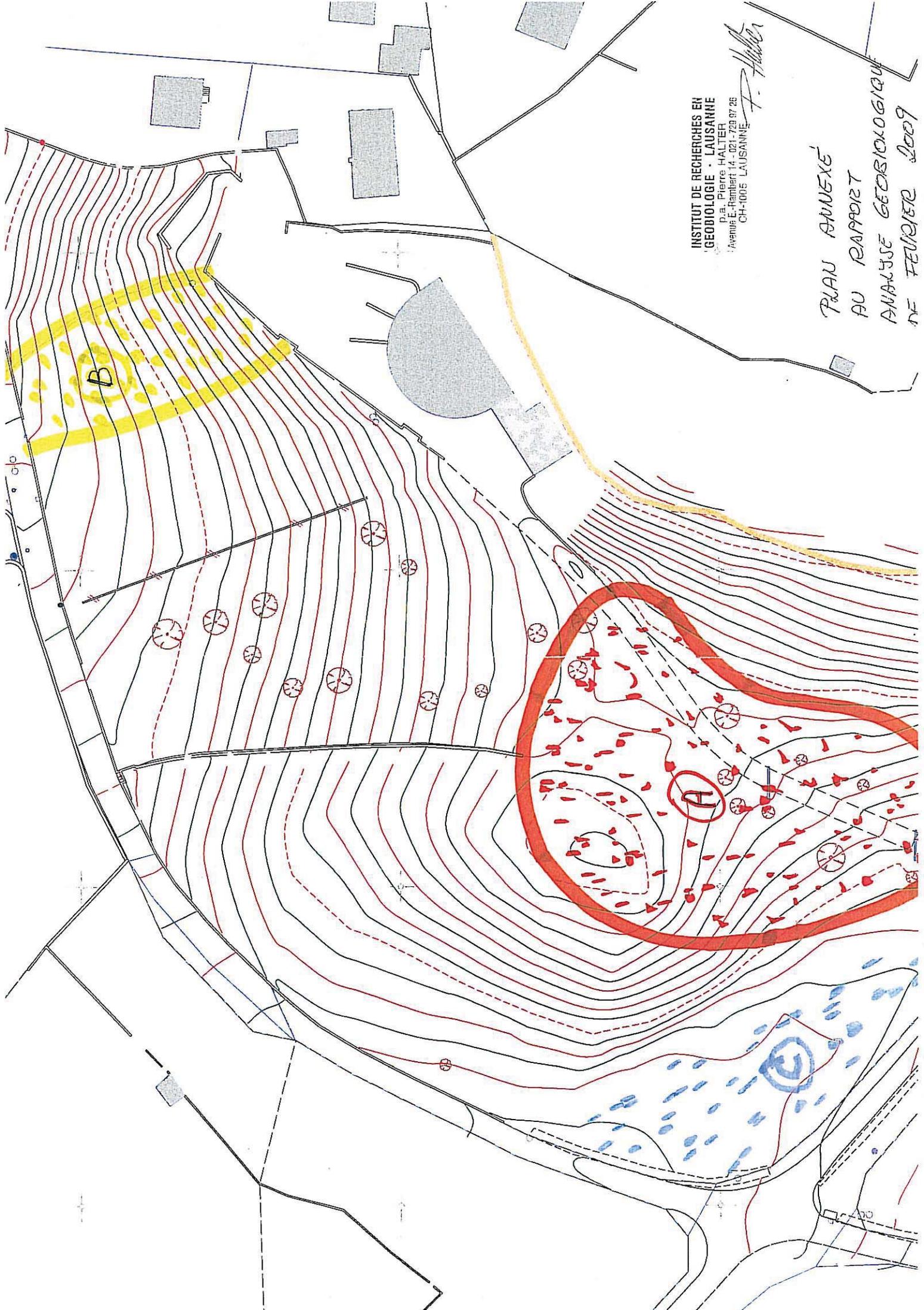


Pierre Halter

INSTITUT DE RECHERCHES EN
GÉOLOGIE • LAUSANNE
P.a. Pierre HALTER
Avenue E-Rambert 14 - 021-729 87 26
CH-1005 LAUSANNE

P. Halter

PLAN ANNEXE
AU RAPPORT
ANALYSE GÉOLOGIQUE
DE FEVRIER 2009



Muriel MOREL-PICHARD
Ch. De la Lisière 11
1803 Chardonne
Tél/Fax : 021/921.87.77

Le 12.12.2011

Pour adresse
Bureaux architectes
Gilles BELLMANN
Case postale 89
1816 Chailly-Montreux

Rapport d'analyse géobiologique faite le 11 novembre 2011 par temps sec et beau.

