

Provisoire

Régie Immosol
Projet à Corsy, commune de Lutry
Étude urbanistique



Parcelle 3915 © Swisstopo

Déposé à l'enquête publique

du 21 MAI 2022 au 19 JUIN 2022

L'atteste,

Le Chef de service

ENQUÊTE N° 6407

Team+

Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A

team+ territoire et mobilité est composé d'un pôle territoire répondant aux problématiques d'urbanisme et de paysage et d'un pôle mobilité spécialisé dans les études de trafic et la planification des transports. La présente étude a été réalisée par le pôle territoire et ne traite pas des aspects liés à la mobilité.

avenue de Sévelin 32B

CH-1004 Lausanne

t 021 626 23 56

lausanne@team-plus.ch

rue de Gruyères 53

CH-1630 Bulle

t 026 323 27 80

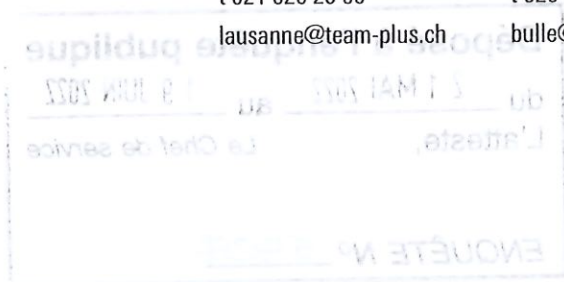
bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 17

CH-1920 Martigny

t 027 723 27 80

martigny@team-plus.ch



Contenu

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Cadrage | 4 |
| 2. | Localisation et présentation du site | 5 |
| 3. | Historique de l'urbanisation du site | 7 |
| 4. | Morphologie du village | 9 |
| 5. | Bouleversements des années 1980... | 12 |
| 6. | Orientations pour un projet sur la parcelle 3915 | 14 |
| 7. | Recommandations | 17 |
| 8. | Cadre légal applicable / Extraits | 26 |

1. Cadrage

La présente étude fait suite à la demande du bureau BDL architectes SA à Payerne (ci-après BDL). Elle concerne un projet sur la parcelle 3915, propriété de la Régie Immosol SA.

Le projet est situé à Corsy-Dessus, sur le territoire de la commune de Lutry. La parcelle, d'une surface de 997 m² est régie par le Plan d'affectation de la zone ville et villages.

Le bureau d'architecture a développé le projet et l'a soumis à la commune, en particulier à la Commission ville et villages, dont le préavis est requis par la réglementation.

Préalablement, d'autres préavis avaient été demandés, ils concernaient la transformation du bâtiment existant. Il est d'ailleurs aujourd'hui en travaux.

Le projet pour le nouveau bâtiment a ainsi été soumis à la Commission. Une première version a fait l'objet de remarques, prises en compte par le bureau pour aboutir un préavis positif en novembre 2020.

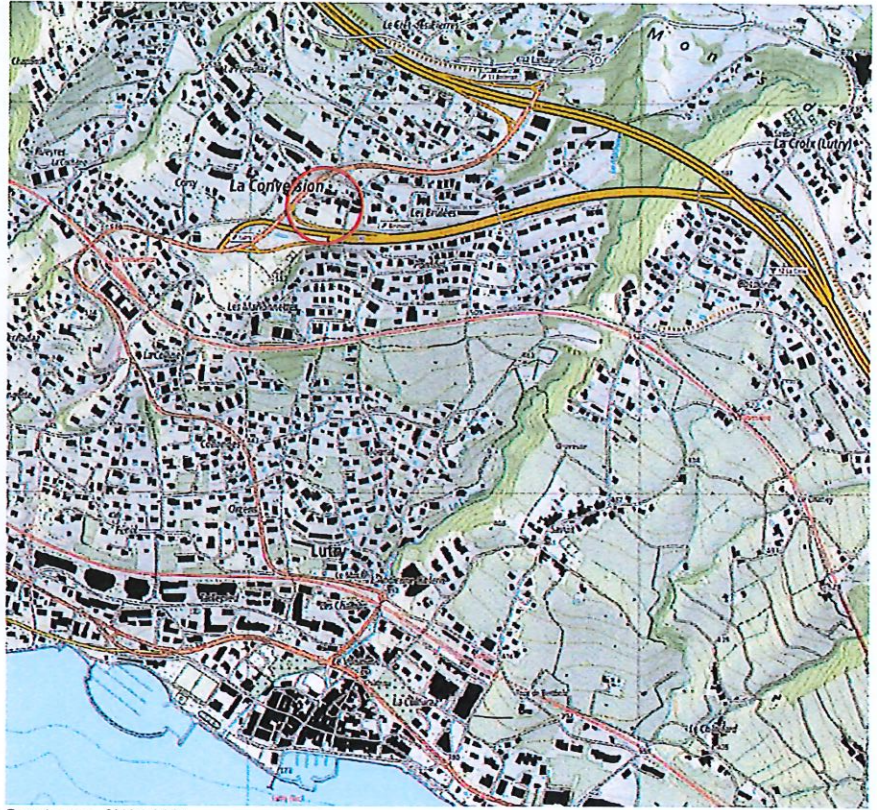
En vue de l'établissement du dossier d'enquête publique, le service de l'Aménagement du territoire et des bâtiments a demandé la production d'une étude urbanistique constituée par le présent rapport.

Une séance avec les services techniques communaux a eu lieu en septembre, afin de préparer la séance de la Commission ville et villages du 4 novembre 2021.

Cette version du rapport est à considérer comme provisoire, elle sera complétée selon les remarques de la Commission ville et villages du 4 novembre 2021

2. Localisation et présentation du site

La parcelle 3915 est située dans le village de Corsy-Dessus.



