

LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL  
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ

**PREAVIS No 07/2008**

**concernant le projet de Plan partiel  
d'affectation « Milavy », modification  
partielle du secteur A / Ilot Hôtel, le  
règlement et les annexes**

Date proposée pour la 1<sup>ère</sup> séance de commission:  
le jeudi 24 avril 2008 à 19h30

en la salle de la Municipalité, route des Deux-Villages 23

# S O M M A I R E

## Chapitres

1. Historique
2. Présentation du projet
3. Etude et rapport sur le projet
  - Préavis du Département des infrastructures
  - Préavis de la Commission communale d'urbanisme
  - Etude de trafic et des milieux naturels
4. Séance d'information et exposition publique
5. Oppositions et observations
  - Résumé des oppositions formulées lors de l'enquête publique du 17 août au 17 septembre 2007
  - Résultats de la séance de conciliation
  - Réponses à l'opposition K-Werkstatt AG
6. Conclusions générales
7. Conclusions du préavis

St-Légier - La Chiésaz, le 7 avril 2008

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

## 1. Historique

Approuvé par le Département des infrastructures le 23 mai 2000, après une longue procédure de légalisation, le plan partiel d'affectation « Milavy », secteur A, définissait les bases légales pour la construction d'un complexe hôtelier, des unités d'habitation para-hôtelières ainsi que la transformation de la Ferme en logements liés à l'exploitation hôtelière.

Le règlement fixait par ailleurs les règles cadres pour le secteur B, organisé en trois îlots et affecté en :

- ⇒ Habitat groupé pour l'îlot B1
- ⇒ Habitat groupé et activités commerciales pour l'îlot B2
- ⇒ Habitat individuel et villas jumelles pour l'îlot B3.

Ce secteur, avec sa propre organisation et destination, est régi par l'addenda au PPA « Milavy », mis en vigueur le 5 octobre 2004.

Après la vente de la Ferme à un privé, qui a obtenu un permis de construire pour la transformation en habitation, une première modification du secteur A est intervenue. Elle prévoyait le remplacement du projet para-hôtelier par des unités d'habitation identiques à celles des îlots B1 et B2. La mise en vigueur a été effective en date du 13 octobre 2005.

La nouvelle modification du secteur A concerne le périmètre de l'hôtel et sa justification suit les objectifs majeurs suivants :

- ⇒ Développer un nouveau projet hôtelier en respectant les valeurs paysagères, environnementales et construites du site
- ⇒ Fixer les nouvelles conditions cadres afin d'assurer la meilleure intégration des contraintes liées aux activités de l'hôtel dans le site, notamment en matière de circulation et de stationnement
- ⇒ Favoriser des aménagements de qualité tant du point de vue urbanistique que paysager.

## 2. Présentation du projet

Le plan partiel d'affectation « Milavy », modification partielle du secteur A / Ilot hôtel, englobe la parcelle suivante :

No de parcelle	Propriétaire	Surfaces
1911	M. Helmut Beermann	11'657 m <sup>2</sup>

Le périmètre est délimité au Nord, par le chemin du Genévrier, à l'Est par la route de St-Légier, au Sud par la route du Montéliza et à l'Ouest par la desserte privée et l'habitat groupé existant.

Le programme de réalisation s'articule sur les propositions principales suivantes :

- ⇒ Un hôtel 4 étoiles de 147 chambres, un restaurant de 150 places et une salle de conférence pour 200 personnes
- ⇒ Un parking souterrain de 40 cases et 80 places de parc extérieures
- ⇒ Un accès unique depuis le Chemin du Genévrier
- ⇒ Les aménagements extérieurs composés d'un espace d'entrée et d'accueil, d'un espace de circulation et de stationnement avec végétation, d'un espace paysager pour la colline, la verdure et un plan d'eau.

### **3. Etude et rapport sur le projet**

#### Préavis du Département des infrastructures, service de l'aménagement du territoire

Une séance préliminaire a eu lieu le 6 avril 2006 au Service cantonal de l'aménagement du territoire et un premier avant-projet a été remis à cette occasion. Ce service a donné son accord de principe pour la poursuite des études.

Conformément aux dispositions de l'art. 56 LATC, les services cantonaux ont analysé le projet lors d'un examen préalable. Des demandes formelles ont été formulées par le SAT et le Service de la mobilité pour modifier et compléter le plan, quelques articles du règlement et du rapport 47 OAT.

Un dossier corrigé a été transmis au SAT pour un ultime contrôle. Vu que toutes les remarques ont été prises en compte, la procédure de mise à l'enquête publique a été enclenchée.

#### Préavis de la commission communale d'urbanisme

La commission a siégé à six reprises pour examiner le projet de PPA. Elle a formulé des remarques préalables, notamment au sujet de la forme de l'hôtel, de la sensibilité du site, de l'organisation du parking et des espaces extérieurs.

D'une manière générale, les concepteurs ont pris en compte les observations et amélioré sensiblement leur projet.

#### Etudes de trafic et des milieux naturels

Une notice sur le trafic, le bruit et la protection de l'air a été établie par le bureau spécialisé CSD Ingénieurs Conseils SA à Lausanne.