Terrain de Madame GUISAN, chemin Crotton, 1814 La Tour-de-Peilz

La petite parcelle à l'entrée du chemin Crotton à côté des villas n° 2471-2470 ne présente pas de problèmes à ce jour mise à part son orientation vers le nord et sa forte déclivité sud – nord.

La parcelle avec les vignes, au-dessus de la maison Guisan, présente elle une belle orientation et un bon drainage. Sur le replat, au niveau géobiologique, rien de particulier n'est à signaler. Par contre dans la partie vignes plantées, il est difficile d'être fiable en raison des très nombreux piquets métalliques soutenant les pieds de vignes. Le réseau tellurique y est très resserré, mais ce qui ne devrait, je pense, pas être le cas sur un terrain vierge.

En ce qui concerne d'éventuelles nuisances d'ordre techniques : champs électriques, magnétiques, hautes fréquences, rien est à signaler à ce jour. Cela signifie de rester vigilant quant à l'implantation d'une antenne de téléphonie sans fil par exemple.

M. Morel-Pichard

Muriel MOREL-PICHARD
Ch. De la Lisière 11
1803 Chardonne
Tél/Fax : 021/921.87.77

le 12.12.2011

Pour adresse
Bureaux architectes
Gilles BELLMANN
Case postale 89
1816 Chailly-Montreux

Rapport d'analyse géobiologique faite le 11 novembre 2011 par temps sec et beau.

Terrain de Madame MICHELI, chemin Crotton, 1814 La Tour-de-Peilz

La partie centrale ouest sud est traversée par un passage d'eau souterrain (large, dans son rayonnement du jour d'environ 2.5 mètres), ce qui semble expliquer « les effondrements » du terrain dans sa proximité. Le transformateur électrique situé sur le haut de la parcelle nord-ouest (route de Blonay) se trouve en partie sur ce passage d'eau avec pour conséquence, sur toute la zone d'eau, un champ électro-magnétique ressenti en méthode sensible (type de pollution), mais non objectivable par l'appareil de mesures : « ME3830B Digitaler Elektrosmog Analyser ».

A moins de faire déplacer ce transformateur, il n'est absolument pas indiqué de construire des immeubles habitables sur la zone précitée.

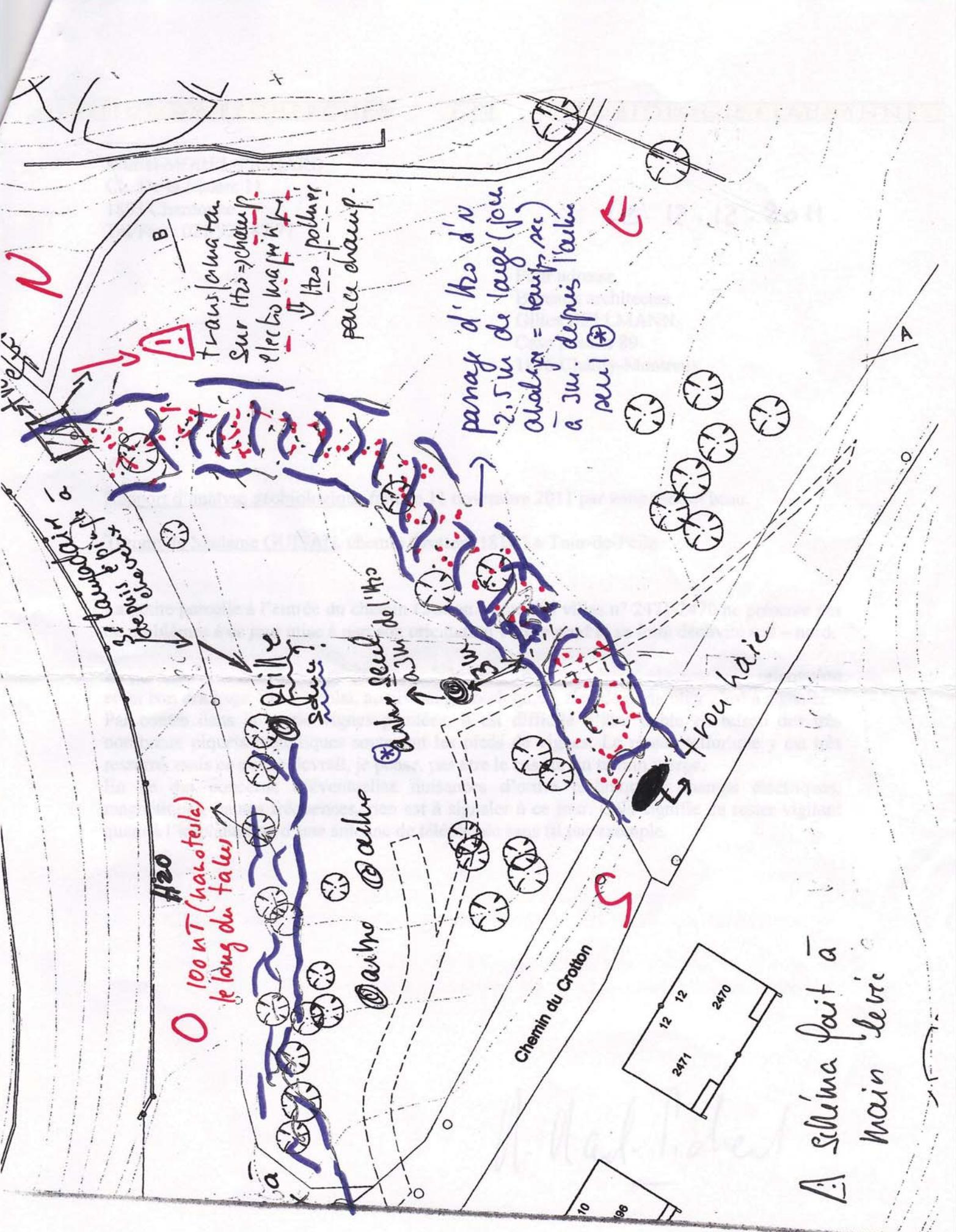
Dans l'éventualité de son déplacement, il s'agira de prendre des précautions relatives à l'eau, ce qui, géobiologiquement parlant, pourrait devenir envisageable.