© swisstopo CN25 2021

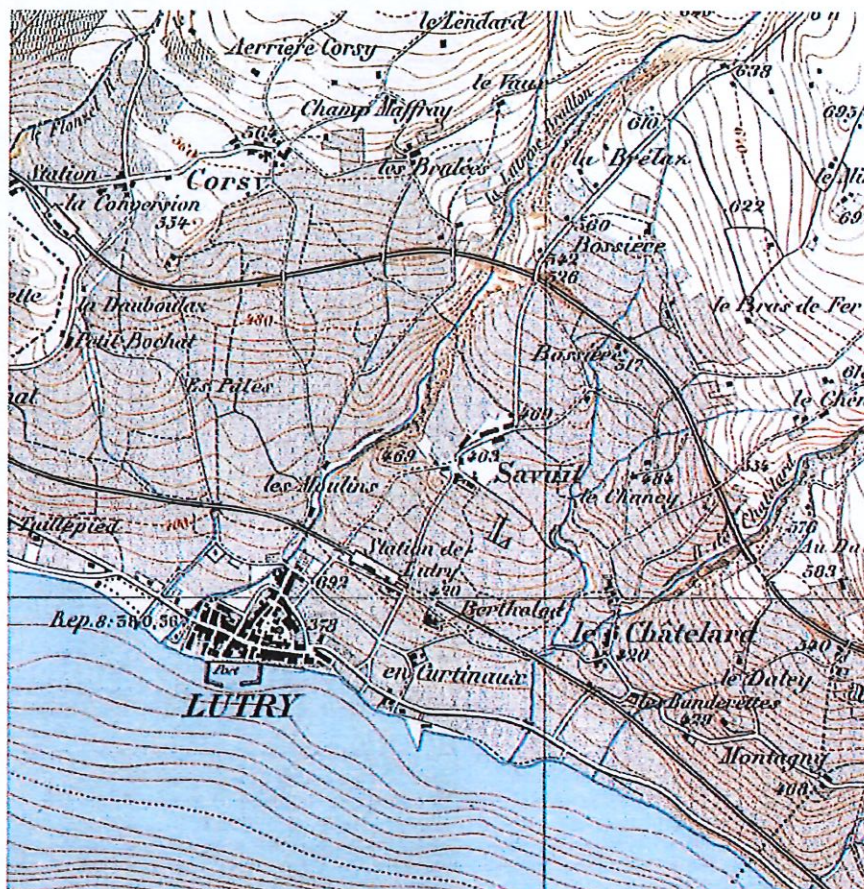


© swisstopo 2021



© swisstopo 2021

3. Historique de l'urbanisation du site



© swisstopo, carte Siegfried 1873

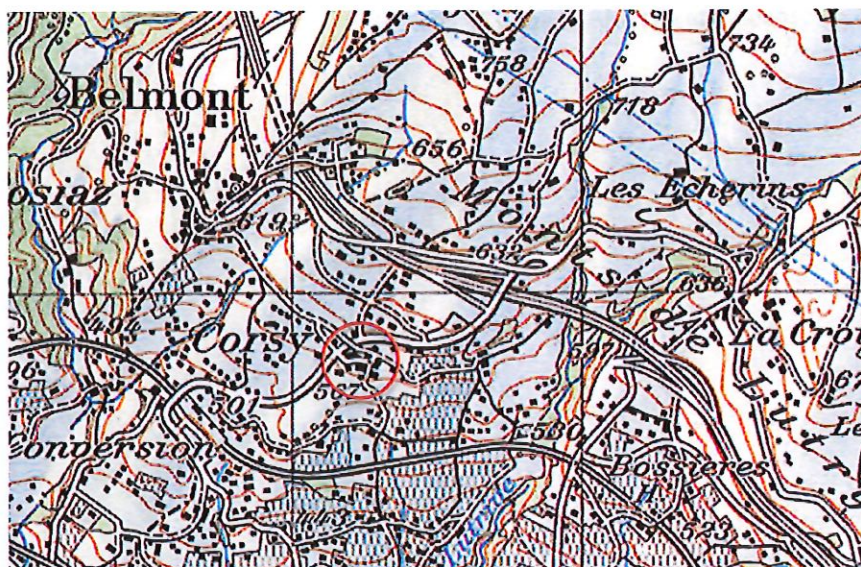


© swisstopo image aérienne 1933

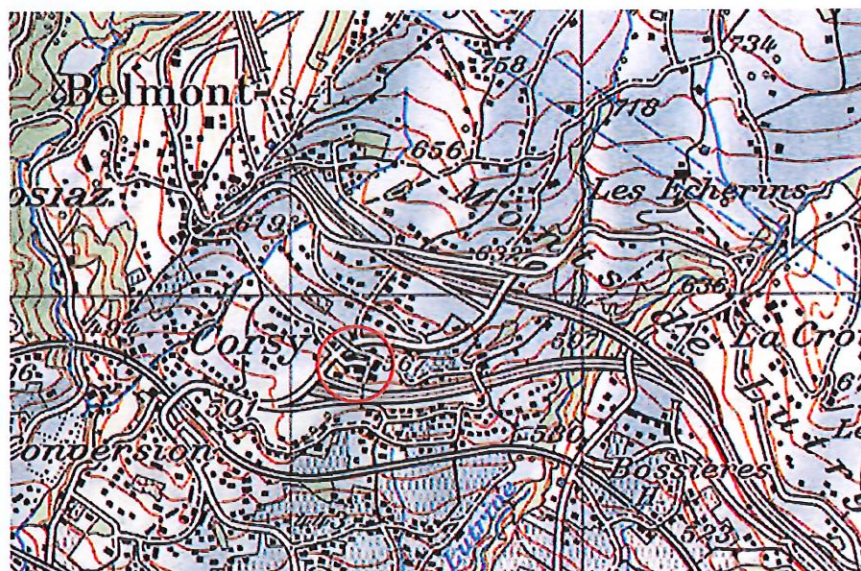
L'urbanisation de la commune de Lutry au début du 20^e siècle se caractérise par le bourg au bord du lac et des villages ou hameaux ponctuant les coteaux. Corsy est l'un de ces villages, il est implanté à la frange supérieure des vignes, et fait ainsi plutôt partie du territoire des monts marqué par les vergers.

Le village original de Corsy-Dessus est un hameau entièrement bâti au 19^e siècle (entre env. 1825 et 1875, selon les fiches du recensement architectural). Il n'y a pas d'urbanisation figurant sur les cartes du 18^e siècle.

Jusqu'à la fin des années 1960 le territoire autour du village de Corsy-Dessus n'a que peu évolué. On observe uniquement l'implantation de quelques habitations nouvelles le long des routes et chemins.