En raccourci, ce document stipule que le trafic généré par la construction de l'hôtel engendrera une augmentation du trafic inférieure à 1.1% sur l'ensemble des axes routiers concernés. Les répercussions de cette augmentation sur le bruit et la qualité de l'air seront très faibles.

Une fiche de synthèse pour le concept paysager a été développée par le bureau spécialisé « In Situ » à Montreux.

En résumé, celle-ci contient toutes les réflexions pour la mise en valeur des éléments suivants :

- ⇒ La colline
- ⇒ La structure végétale
- ⇒ Les accès au site et parking paysager
- ⇒ Les noues et dépressions de ré-infiltration des eaux météoriques, rétention
- ⇒ Les espaces extérieurs de l'hôtel.

#### **4. Séance d'information et exposition publique**

La Municipalité a organisé, en collaboration avec les concepteurs, une exposition publique du 21 au 25 mai 2007 ainsi qu'une présentation du projet le mardi soir 22 mai 2007 à la Maison communale, salle de réunion du rez-inférieur. Deux remarques ont été formulées durant cette période.

#### **5. Oppositions et observations**

##### **5.1 Résumé des oppositions formulées lors de l'enquête publique du 17 août au 17 septembre 2007**

Soumis à l'enquête publique du 17 août au 17 septembre 2007, le projet de plan partiel d'affectation « Milavy », modification partielle du secteur A - Ilot Hôtel, a suscité le dépôt de 3 oppositions (dont 1 collective) ; le contenu est résumé ci-dessous. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel les résumés des oppositions seraient trop succincts ou ne reproduiraient pas fidèlement les arguments qui y sont contenus, la Municipalité tient à la disposition de l'ensemble des conseillers le texte complet de celles-ci, au bureau technique communal.

##### **MM. et Mme Bolomey, Fonjallaz, Giger et Kägi, opposition collective du 15 septembre 2007**

Les opposants considèrent que l'envergure du projet hôtelier est excessive et demande que l'implantation soit éloignée du chemin du Genévrier d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.

##### **M. et Mme Schönenberg, opposition du 15 septembre 2007**

Les opposants pensent que le PPA est modifié chaque fois que les promoteurs ont une nouvelle idée. Les volumes qu'autorisent les gabarits sont importants et la masse de cette construction altérera le charme de cet endroit. La viabilité d'un hôtel de 147 chambres est mise en doute. L'intégration de l'ensemble dans le site mériterait un autre type de construction.

## Me Benoît Bovay, pour K-Werkstatt AG, opposition du 18 septembre 2007

Cette opposition, rédigée par Me Benoît Bovay au nom de la Société K-Werkstatt Baumanagement AG le 18 septembre 2007, avait en substance la teneur suivante : l'opposante estime avoir un intérêt digne de protection à contester les incidences de cette modification du PPA Milavy sur la circulation. Il faut préciser ici que l'opposante est au bénéfice d'une promesse de vente sur la parcelle 1824 « Au Pré-Blanc ». L'opposante est surprise qu'un tel projet soit présenté de façon isolée à l'enquête publique. Elle estime que ce projet devrait s'inscrire dans la réflexion d'ensemble de la région et ce, à tous les niveaux, soit au niveau de la circulation, de la pollution de l'air, ainsi que des nuisances acoustiques. Il semble à l'opposante prématuré de prévoir un projet hôtelier dans ce secteur sans une coordination formelle et matérielle de tous les projets du secteur. L'opposante demande si les constructeurs ont donné des garanties de participation financière aux modifications des infrastructures qui lui paraissent nécessaires. Elle demande que la chaîne hôtelière internationale, qui entend s'implanter dans cet hôtel, contribue également à participer à ces modifications d'infrastructures. L'opposante termine enfin en demandant que les promoteurs de l'hôtel lui donnent toutes garanties pour les futures constructions sur la parcelle « Au Pré-Blanc », en disant qu'il ne serait pas acceptable que l'hôtel construit finisse par refuser le développement du secteur voisin, en invoquant des nuisances ou une éventuelle moins-value pour l'hôtel.

### 5.2 Résultat de la séance de conciliation

Une séance de conciliation a eu lieu avec la majorité des personnes qui ont formulé des oppositions lors de l'enquête publique du 17 août au 17 septembre 2007.

Cette démarche a permis le retrait de 2 oppositions (dont celle collective), soit celles de MM. et Mmes Bolomey, Fonjallaz, Giger et Schönenberg, moyennant le déplacement de l'implantation de l'hôtel, côté route du Montéliza, dans les limites du périmètre de construction.

Malgré un entretien entre MM. Labate, K- Werkstatt AG et M. Meylan, promoteur de l'hôtel ainsi qu'une lettre municipale adressée à Me Bovay, la société susmentionnée a décidé de maintenir son opposition.

### 5.3 Réponse à l'opposition K-Werkstatt AG

La qualité pour former opposition n'est effectivement pas limitée en droit vaudois. Cet élément ne sera dès lors pas examiné. L'opposante est surprise qu'un tel projet soit présenté de façon isolée à l'enquête publique.