En l'état actuel, sur cette zone, le réseau géobiologique est très resserré !

D'autre part, le long de la route de Blonay depuis la grille installée dans le terrain (source ?) 3^{ème} réverbère en montant depuis la croisée « route de Blonay – chemin du Crotton » jusqu'à cette dernière, un champ magnétique mesurable d'environ 100 nT est mis en évidence par l'appareil Digitaler.

Sur le reste du terrain, les facteurs géobiologiques ; réseaux telluriques, circulation énergétique, champs électriques et magnétiques, hautes fréquences ne posent pas de problèmes.

M. Morel-Pichard



N

B

Trans chun tan
 Sur l'ho = chauff
 electro ma
 l'ho poluer
 perce chauff.

panay d' l'ho d'N
 2.5m de large (jou)
 analyse = temps sec
 à 3ur. depuis l'arbre
 seul *

E

5.1
 pour
 puis
 et
 pour
 et
 pour
 et
 pour

prille
 sous!

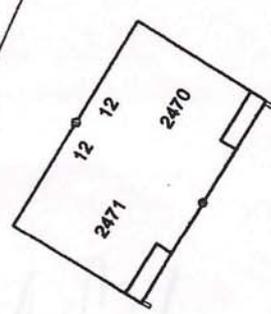
arbre seul de l'ho
 2.5m

arbre @ arbre

trou haie

H2O
 100 nT (hautes tés)
 le long du talus

Chemin du Croiton



A silima fait à
 main levée

Levan sur Nicheli

COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ

■ MODIFICATIONS DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

■ PROGRAMME DES MESURES D'AMENAGEMENT ET DE VALORISATION

plan des secteurs d'aménagement

fiches sectorielles D1 et E1



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

13067 TC RM MTN

La Tour_de_Peilz\13067_Fiches_
sectorielles_PDCom\
4_rapports\
13067_rapport fiches sectorielles
D1E1_consultation publique

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de La Tour-de-Peilz dans sa séance du

Le Syndic : Alain GRANGIER

Le Secrétaire : Pierre-André DUPERTUIS

Soumis à la consultation publique duau

Le Syndic : Alain GRANGIER

Le Secrétaire : Pierre-André DUPERTUIS

Adopté par le Conseil communal de La Tour-de-Peilz dans sa séance du

La Présidente : Geneviève PASCHE

La Secrétaire : Carole DIND

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du

L'Atteste,

Le Chancelier :