© swisstopo, CN50 1974



© swisstopo, CN50 1980

Dans les années 1970-1980, avec la réalisation de l'autoroute A9, les hauts de Lutry et site de Corsy prennent un tournant. En particulier, l'amorce du barreau autoroutier sud-est et la nouvelle route du Landar reliant les deux demi-jonctions de Belmont transforment fondamentalement le site.

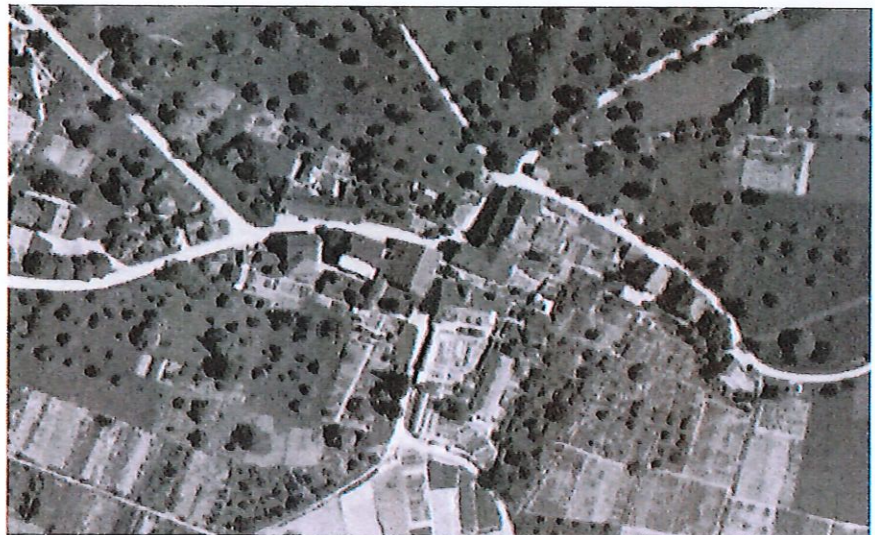
Les infrastructures routières se réalisent sans prise en compte de la structure viarie d'origine. Des chemins historiques se transforment en impasses, les accès aux hameaux se font depuis de nouvelles routes. La particularité paysagère, à savoir la limite entre vignes et vergers n'est plus lisible. Ce phénomène est renforcé par une urbanisation en ordre dispersé et « nappant » le territoire de villas.

4. Morphologie du village

Ce chapitre s'intéresse à la morphologie urbaine de Corsy-Dessus d'origine. Son implantation à la limite entre vignes et vergers a façonné son caractère. La mitoyenneté, des implantations très resserrées, la présence de murs et murets lui confèrent un aspect de village viticole. Dans les faits, il est entouré de vergers, essentiellement au nord, et de jardins au sud. Les bâtiments sont réalisés pour l'essentiel au sud de sa Grand-Rue (selon l'appellation ancienne que nous préférons et retenons, aujourd'hui « route de Corsy) et de son prolongement, le chemin des Brûlées. Cet axe présente une « baïonnette » avec un léger élargissement créant un espace au caractère de placette. Cette baïonnette est accompagnée par un groupe de bâtiments contigus, vraisemblablement le noyau originel du village, en forme de « L » qui a pour effet de fermer les perspectives et ainsi de renforcer le caractère « d'intériorité » ressentie. Ce sentiment est renforcé par un petit ensemble de constructions contiguës implanté au nord de la rue. Selon la documentation à disposition (datations du recensement architectural), l'ensemble a été réalisé au cours du 19^e siècle.

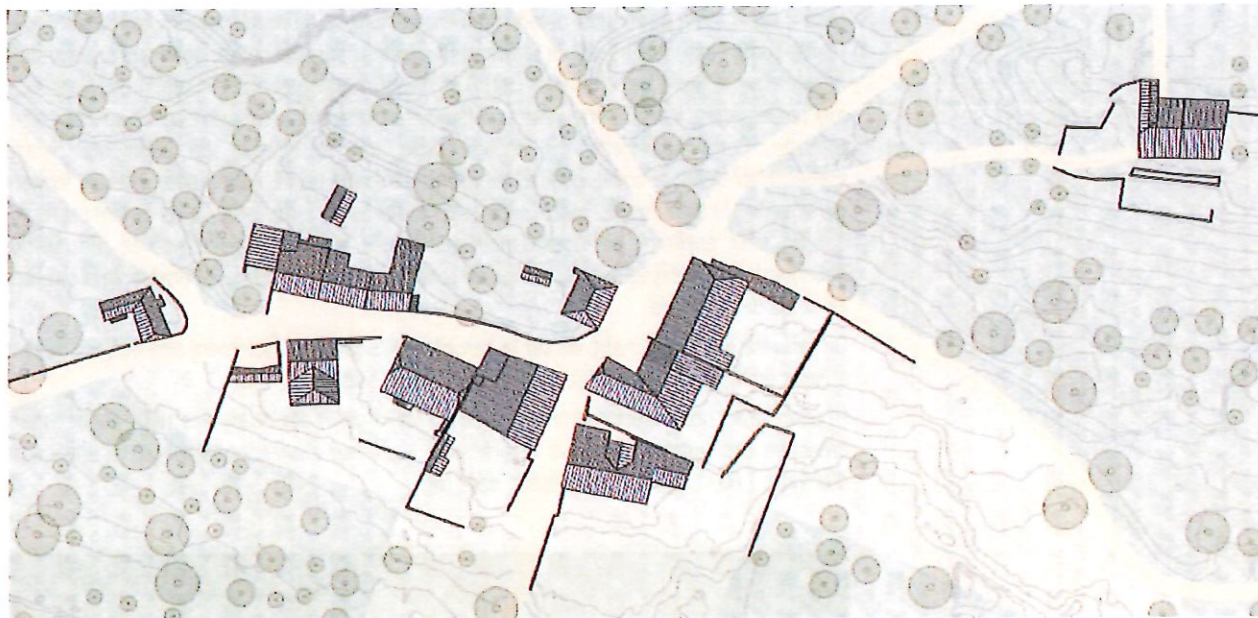
On relèvera que le bâtiment, sis sur la parcelle 3905 abritait initialement une école, transformé ensuite en magasin, pour finalement devenir une habitation.