La modification du PPA mise à l'enquête publique ne touche en rien l'affectation de la parcelle, ni même, dans ses grandes lignes, la dimension de l'hôtel. En effet, l'opposante semble ignorer que le PPA Milavy, qui a été approuvé par le Département des infrastructures le 23 mai 2000, après une longue procédure de légalisation, définissait dans son secteur A, le secteur modifié, les bases légales pour la construction d'un complexe hôtelier, de plusieurs unités d'habitations para-hôtelières, ainsi que la transformation de la ferme en logements liés à l'exploitation hôtelière.

Cela fait dès lors beaucoup plus de dix ans que ce projet d'hôtel est à l'étude et a participé aux discussions communales et régionales de développement de ce secteur. Il n'est dès lors pas présenté de manière isolée, mais est tout simplement une suite logique. Toutes les études relatives aux circulations, à la pollution de l'air, ainsi qu'aux nuisances acoustiques ont été faites et menées à terme. Il faut également savoir que le PPA de Milavy, qui prévoyait déjà l'hôtel, comme déjà dit, a été approuvé par le Département des infrastructures après toute une procédure de recours devant le Tribunal administratif. Le dossier de base du PPA approuvé contient une convention entre le propriétaire d'alors et la commune de St-Légier - La Chiésaz, convention qui est par ailleurs exécutée, dans laquelle le propriétaire d'alors prend en charge un certain nombre de travaux importants en matière, notamment, de trottoir et d'eaux claires, afin de participer aux infrastructures nécessaires à la mise en place de ce PPA.

Pour le reste, l'élément de l'opposition, qui tend à demander aux promoteurs de l'hôtel de ne pas s'opposer au futur projet de l'opposante, n'est pas recevable en tant que tel.

## 6. Conclusions générales

La Municipalité confirme sa position favorable au projet de PPA « Milavy », modification partielle du secteur A, Ilot Hôtel, tel que présenté.

Elle relève que des efforts importants ont été consentis par les promoteurs pour adapter leur projet aux exigences de la Commission communale d'urbanisme et du groupe de suivi.

## 7. Conclusions du préavis

Vu ce qui précède, la municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- ⇒ Prendre acte du retrait des oppositions
- ⇒ Adopter la proposition de réponse à l'opposition
- ⇒ Adopter le plan partiel d'affectation « Milavy », modification partielle du secteur A, Ilot Hôtel et son règlement tels qu'ils figurent dans les annexes du présent préavis.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