SOMMAIRE

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | INTRODUCTION | 1 |
| 1.1 | Contexte | 1 |
| 1.2 | Caractère du plan directeur communal..... | 1 |
| 1.3 | Structure du plan directeur communal..... | 1 |
| 2 | AMENAGEMENT SECTORIEL | 2 |
| 2.1 | Planification actuelle | 2 |
| 2.2 | Nécessité de la modification des fiches sectorielles..... | 2 |

1 INTRODUCTION

1.1 Contexte

Les secteurs "Campagne Rossier" et "La Combe de Villard" font l'objet d'un plan partiel d'affectation qui doit se conformer aux planifications supérieures, tel que prévu par la LATC. Le projet développé dans ce cadre ne correspond pas aux fiches sectorielles du plan directeur communal (PDCoM) en vigueur, qui doivent être adaptées aux nouveaux objectifs de développement.

Le développement préconisé par le PPA résulte d'une conception cohérente et respectueuse des caractéristiques paysagères et patrimoniales du "Parc Riviera" et du périmètre de protection de "La Doges". Afin de proposer un projet exemplaire, une démarche participative a été initiée. Cette approche réunit les différentes entités concernées pour établir une "charte de durabilité", c'est-à-dire une vision consensuelle réunissant les propriétaires, des représentants de la Commune de La Tour-de-Peilz et du Canton (SDT/SIPAL) ainsi que de la Section vaudoise de Patrimoine suisse.

Afin d'affirmer ces objectifs et de les rendre compatibles avec le PDCoM en vigueur, le plan des secteurs d'aménagement et les fiches sectorielles D1 et E1 du Programme des mesures d'aménagement et de valorisation du PDCoM sont modifiés.

Ces objectifs sont par ailleurs confirmés par la révision du plan général d'affectation (PGA) en cours d'élaboration.

1.2 Caractère du plan directeur communal

Au sens de l'article 31 LATC, le PDCoM est un plan d'intention, servant de référence et d'outil de travail pour les autorités cantonales et communales. C'est un instrument de coordination à moyen-long terme (10-15 ans) destiné à guider les décisions en matière d'aménagement sur le territoire communal. Le PDCoM n'est pas un "plan" au sens limité du terme, mais un ensemble d'objectifs et de mesures coordonnés, prenant en compte une grande variété d'informations.

Certaines décisions relatives aux projets d'aménagement peuvent s'écarter et être différentes de celles retenues par le PDCoM. Il s'agit donc, tout en maintenant les objectifs prioritaires, de gérer ce plan plus que de l'appliquer à tout prix. Le PDCoM est tenu à jour et adapté, conformément à l'article 30 LATC, en fonction de l'évolution des situations économiques, sociales et techniques et impose donc un instrument de planification relativement souple, mais qui implique un réel effort de gestion et de coordination de la part des autorités locales et cantonales.

1.3 Structure du plan directeur communal

Le plan directeur communal de La Tour-de-Peilz a été approuvé par le Conseil d'Etat le 21 août 2000. Il est composé de deux dossiers distincts comprenant, d'une part, les principes d'aménagement et, d'autre part, les mesures d'aménagement.

Le premier document présente le cadre de la planification, le constat et les perspectives d'évolution, le bilan et les enjeux majeurs et enfin la conception d'aménagement. Le deuxième dossier expose les moyens et les actions à entreprendre pour concrétiser les principes d'aménagement. Un plan des secteurs d'aménagement identifie ceux qui sont présentés par fiche sectorielle où un programme de mesures est décrit. Les fiches sectorielles peuvent être régulièrement mises à jour, de façon à adapter les actions à entreprendre aux objectifs que la Municipalité s'assigne.

Le périmètre des secteurs D1 et E1 du plan des secteurs d'aménagement est complété pour les sites "Campagne Rossier" et "La Combe de Villard" de manière à inclure l'entier du périmètre dans les deux secteurs. Dans les fiches sectorielles D1 et E1, de nouveaux objectifs ainsi que des mesures d'aménagement et de valorisation sont introduits de manière à être en adéquation avec les objectifs d'aménagement du PPA "Campagne Rossier II-La Combe de Villard".

2 AMENAGEMENT SECTORIEL

2.1 Planification actuelle

Les parcelles n° 1'025 et n° 1'378 sont concernées respectivement par les **secteurs D1** (fiche thématique "habitat périphérique"/fiche sectorielle "La Crausaz") et **E1** (fiche thématique "campagne"/fiche sectorielle "Crêt Richard, Villard, Doge, Poneyre, Burier").