La parcelle qui nous intéresse était occupée par un verger et dès les années 1875, par une maison détachée des autres. On relève la présence d'un mur soutenant le verger, d'une hauteur d'environ 1.60 m qui délimite l'espace de la rue.



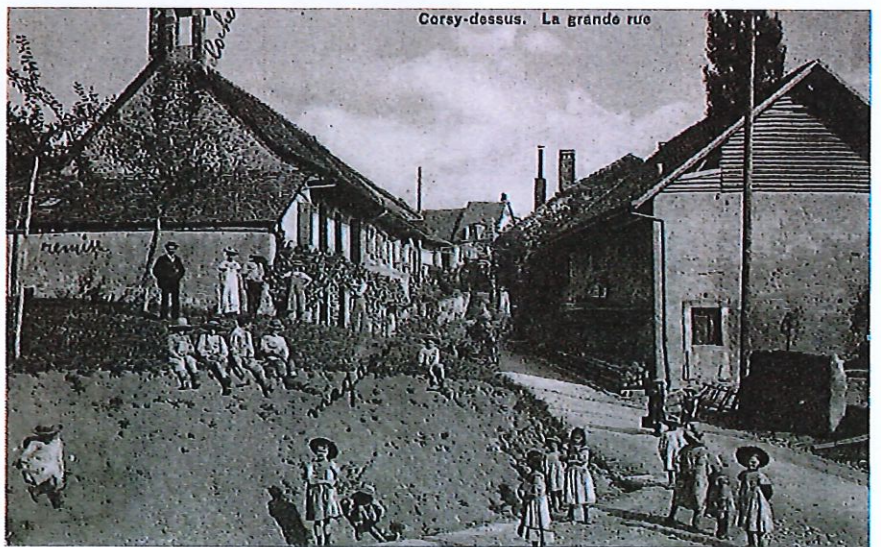
© swisstopo image aérienne 1933

Pour la compréhension de la morphologie du village, la photo aérienne de 1933 constitue une base intéressante.



Essai de reconstitution de l'état vers 1933

- > Le village est entouré de vergers au nord et de jardins au sud
- > Implantation bâtiments le long de la « Grand-Rue » (route de Corsy) / chemin des Brulées forment une baïonnette
- > Le village présente une forme de « L »
- > Le noyau originel qui s'est bâti entre les années 1825 et 1875 est composé de groupes de bâtiments contigus au sud et d'un petit ensemble de constructions contiguës au nord
- > La parcelle 3915 est occupée par un verger et une « maison vigneronne » datant des années 1875. Cette maison constitue une exception dans le tissu villageois.



Cartes postales © notrehistoire.ch / Eric Ceppi

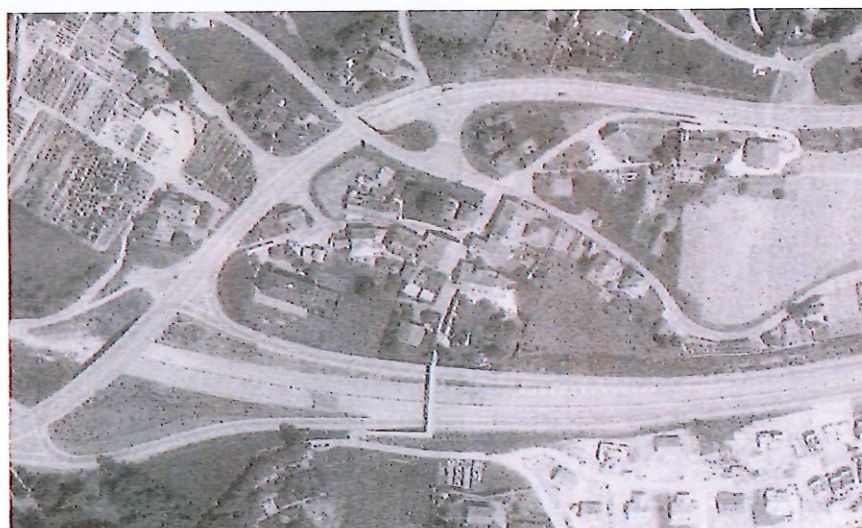
5. Bouversements des années 1980...

Comme en témoigne l'image aérienne de 1980, l'environnement du village a été complètement remodelé (ou plutôt « totalement détérioré »...) lors de la réalisation de l'autoroute, en particulier par l'amorce du barreau sud-est et la nouvelle route reliant les deux demi-jonctions autoroutières de Belmont. Le village est alors détaché de son environnement de vergers et de vignes, même entièrement enclavé par les infrastructures routières... De fait, les voies de communication ont également perdu leur continuité, de nouveaux accès ont été créés. Il en résulte que le village est aujourd'hui « déconnecté » de son territoire.

Malgré cela, la structure originelle et sa substance bâtie ont été préservées. Ainsi, « de l'intérieur » le village a conservé certaines de ses qualités, en particulier la route de Corsy (ou Grand-Rue, selon son ancienne appellation) reste une entité spatiale lisible, cohérente et harmonieuse.

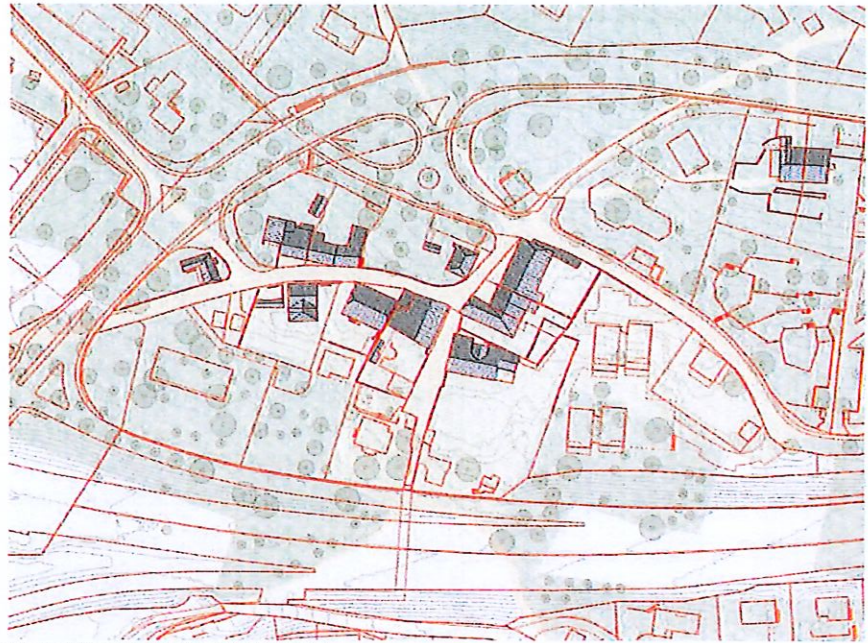
S'il est incontestable que le contexte paysager a subi d'irréversibles atteintes, on regrette également que l'essentiel des espaces extérieurs en lien avec le bâti ont subi un changement de caractère et une détérioration, certes moins évidente. Les vergers et des jardins potagers ont été remplacés par des jardins d'agrément, terrasses, piscine... Seuls certains murs sont encore présents et permettent de se remémorer le caractère d'origine.