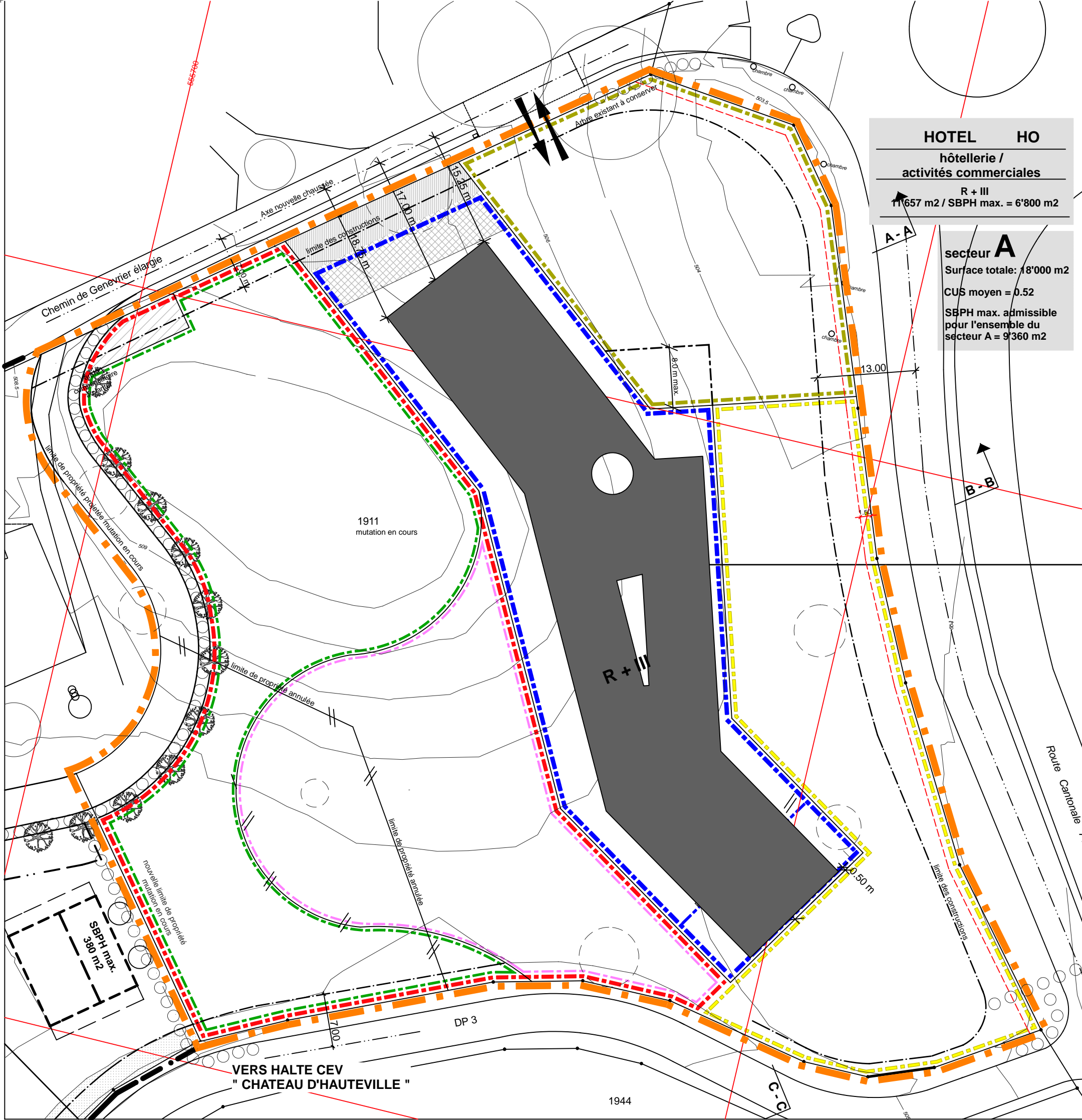
Le Secrétaire

J. de Gautard

J. Steiner

Annexes : Plan et règlement du PPA

Municipal délégué : M. Jean de Gautard



**HOTEL HO**  
 hôtellerie /  
 activités commerciales  
 R + III  
 11'657 m<sup>2</sup> / SBPH max. = 6'800 m<sup>2</sup>

**secteur A**  
 Surface totale: 18'000 m<sup>2</sup>  
 CUS moyen = 0.52  
 SBPH max. admissible  
 pour l'ensemble du  
 secteur A = 9'360 m<sup>2</sup>

**LEGENDE**

- PERIMETRE**
- PERIMETRE DU "PPA"
  - PERIMETRE DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU SECTEUR "A" / ILOT HOTEL
  - LIMITE ENTRE SECTEURS "A" ET "B"
- IMPLANTATION - ORIENTATION - DESTINATION**
- PERIMETRE DE CONSTRUCTION
  - PERIMETRE "ESPACE D'ENTREE ET D'ACCUEIL"
  - PERIMETRE "ESPACE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT AVEC VEGETATION"
  - PERIMETRE "ESPACE D'AMENAGEMENT PAYSAGER"
  - SOUS-PERIMETRE "AIRE D'AMENAGEMENT DE LA COLLINE"
  - SOUS-PERIMETRE "AIRE DES ESPACES VERTS ET DE DEGAGEMENT AVEC PLAN D'EAU"
  - SOUS-PERIMETRE "AIRE DE LIVRAISON"
  - SOUS-PERIMETRE "AVANT-TOIT SUR ENTREE PRINCIPALE"
  - LIMITE DES CONSTRUCTIONS SELON ART. 36 LR
  - LIMITE POUR LES CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE
  - HABITAT GROUPE ET ACTIVITES COMMERCIALES
  - HABITATION ET BUREAUX
  - HOTEL ET ACTIVITES COMMERCIALES
- NORMES DIMENSIONNELLES**
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| R + III               | NOMBRE DE NIVEAUX MAXIMUM (SOUS-SOL NON COMPTE)         |
| 11'657 M <sup>2</sup> | SURFACE ILOT "HOTEL"                                    |
| SBPH MAX.             | SURFACE BRUTE DE PLANCHER HABITABLE MAXIMALE ADMISSIBLE |
| CUS = 0.52            | COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL MOYEN DU SECTEUR "A"   |
- CIRCULATION**
- ACCES / SORTIE ILOT "HOTEL"
  - VOIE DE CIRCULATION RESIDENTIELLE PRIVEE PRINCIPALE
  - CHEMINEMENT PIETONNIER PRINCIPAL
- AMENAGEMENTS EXTERIEURS**
- AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT PAYSAGER AVEC VEGETATION STRUCTURANTE
  - SOUS-PERIMETRE RECOLTE DES DECHETS HOTEL
  - SOUS-PERIMETRE CONTAINERS QUARTIER D'HABITATION MILAVY
  - ARBRES EXISTANTS A CONSERVER
  - ARBRES EXISTANTS POUVANT ETRE ABATTUS
  - ARBRES MAJEURS A PLANTER

**COMMUNE DE  
 ST. LEGIER - LA CHIESAZ**  
 PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "MILAVY"  
 MODIFICATION PARTIELLE DU SECTEUR "A" / ILOT HOTEL

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE ST.-LEGIER-LA CHIESAZ DANS SA SEANCE

DU ..... AU .....

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE: LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

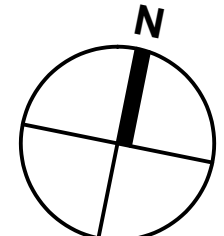
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE

DU ..... LAUSANNE, LE .....