Le secteur D1 est constitué de quartiers périphériques, principalement de type résidentiel. Il est considéré comme particulièrement favorable au développement de l'habitation, en raison de la situation des terrains bénéficiant d'une bonne orientation en direction du bassin lémanique et d'un cadre de verdure riche et diversifié. Il peut également accueillir un développement limité d'activités dans de bonnes conditions, là où existe une liaison directe au réseau principal de circulation.

Objectifs sectoriels

- confirmer la présence d'activités professionnelles et permettre quelques développements ;
- assurer un développement harmonieux des parties libres de construction dans le domaine bâti existant, tout en étudiant ponctuellement une densification.

Mesures d'aménagement et de valorisation

- veiller au maintien des qualités paysagères en présence notamment des collines et des espaces sensibles mentionnés par le PDCom.

Le secteur E1 est une partie significative du territoire régional et communal située en périphérie de la localité, peu ou pas bâtie. Elle comprend quelques petits groupements d'habitations insérés dans le territoire rural ou dans les espaces de verdure de la Maladaire.

Objectifs sectoriels

- reconnaître la valeur patrimoniale d'intérêt régional de la campagne située aux abords de l'autoroute et assurer sa sauvegarde ;
- concilier les besoins de ressourcement des populations citadines par la pratique de sports et de loisirs avec le maintien des moyens de production.

Mesures d'aménagement et de valorisation

- éviter toute atteinte aux sites à vocation paysagère identifiés par le PDCom, soit : le Crêt Richard, En Villard, La Doges, La Poneyre et le cours de l'Ognonnaz et ses prolongements ;
- promouvoir et mettre en valeur des cheminements de promenade et de randonnée en collaboration avec les communes limitrophes et l'Association vaudoise pour le tourisme pédestre ;
- stopper tout développement de l'urbanisation en tenant toutefois compte des options prises antérieurement.

2.2 Nécessité de la modification des fiches sectorielles

Les modifications des fiches sectorielles D1 et E1 permettent de rendre conforme le PPA "Campagne Rossier II-La Combe de Villard" au PDCom. Une urbanisation des secteurs "Campagne Rossier II" et "La Combe de Villard" se justifie, dans le sens où ces sites :

- font partie du PEP "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre" (1982) et possèdent deux secteurs classés en zone de villas I (partie Sud du secteur "La Combe de Villard") et II (partie Est du secteur "Campagne Rossier II") ;
- sont localisés en continuité de l'environnement bâti de La Tour-de-Peilz, ville considérée comme centre cantonal selon le plan directeur cantonal, et ainsi dans un territoire où la création de nouvelles zones à bâtir est encouragée ;
- sont bordés, dans leur limite Nord-Ouest, par une route cantonale secondaire, permettant une desserte optimale.

DESCRIPTIF

Secteur largement bâti délimité par l'emprise d'une colline affectée en zone d'ordre non contigu moyenne et faible densité. Des activités professionnelles regroupées cohabitent avec un habitat résidentiel de type villas, pour l'essentiel.

Quelques terrains non bâtis bien délimités subsistent encore.

Equipements : --

OBJECTIFS SECTORIELS

- Confirmer la présence d'activités professionnelles et permettre quelques développements.
- Assurer un développement harmonieux des parties libres de construction dans le domaine bâti existant tout en étudiant ponctuellement une densification.
- Permettre la densification du site "En Vassin" tout en garantissant une insertion paysagère de qualité.
- **Garantir la densité actuellement en vigueur sur les secteurs "Campagne Rossier II" et "La Combe de Villard".**
- **Définir l'implantation des nouvelles constructions de ces secteurs en garantissant une insertion paysagère de qualité.**