La parcelle 3915 faisait initialement partie du verger qui s'étendait plus au nord, en lien avec la « maison vigneronne » (ECA 767). Avec la construction de la route du Landar et du nouveau tronçon du chemin des Brûlées, il ne reste plus qu'une part congrue du verger initial. Il a d'ailleurs perdu sa vocation de verger productif au profit d'un jardin d'agrément sur lequel un tilleul a été planté. Ce tilleul a certes une valeur intrinsèque ou biologique en tant qu'arbre majeur, mais le sens historique en lien avec la vocation arboricole de Corsy-Dessus n'est pas évident. Une analyse par un spécialiste permettrait de dater la plantation de cet arbre pour confirmer cette interprétation. En tout état de cause, selon la photo aérienne de 1933, la parcelle est encore densément plantée d'arbres, ce tilleul n'est en tous les cas pas un arbre isolé avec une valeur symbolique liée aux origines du village.



© swisstopo image aérienne 1980

- > Réalisation de l'autoroute : le village est déconnecté de son territoire, enclavé dans les infrastructures routières
- > Changement de caractère des espaces extérieurs : vergers et potagers remplacés par jardins d'agrément, terrasses, piscine...
- > Substance bâtie et structure originelle préservées : la Grand-Rue reste une identité spatiale lisible et cohérente et harmonieuse
- > Parcelle 3915 : on note la disparition du verger remplacé par un jardin d'agrément, le tilleul n'a pas de valeur historique



Superposition avec le plan cadastral actuel

- > « De l'intérieur » la lecture du village est peu atteinte, toutefois le contexte originel est devenu totalement illisible.



- > La Grand-Rue, qui menait à Corsy-dessous et à la Conversion, au travers des vignes, est amputée... elle est aujourd'hui une impasse qui bute sur la route du Landar et ses plantations ornementales quelconques.
- > Sur la droite, on relève le mur de vigne préservé, même équipé encore d'un anneau d'attache, dernières traces de la Grand-Rue.

6. Orientations pour un projet sur la parcelle 3915

Possibilité de bâtir sur la parcelle 3165

La présente étude ne porte pas sur la question de la constructibilité au sens juridique qui nous semble d'ailleurs incontestable. Malgré cela l'étude se doit de confirmer qu'une construction est cohérente sur cette parcelle, d'un point de vue purement urbanistique, indépendamment des aspects juridiques. En effet, si une construction est bien autorisée par le plan d'affectation de la zone ville et villages, il s'agit toutefois de s'assurer qu'une construction nouvelle ici n'irait pas à l'encontre de la protection du site qui n'aurait, à tort, pas été traitée par ce plan d'affectation.

Corsy-Dessus présente certes d'un certain intérêt patrimonial, identitaire et urbanistique, mais, objectivement sa valeur reste malgré tout limitée, notamment en raison des mutations importantes de son contexte. Le site n'est d'ailleurs pas retenu par l'ISOS. Il est composé pour l'essentiel de constructions recensées en note 4, seuls deux bâtiments sont en note 3 (d'ailleurs en lien direct avec le projet) et un en note 2, récemment restauré. Il n'y a pas non plus de jardins ICOMOS qui ont été inventoriés.

Ces critères objectifs ne peuvent justifier juridiquement le non-constructibilité de cette parcelle.

Malgré la relative « faible » valeur du site, on peut se demander si d'un point de vue urbanistique, la « respiration » donnée par cette parcelle n'est pas une composante morphologique essentielle. Ce n'est pas le cas, elle n'entre pas dans une logique constitutive du site, c'est plutôt les aléas du temps, au cours du 19^e siècle, qui ont laissé cette parcelle libre. Il n'y pas de logique propre justifiant ce vide. On rencontre à Corsy-Dessus, des situations très diverses : vis-à-vis entre constructions, groupes en mitoyenneté, bâtiments isolés, etc. . Le vide de la parcelle 3915 est certes la situation qui prévaut aujourd'hui, mais elle aurait parfaitement pu être bâtie en cohérence avec la structure morphologique. Le vide n'offre pas non plus des dégagements visuels importants ou des liens paysagers particuliers. Certes la « respiration » que laisse aujourd'hui ce vide profite aux parcelles voisines, par exemple en termes de « privacité » et, dans une moindre mesure, de dégagement, mais elle n'est pas constitutive d'une logique urbaine à préserver.

Au contraire, on pourrait également regretter la situation actuelle, en ce sens que la parcelle vide n'apporte pas de plus-value au village, mais plutôt un manque d'animation et de continuité, renforcée par la présence du mur.

Ces lignes confirment que d'un point de vue urbanistique, on ne dispose pas d'argument qui puisse exclure une construction sur la parcelle 3165. De manière encore plus déterminée, dans une pesée des intérêts, nous ne voyons pas comment une approche urbanistique pourrait conduire à supprimer des droits à bâtir octroyés par la planification en vigueur. Et, pour finir, nous estimons qu'une construction sur cette parcelle est l'occasion de compléter le village, évidemment dans le respect de celui-ci.



La parcelle libre ne présente pas de réelles qualités

Comment bâtir sur la parcelle 3165

Le chapitre précédent confirme qu'une construction sur la parcelle 3165 doit pouvoir être admise, et peut parfaitement compléter harmonieusement le village de Corsy-dessus.