LE PRESIDENT: LA SECRETAIRE: LE CHEF DU DEPARTEMENT:

MISE EN VIGUEUR

LE.....





Commune de  
**St-Légier - La Chiésaz**

Plan Partiel d'Affectation

« **Milavy** »

Modification partielle du  
Secteur « A »  
Ilot Hôtel

Règlement



Lausanne, février / août 2007

## Table des matières

---

<b>APPROBATIONS / ENTREE EN VIGUEUR .....</b>	<b>3</b>
<b>I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
Article 1 <b>But et objectifs de la modification du PPA .....</b>	<b>4</b>
Article 2 <b>Champ d'application .....</b>	<b>4</b>
Article 3 <b>Documents et effets juridiques .....</b>	<b>4</b>
Article 4 <b>Affectation .....</b>	<b>4</b>
Article 5 <b>Degré de sensibilité au bruit .....</b>	<b>4</b>
<b>II. ORGANISATION DU SITE - PRESCRIPTIONS ET REGLES CADRE .....</b>	<b>5</b>
<b><u>ESPACES</u></b>	
Article 6 <b>Espace d'entrée et d'accueil .....</b>	<b>5</b>
Article 7 <b>Espace de circulation et de stationnement avec végétation.....</b>	<b>5</b>
Article 8 <b>Espace d'aménagement paysager.....</b>	<b>6</b>
1. Aire d'aménagement de la colline	
2. Aire des espaces verts et de dégagement avec plan d'eau	
Article 9 <b>Aire de récolte des déchets .....</b>	<b>7</b>
<b><u>PERIMETRE D'IMPLANTATION</u></b>	
Article 10 <b>Périmètre de construction .....</b>	<b>8</b>
Article 11 <b>Architecture des constructions .....</b>	<b>9</b>
<b>III. DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>10</b>
Article 12 <b>Enseignes .....</b>	<b>10</b>
Article 13 <b>Equipements .....</b>	<b>10</b>
Article 14 <b>Concept énergétique .....</b>	<b>10</b>
Article 15 <b>Gestion des eaux claires (E.C.) .....</b>	<b>10</b>
Article 16 <b>Chemins piétonniers .....</b>	<b>10</b>
Article 17 <b>Demande de permis de construire .....</b>	<b>11</b>
Article 18 <b>Dérogations .....</b>	<b>11</b>
Article 19 <b>Dispositions complémentaires .....</b>	<b>11</b>
Article 20 <b>Entrée en vigueur .....</b>	<b>11</b>

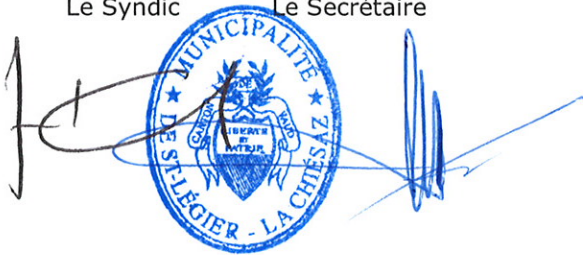
Approuvé par la Municipalité de  
St.-Légier-La Chiésaz dans sa séance

Soumis à l'enquête publique

du.....30 JULI 2007.....

du ~~17 AOUT 2007~~ au.....17 SEP 2007.....

Le Syndic                      Le Secrétaire



Le Syndic                      Le Secrétaire



Adopté par le Conseil Communal  
dans sa séance

Approuvé préalablement par  
le Département compétent

du .....

le .....

Le Président

La Secrétaire

Le Chef du Département

Mise en vigueur

le .....

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1** **But et objectifs de la modification du PPA « Milavy » / îlot Hôtel**
- But de la modification* La présente modification du PPA définit les nouvelles conditions cadres nécessaires à l'implantation et à la réalisation d'un bâtiment hôtelier, dans le respect des caractéristiques environnementales, naturelles et construites du site.
- Objectifs* Les objectifs majeurs de cette modification sont :
- adapter la typologie des constructions de manière à les intégrer dans le contexte urbanistique et paysager du site ;
  - donner une nouvelle définition afin d'assurer la meilleure intégration des contraintes liées aux activités de l'hôtel dans le site, notamment en matière de circulation et de stationnement ;
  - conformer les constructions aux nouvelles exigences et besoins dans l'hôtellerie.
- Article 2** **Champ d'application**
- Champ d'application* Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre indiqué sur le plan.
- Article 3** **Documents et effets juridiques**
- Documents* Le PPA / secteur A / îlot « Hôtel » se compose des documents suivants :
- le plan à l'échelle 1/500
  - les coupes des gabarits maximaux admissibles à l'échelle 1/500
  - le plan illustratif
  - le présent règlement
  - le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT et ses annexes.
- Ont force obligatoire, le plan, les coupes des gabarits maximaux admissibles ainsi que le présent règlement.
- Article 4** **Affectation**
- Destination* Le PPA / secteur A / îlot « Hôtel » est destiné à l'exploitation hôtelière et aux activités commerciales.
- Les activités commerciales autorisées devront être liées directement à l'exploitation de l'hôtel.
- Article 5** **Degré de sensibilité au bruit**
- Degré de sensibilité* Le degré III (DS III) est attribué à l'îlot « Hôtel ».