MESURES D'AMENAGEMENT ET DE VALORISATION

| | responsabilité | degré d'urgence |
|--|----------------|-----------------|
| - Redimensionner la zone à bâtir à l'extrémité amont du Chemin des Bulessees. | C + P | 1 |
| - Conditionner l'évolution démographique du quartier à la réalisation des équipements nécessaires (par exemple : école, place ou terrain de jeux, cheminements piétonniers, etc.). | C + P | 1 |
| - Veiller au maintien des qualités paysagères en présence telles que les collines et les espaces sensibles mentionnés au PDCom. | C + P | 1-3 |
| - En dehors du secteur de Vassin (faisant l'objet d'un plan de quartier), planifier le développement de la zone d'ordre non contigu de densité moyenne en veillant à assurer un aménagement inscrit de façon cohérente dans les quartiers environnants (équipements de quartier, activités, logement). | C + P | 2 |
| - Organiser la desserte du quartier à partir des voies de circulation situées à sa périphérie. | C | 3 |
| - Envisager des mesures destinées à réduire les nuisances sonores sur la route de Blonay. | C | 3 |
| - Coordonner l'affectation du plan de quartier "En Vassin" avec la révision du plan général d'affectation. | C | 1 |
| - Permettre la densification du site "En Vassin" afin de limiter l'étalement urbain selon les recommandations du Canton. | C + P | 1 |
| NOUVELLES MESURES D'AMENAGEMENT ET DE VALORISATION | | |
| - Conditionner le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" à la préservation des qualités paysagères et naturelles du site : | C + P | 1 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ relever les différentes qualités du lieu (exposition, orientation, vues, etc.) et répondre aux contraintes (topographie, nuisances sonores, etc.) du site, ▪ respecter les lignes de force du paysage et des éléments naturels présents sur ce territoire (topographie, végétation, etc.), ▪ inscrire le bâti dans la continuité de l'urbanisation existante, ▪ créer un nouveau paysage structuré qui lie les éléments entre le bâti, les aménagements extérieurs et le grand paysage. | | |
| - Coordonner l'affectation du PPA "Campagne Rossier II- La Combe de Villard" avec la révision du plan général d'affectation. | C | 1 |

DESCRIPTIF

Bande de terrains s'étendant sur les communes voisines entre l'autoroute et les localités, régie sur le territoire communal par les dispositions d'un plan d'extension partiel destiné à préciser les conditions d'affectation du sol (zone agricole et viticole, zone protégée et de verdure, zone à bâtir).

Equipements : Manège de Villard

OBJECTIFS SECTORIELS

- Reconnaître la valeur patrimoniale d'intérêt régional de la campagne située aux abords de l'autoroute et assurer sa sauvegarde.
- Concilier les besoins de ressourcement des populations citadines par la pratique de sports et les loisirs avec le maintien des moyens de production (contribuer à la vitalité des exploitations).
- **Garantir la densité actuellement en vigueur sur les secteurs "Campagne Rossier II" et "La Combe de Villard".**
- **Définir l'implantation des nouvelles constructions de ces secteurs en garantissant une insertion paysagère de qualité.**

MESURES D'AMENAGEMENT ET DE VALORISATION

| | responsabilité | degré d'urgence |
|---|----------------|-----------------|
| - Conditionner tout aménagement d'utilité publique à la préservation des qualités paysagères et naturelles du site. Le cas échéant, envisager des mesures de compensation (dans la règle, seules les installations à ciel ouvert peuvent être admises). | C | 1 |
| - Eviter toute atteinte aux sites à vocation paysagère identifiés au PDCom, soit : <ul style="list-style-type: none"> • Le Crêt Richard • En Villard • La Doges • La Poneyre • Le cours de l'Ognonnaz et ses prolongements | C + P | 1 |
| - Assurer le maintien des composantes naturelles identifiées dans l'Inventaire des biotopes de 1986. | C + P | 1 |
| - Préserver le vignoble identifié au plan directeur ainsi que les vergers qui, ensemble, contribuent à renforcer l'identité du lieu. | C + P | 1 |
| - Orienter l'activité agricole vers une production extensive soucieuse du maintien de la qualité de l'environnement. | C + P | 1 |
| - Promouvoir et mettre en valeur des cheminements de promenade et de randonnée (vélos, équestres, d'intérêt régional) en collaboration avec les communes limitrophes et l'Association vaudoise pour le tourisme pédestre (AVTP). | C | 1 |
| - Stopper tout développement de l'urbanisation en prenant en compte les options prises antérieurement. | C | 3 |
| - Mettre en valeur la maison de maître de Villard (but de promenade, création d'un restaurant, jeux pour enfants par exemple). | | |

NOUVELLES MESURES D'AMENAGEMENT ET DE VALORISATION

| | | |
|--|-------|---|
| - Conditionner le PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" à la préservation des qualités paysagères et naturelles du site : <ul style="list-style-type: none"> ▪ relever les différentes qualités du lieu (exposition, orientation, vues, etc.) et répondre aux contraintes (topographie, nuisances sonores, etc.) du site, ▪ respecter les lignes de force du paysage et des éléments naturels présents sur ce territoire (topographie, végétation, etc.), ▪ contenir l'implantation des nouvelles constructions dans les secteurs peu exposés à la perception d'ensemble du Parc Riviera. | C + P | 1 |
| - Coordonner l'affectation du PPA "Campagne Rossier II - La Combe de Villard" avec la révision du plan général d'affectation. | C | 1 |