S'il n'est pas d'une valeur exceptionnelle, Corsy-Dessus, présente des qualités de contexte bâti et d'identité, essentiellement dans sa perception intérieure depuis la route du Corsy (ou comme nous préférons l'appeler, la Grand-Rue de Corsy). Pour respecter cette valeur, et plus largement l'intérêt de cette structure urbaine, il s'agit de proposer une logique d'implantation en cohérence avec la morphologie urbaine.

Cette construction doit également présenter des qualités architecturales en lien avec les bâtiments voisins, en note 3 et ceux qui lui font face, en note 4.

Comme cela a été décrit précédemment le village originel est constitué pour l'essentiel de constructions avec des façades en bordure de la rue, façonnant ainsi l'espace public. Une exception est à relever justement sur la parcelle 3165, avec un bâtiment isolé et détaché (ECA 767). Ainsi, en cherchant à s'inscrire dans la continuité, nous voyons deux attitudes possibles :

- l'une en respectant le principe d'implantation en limite de rue
- l'autre en reproduisant l'exception que représente le bâtiment ECA 767

Très clairement, nous privilégions la première voie, qui offrira une plus grande chance d'insertion dans la logique morphologique, la reproduction d'une exception, ayant au contraire pour effet de banaliser un bâtiment qui se distingue.

Dans une troisième étape, il s'agit de définir les caractéristiques architecturales de cette construction. Il ne s'agit pas de chercher un mimétisme avec les bâtiments anciens, mais de comprendre les caractéristiques constitutives du caractère du site et de les interpréter avec des moyens contemporains. Il s'agit donc de faire des choix raisonnés parmi ces éléments, de les réinterpréter avec subtilité, mais aussi de s'en écarter avec conscience.

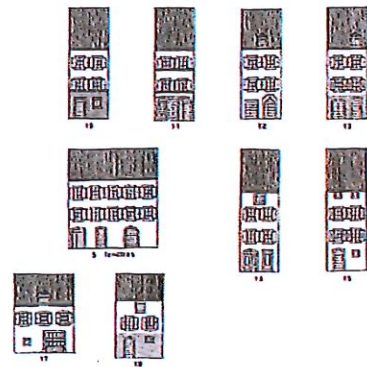
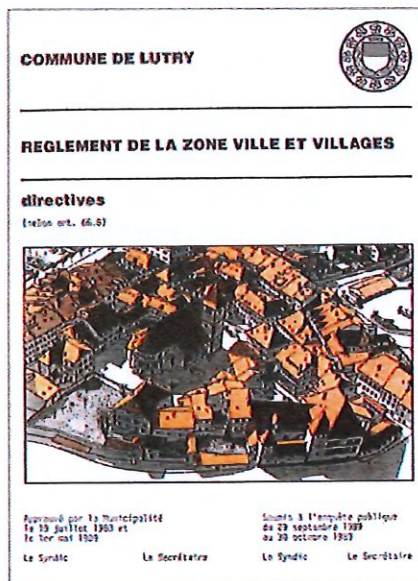
- > A noter que la démarche ne doit pas aboutir à une solution de « mimétisme » de l'existant, mais cela permettra de justifier d'une manière argumentée les choix du projet, en regard au contexte. Au contraire, une « posture contemporaine » est d'ailleurs admise par la commission qui semble ne pas rechercher le « faux-vieux ».
- > Toutefois, la recherche d'une contemporanéité « bien tempérée » et raisonnée doit être privilégiée, à notre sens, il s'agit d'éviter un projet en rupture.

Directives pas applicables dans les villages

Le règlement de la zone ville et villages est accompagné de « directives » très précises applicables au bourg de Lutry.

Elles ne sont pas applicables à Corsy-Dessus, l'homogénéité architecturale très présente et exceptionnelle à Lutry, ne s'y retrouve pas.

Toutefois, des caractéristiques typologiques, architecturales et urbanistiques constitutives du caractère de Corsy-Dessus peuvent être identifiés. C'est ce qui est fait dans les planches du chapitre suivant. Chaque caractéristique est décrite, et des recommandations en découlent.



VILLAGES ET HAMEAUX

L'analyse typologique s'est limitée à la ville de Lutry et ses faubourgs, à l'exclusion des villages (Corsy, Savuit, Le Châtelard) et des hameaux (Bossières, Le Daley, "La Grande Vigne").

Dans les villages, les caractéristiques architecturales sont très différentes; le type de base à trois ou deux fenêtres se retrouve, mais en très petit nombre et d'autre part, il n'existe pas un type différent qui serait propre aux villages. Le rez-de-chaussée est fréquemment utilisé pour l'habitation, ce qui s'explique facilement par le fait que la nappe phréatique ne pose pas les mêmes problèmes d'humidité qu'au bord du lac, mais aussi parce que les activités agricoles sont plus importantes et que la cave est moins systématiquement utilisée pour la vinification.

Bien que sommaires, les constatations faites permettent de comprendre que sur le plan de la typologie architecturale les villages et hameaux ne peuvent pas être traités en parallèle avec la ville de Lutry qui présente sous ce rapport un caractère absolument exceptionnel.

7. Recommandations

Implantation des façades

Caractéristiques

- > Aspect de village viticole : mitoyenneté, implantations resserrées présence murs et murets
- > Les façades sont implantées en bordure de l'espace de la rue qu'elles façonnent
- > Chaque bâtiment se distingue de son voisin par un décrochement, parfois minime, ou une inflexion
- > La façade de chaque bâtiment est rectiligne
- > Des petits ensembles mitoyens réunissent 1 à 3 bâtiments.
- > Ces ensembles sont détachés entre eux par des petits espaces interstitiels.



Recommandation :

- > Reprendre les éléments essentiels de la morphologie :
 - Façade en lien avec la rue, rectiligne
 - Inflexion par rapport au bâtiment voisin

Perrons

Caractéristiques

- > Entre la façade et la rue : espace d'articulation aménagé sous forme d'un « perron » ou d'une petite avant-cour
- > La matérialité de cet espace se distingue de celle de la chaussée
- > Espaces occupés par du mobilier et quelques plantations en pots
- > Espaces triangulaires, la façade n'étant pas parallèle à la rue
- > Des vignes palissées animent les façades des bâtiments voisins
- > L'aménagement est souvent bien réalisé, malheureusement les perrons sont souvent occultés par des stationnements.