## **II. ORGANISATION DU SITE – PRESCRIPTIONS ET REGLES CADRE**

### **ESPACES**

Le PPA / secteur A / îlot « Hôtel » est subdivisé en trois espaces qui s'inscrivent dans les périmètres définis par le plan.

Les zones limitrophes de ces espaces ainsi que de la zone de récolte des déchets sont mentionnés à titre indicatif.

Leur forme et leur emprise peuvent être adaptés selon l'aménagement définitif. Cependant, leurs principes d'aménagement sont obligatoires.

#### **Article 6**

##### **Espace d'entrée et d'accueil**

###### *Destination*

Cet espace, entrée locale au site hôtelier, est destiné à l'accueil des clients et à l'accès au bâtiment ainsi qu'à la distribution des véhicules.

###### *Principe d'aménagement*

Cet espace doit être aménagé d'une façon accueillante (par ex. drapeaux, sculptures, fontaine...) et permettre une distinction entre le domaine public et l'aménagement privé.

Un aménagement prenant en compte le giratoire et affirmant l'identité des espaces de l'hôtel est souhaitable.

###### *Accès*

L'accès à l'îlot « Hôtel » s'effectuera uniquement depuis le Chemin du Genévrier selon le principe indiqué sur le plan.

###### *Stationnement*

Le stationnement occasionnel des véhicules y est autorisé à condition que toutes les places de stationnement dans l'espace prévu à cet effet (décrit à l'article 7) soient occupées.

Un système de gestion de stationnement sera mis en place.

L'aménagement de places pour vélos y est obligatoire.

###### *Livraison*

Le stationnement à courte durée pour des besoins de livraison est autorisé.

###### *Eclairage*

Le concept d'éclairage doit valoriser cet espace. Il est souhaitable qu'il tienne compte d'un éventuel réaménagement du giratoire RC 742b / 742b.

Le concept d'éclairage doit faire partie du dossier de mise à l'enquête des constructions.

#### **Article 7**

##### **Espace de circulation et de stationnement avec végétation**

###### *Destination*

Cet espace sert pour la circulation et le stationnement des véhicules ainsi que d'accès au parking souterrain.

###### *Principe d'aménagement*

L'aménagement des places de stationnement devra être conçu selon les principes de parking paysager, intégrant la structure végétale, la mise en lumière et l'infiltration des eaux pluviales.

Le projet devra assurer un raccord harmonieux en limite de périmètre, respectant les niveaux existants, mais il peut inclure le principe d'une légère dépression accompagnée d'une butte aménagée à l'intérieur du périmètre.

###### *Nombre de places de stationnement*

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, la norme VSS SN 640 281 du 1<sup>er</sup> février 2006 est applicable.

<i>Rampe</i>	La construction d'une rampe d'accès au parking souterrain est autorisée. Son gabarit sera réduit au minimum indispensable et fera l'objet d'un traitement architectural soigné.
<i>Végétation</i>	La végétation mentionnée sur le plan est à titre indicatif. Elle est l'élément constitutif majeur du concept de parking paysager devant être présenté lors de la demande d'autorisation de construire. Le choix des essences donnera la préférence aux espèces indigènes ou à des espèces adaptées au concept.  Son principe est obligatoire.  Le type des essences à planter doit figurer sur les plans de mise à l'enquête des constructions.
<i>Eclairage</i>	Le concept d'éclairage doit mettre en valeur la végétation de cet espace.

## **Article 8 Espace d'aménagement paysager**

<i>Fonction</i>	Cet espace inclut les aménagements paysagers et extérieurs nécessaires à l'intégration de l'hôtel et à la détente des clients.  Le projet devra assurer un raccord harmonieux en limite de périmètre en respectant les niveaux existants.
-----------------	---

Il est composé de deux aires :

1. aire d'aménagement de la colline
2. aire des espaces verts et de dégagement avec plan d'eau

### 1. Aire d'aménagement de la colline

<i>Principes</i>	La colline existante doit être maintenue et faire partie du concept architectural et paysager.  Elle peut cependant être remodelée afin de permettre l'intégration du bâtiment hôtelier dans le site et garantir un dégagement suffisant pour les espaces intérieurs.  Le plan d'aménagement paysager doit proposer un traitement contemporain de cet élément caractéristique du paysage environnant, où d'autres éminences peuvent être observées, constituant des repères marquants dans le paysage.  Elle doit s'inscrire essentiellement dans le périmètre indiqué sur le plan.  Son nouveau profil doit correspondre au gabarit des coupes avec une tolérance de + / - 1.0 mètre. Le sommet doit être au minimum à 510.50.
------------------	---

<i>Aménagement</i>	Son aménagement sera végétal et paysager. La proposition d'aménagement prendra en compte tant les aménagements en relation avec l'hôtel que sa relation avec le paysage environnant.  Un entretien extensif, par exemple la fauche tardive, est recommandée.  Des éléments de matérialisation minérale (mobilier, sculptures etc...) y sont autorisés.
--------------------	--

<i>Fonction</i>	Elément mettant en relation le périmètre de l'hôtel avec le paysage environnant, la colline fait partie des aménagements de détente et de récréation des utilisateurs de l'hôtel.
-----------------	---

<i>Accessibilité</i>	Dans cet esprit, elle est accessible à pied.  L'aménagement d'un parcours pédestre y est autorisé.
----------------------	--

*Eclairage* Afin de sécuriser cet espace le soir, l'installation d'un éclairage est autorisée mais doit être discrète afin de ménager la faune.

*Zone de récupération des déchets du quartier d'habitation* La zone de récupération des déchets du quartier d'habitation « Domaine Milavy » se trouve en bordure du chemin de Genévrier en amont de la voie de circulation résidentielle privée. Cette zone doit être intégrée harmonieusement dans l'aménagement de la colline.

## 2. Aire des espaces verts et de dégagement avec plan d'eau

*Destination* Cette aire est destinée au dégagement des espaces intérieurs ainsi qu'à la détente et récréation des utilisateurs de l'hôtel.

*Aménagements* La matérialisation de ses surfaces est avant tout végétale.  
Des surfaces minérales peuvent s'y inscrire.  
Le mobilier urbain ainsi que des aménagements artistiques dans cette aire sont autorisés.

*Eclairage* L'installation d'un éclairage est autorisée.

### Gestion des eaux pluviales et plan d'eau

*Destination* Le projet comprendra des mesures de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales.  
Parallèlement, il peut inclure un plan d'eau utilisé à des fins de détente et de récréation.

*Principe de fonctionnement* Les mesures de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement architectural qui les intégrera au concept paysager.  
Le plan d'eau utilisé à des fins de détente devra fonctionner en circuit fermé avec une épuration naturelle de l'eau.  
La filtration et purification de l'eau doit se faire grâce aux plantes et minéraux sur la base d'un écosystème complet.

*Eclairage* L'installation d'un éclairage est autorisée. Celui-ci doit ménager la faune, en particulier les insectes.

*Plan d'aménagement paysager* Les espaces et aires mentionnés dans les articles 6 à 8 feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager.  
Ce plan fera partie du dossier de demande de permis de construire.

## **Article 9 Aire de récolte des déchets**

*Principe d'aménagement* Cette aire fera l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné.  
Son impact doit être minimisé au maximum.  
Cette aire peut être complètement ou partiellement couverte et fermée.

**PERIMETRE D'IMPLANTATION**

<b>Article 10</b>	<b>Périmètre de construction</b>
<i>Destination</i>	Le périmètre de construction définit l'implantation d'un bâtiment destiné à l'exploitation hôtelière.
<i>Principes</i>	<p>Le périmètre de construction sur le plan et l'altitude maximale indiquée sur les coupes sont à respecter.</p> <p>Toutefois, la Municipalité peut autoriser l'empiètement de petits ouvrages souterrains hors du périmètre d'implantation.</p> <p>A l'intérieur du bâtiment, une aire de livraison s'inscrit dans le sous-périmètre indiqué sur le plan. Les dimensions de ce sous-périmètre sont à titre indicatif et peuvent être adaptées aux réels besoins de livraison définis par l'utilisateur. Cependant, son principe est obligatoire.</p> <p>La surface du périmètre non utilisée pour la construction sera attribuée aux espaces adjacents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- espace d'entrée et d'accueil</li> <li>- espace de circulation et de stationnement avec végétation</li> <li>- espace d'aménagement paysager</li> </ul> <p>ainsi qu'à l'aire de récolte des déchets.</p> <p>A l'angle sud-est du bâtiment, le volume du rez-de chaussée peut être en retrait par rapport aux étages supérieurs.</p> <p>Dans ce cas, ce retrait doit respecter le périmètre indiqué sur le plan.</p> <p>D'éventuels éléments statiques nécessaires sont autorisés en empiètement de ce périmètre.</p>
<i>Gabarit</i>	A l'intérieur du gabarit indiqué sur les coupes, le nombre de niveaux hors terre est de 4 (R + III).
<i>Niveaux</i>	<p>L'altitude maximale mesurée à l'acrotère est de 518.90.</p> <p>Le nombre de niveaux sous terre n'est pas limité.</p>
<i>Avant-toits</i>	<p>Les avant-toits peuvent localement s'implanter en empiètement du périmètre d'implantation pour autant que celle-ci soit limitée à 3.50 m.</p> <p>Pour l'avant-toit sur l'entrée principale, le périmètre d'implantation est à respecter.</p>
<i>Surface brute de plancher habitable (SBPH)</i>	<p>La surface brute de plancher habitable maximale admissible pour le périmètre est de 6'800 m<sup>2</sup>.</p> <p>N'entrent toutefois pas en considération les surfaces des locaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrasses couvertes ou non-couvertes</li> <li>- les balcons couverts et ouverts avec ou sans parois latérales</li> <li>- les surfaces sous les éléments en porte-à-faux et les avant-toits</li> <li>- les locaux et vides techniques</li> <li>- les locaux d'entreposage et les dépôts</li> <li>- les buanderies et séchoirs</li> <li>- les locaux d'entretien et de nettoyage</li> <li>- les vestiaires, les WC et les douches du sous-sol sans ouvertures directes à l'extérieur</li> <li>- les locaux destinés à la livraison</li> <li>- les locaux destinés au stationnement et les rampes</li> </ul>



- les escaliers et ascenseurs du sous-sol ainsi que les escaliers de secours
- les couloirs de circulation du sous-sol.