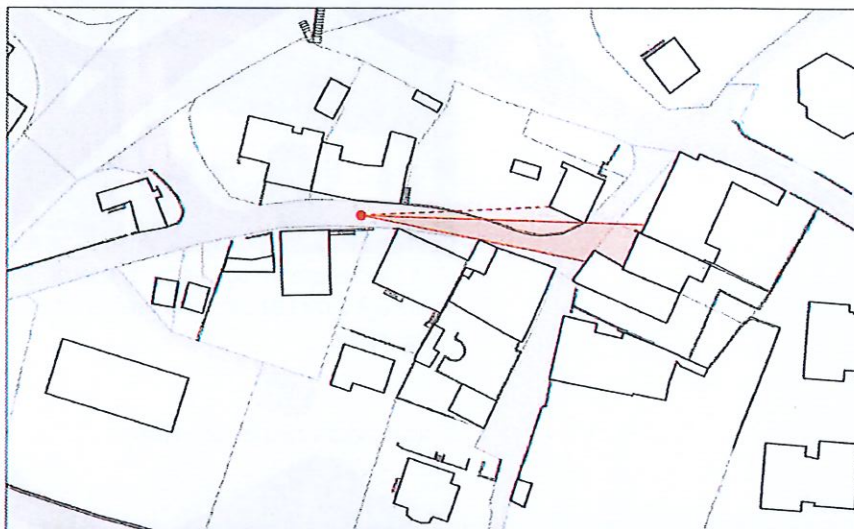
Recommandation :

- > Créer un perron :
 - En forme de triangle entre la rue et la façade
 - Distinguer la matérialité du sol par rapport à la chaussée
 - Intégrer une vigne palissée.
 - Proposer un aménagement « semi-spontané » (banc, plantes,...)
 - Si possible avec une légère différence de niveau
 - En lien avec les entrées du bâtiment
 - Pas de places de parc

Espace-rue, intériorité et vue

Caractéristiques

- > Grâce à la baïonnette de la Grand-Rue, et du fait qu'il n'y a que peu de relations visuelles avec le contexte, la perception de l'espace public est marquée par un sentiment « d'intériorité ».
- > La « baïonnette » offre également une vue sur les façades de l'angle.
- > La vue vers les bâtiments de la place est importante pour l'identité du village



Recommandation :

- > L'implantation doit contribuer à façonner le cadre vers la place
- > Le mur actuel perturbe plutôt cette perception, un retrait de la façade est à privilégier

Types de façades

Caractéristiques

> On relève très nettement deux types de façades :

A: les façades à composition « structurée »



- > Il y a une forte analogie entre ces façades.
- > Il s'agit autant de bâtiments d'habitation qui comportent des parties d'exploitation agricole ou viticole.

B : les façades à composition « libre »



Recommandation :

- > Il s'agit de s'inscrire dans un des types composition : « structurée » ou « libre »
- > Le type « composition libre » semble plus intéressant, de manière à se distinguer des façades « structurées » situées à l'ouest.
- > Ce type est aussi adapté à une intervention plus contemporaine.
- > S'inspirer des compositions, par exemple avec une porte et des fenêtres de tailles différentes.
- > Prévoir le marquage des encadrements (pierre ou teinte différente).

Toitures

Caractéristiques

- > Les toitures sont à deux pans couverts de tuiles traditionnelles.
- > Avec des avant-toits, pour beaucoup avec un berceau peint.
- > Il n'y a que peu d'ouvertures en toiture
- > La toiture du bâtiment ECA 767 comporte 4 pans, ce qui s'explique par son implantation en isolé
- > Existence de rares croupes répondant à des situations particulières : façades plus hautes, limite la perception de hauteur



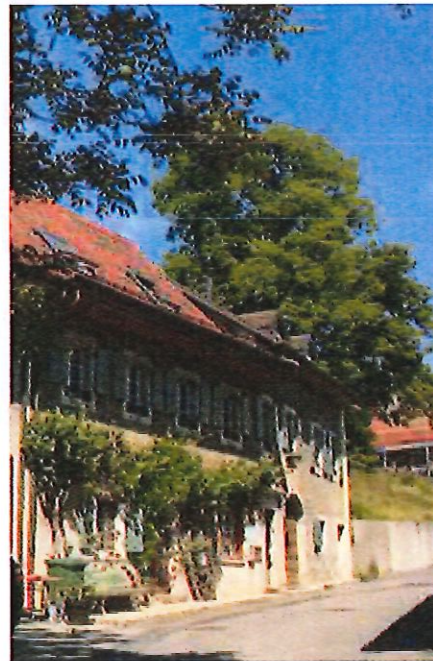
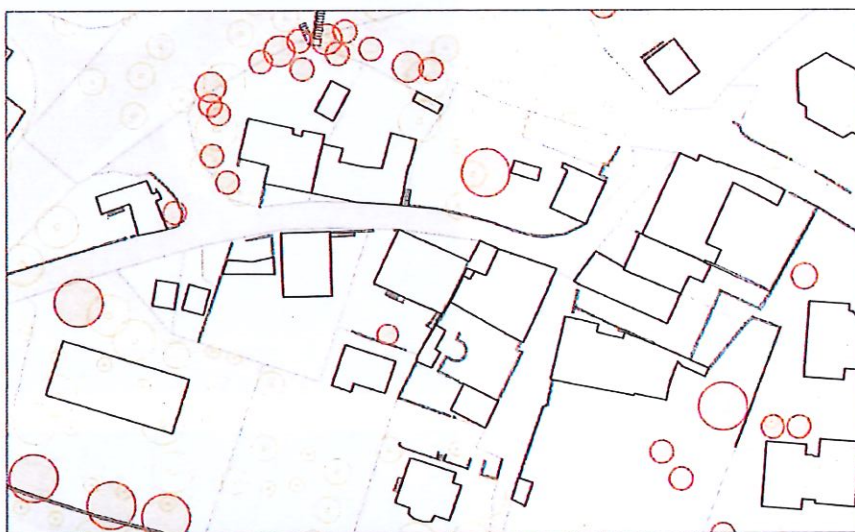
Recommandation

- > Prévoir une toiture à deux pans simples, couverts de tuiles
- > Limiter les ouvertures
- > Prévoir un avant toit (avec ou sans berceau)
- > Un dôme, référence locale, peut apporter une solution intéressante pour l'éclairage des combles.