Le solde de la SBPH maximale non utilisée dans l'îlot « A1 » et/ou dans l'îlot de la ferme « Milavy » pourra être au bénéfice de l'Hôtel.

Dans ce cas, l'accord de tous les propriétaires concernés par le transfert de ces surfaces sera nécessaire.

Toutefois, la SBPH totale du secteur « A » de 9'360 m<sup>2</sup> ne pourra être dépassée.

*Coefficient d'utilisation du sol moyen(CUS)* Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) moyen pour l'ensemble du secteur A est de 0.52.

## **Article 11 Architecture des constructions**

*Aspect architectural* La construction ainsi que ses aménagements extérieurs doivent garantir une intégration environnementale et un aspect architectural de grande qualité.

D'une manière générale, l'horizontalité doit prédominer.

L'expression architecturale du bâtiment doit être contemporaine et marquer ce site stratégique comme porte d'entrée de la Riviera.

*Façades* Le niveau du rez-de-chaussée peut être en retrait par rapport aux niveaux supérieurs et avoir une expression architecturale différente.

*Toiture* La toiture est plate.  
Sa végétalisation extensive est obligatoire.

*Superstructures* Les superstructures doivent s'intégrer à l'architecture des constructions. Elles seront réduites au minimum indispensable et feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

En ce qui concerne leur hauteur, elles peuvent empiéter du gabarit pour autant que celle-ci ne dépasse pas 2.00 m.

Horizontalement, elles sont implantées en retrait du nu des façades.

La Municipalité peut demander qu'une étude de perspective fasse partie du dossier de mise à l'enquête publique des constructions afin de démontrer leur bonne intégration.

## IV. DISPOSITIONS FINALES

### Article 12 Enseignes

*Enseignes* La loi cantonale du 6 décembre 1988 sur les procédés de réclame est applicable.

La pose d'enseignes, lumineuses ou non, doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Une vision globale sous la forme d'un plan d'ensemble est obligatoire.

Les enseignes en toiture sont interdites ainsi que les enseignes lumineuses à effet « light show » ou à effet lumineux alternatif.

### Article 13 Equipements

*Frais d'équipement* Conformément à l'article 47, lettre "m" de la LATC, les propriétaires assument les frais des équipements publics et privés nécessités par les constructions ainsi que par l'entretien des équipements.

Cependant, la Municipalité peut entrer en matière en ce qui concerne la participation à certains frais d'aménagement à des fins publiques.

A ce sujet, une convention sera établie entre les parties concernées.

### Article 14 Concept énergétique

*Concept énergétique* La loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 doit être respectée.

Dans ce but, un concept énergétique global doit faire partie du dossier de mise à l'enquête des constructions.

### Article 15 Gestion des eaux claires (E.C.)

*Eaux claires* Les E.C. du secteur « A », îlot « Hôtel », s'évacueront sur les collecteurs existants de la Route de St-Légier.

Intégrés dans un projet paysager, des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales; dépressions formant bassin de rétention, noues et fossés drainants... viseront à réduire et à retarder les volumes des eaux claires évacuées sur les collecteurs.

Le débit total ne devrait en aucun cas être supérieur à 200 l/sec.

### Article 16 Cheminements piétonniers

Un soin particulier sera apporté aux cheminements piétonniers, en particulier entre le site de l'hôtel et la halte du CEV.

**Article 17****Demande de permis de construire***Pièces exigées*

Lors de la mise à l'enquête du projet, le constructeur fournira, outre les pièces exigées par la LATC :

- les calculs et les plans justificatifs pour la détermination de la surface brute de plancher (SBPH)
- Le plan général des aménagements extérieurs avec indication des accès, places de stationnement, plantations et essences, revêtements utilisés, cheminements piétons, éclairage, etc. ...
- Le profil en long avec indication des pentes pour tous les accès véhicules.

**Article 18****Dérogations***Dérogations*

La Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement dans les limites de l'article 85 LATC.

**Article 19****Dispositions complémentaires***Dispositions complémentaires*

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, et pour autant qu'elles ne lui soient pas contraires, les dispositions communales et cantonales en la matière sont applicables.

**Article 20****Entrée en vigueur***Entrée en vigueur*

La modification du PPA et son règlement déploient leurs effets dès la mise en vigueur par le département compétent et abrogent partiellement le PPA Milavy du 10 septembre 1997 et sa modification du 23 mai 2000 ainsi que l'addenda du PPA Milavy du 13 octobre 2005.