Plantations

Caractéristiques

- > Des vignes palissées animent les façades des bâtiments voisins. On constate que ce dispositif est déjà présent sur les photos historiques.
- > Le village est implanté à la limite des vignes et des vergers.
- > La viticulture est encore présente sous la forme de vignes palissées
- > L'arboriculture n'est plus du tout présente :
 - les vergers alentours ont complètement disparu
 - la fonction d'agrément a conduit à l'abandon des arbres fruitiers
 - même le tilleul a contribué à cette perte : si du point de vue la dendrologie, il est d'évidence intéressant, il n'a pas de « justification patrimoniale »
- > Il faut relever que le plan partiel d'affectation a défini le secteur constructible alors que l'arbre avait déjà l'ampleur actuelle.



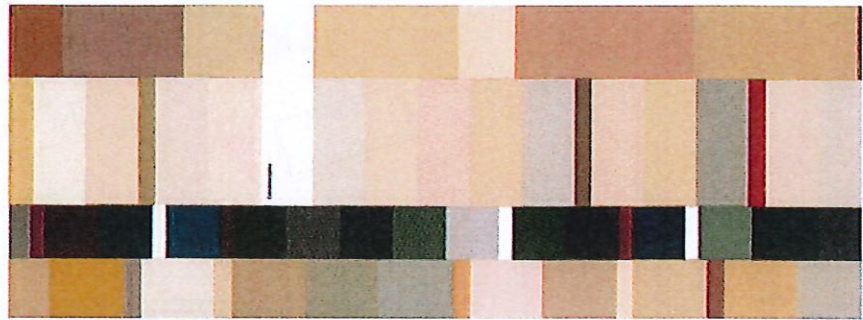
Recommandation

- > Planter une vigne palissée (intégrer le palissage et le pied au projet)
- > Planter des arbres fruitiers adaptés à la situation
- > Rendre ces arbres visibles (depuis la rue et depuis le haut)

Teintes et matériaux

Caractéristiques

- > Les façades en maçonnerie crépie (traditionnellement à la chaux)
- > La couleur de chaque façade est légèrement différente, une tonalité d'ensemble se perçoit (il s'agirait d'en faire l'analyse pour déterminer la couleur des nouvelles constructions).
- > Une certaine identité chromatique existe.



Bougy-Villars, culture de la couleur
Carte Chromatique

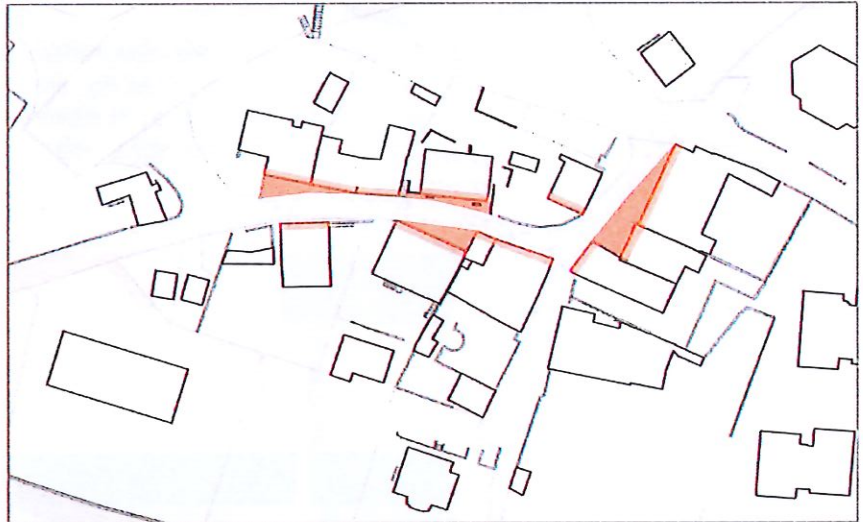
HAUS
DER
FARBE
DES
FÜR QUALITÄT
DANKBAR
UND BEWERTET

L'exemple ci-dessus, de Bougy-Villars, présente une carte chromatique de la localité. Une démarche similaire pourrait être faite ici, sans toutefois qu'un travail aussi minutieux soit nécessaire.

Recommandation

- > Les façades seront en maçonnerie crépie (traditionnellement à la chaux)
- > Créer une palette chromatique sommaire de Corsy-Dessus, afin de choisir au mieux la teinte des différents éléments de la construction future (façade, encadrements, boiseries, portes, ...)

Schéma de synthèse et proposition d'implantation et d'aménagements illustratifs



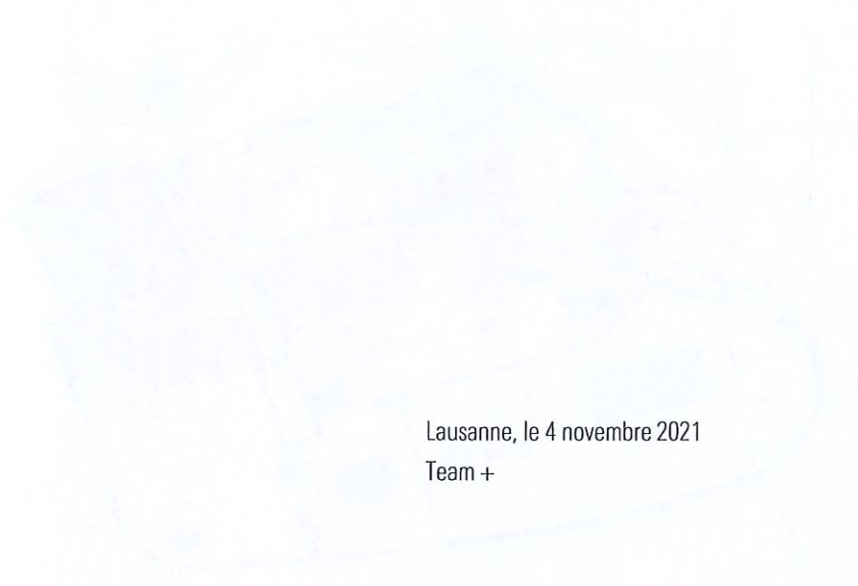
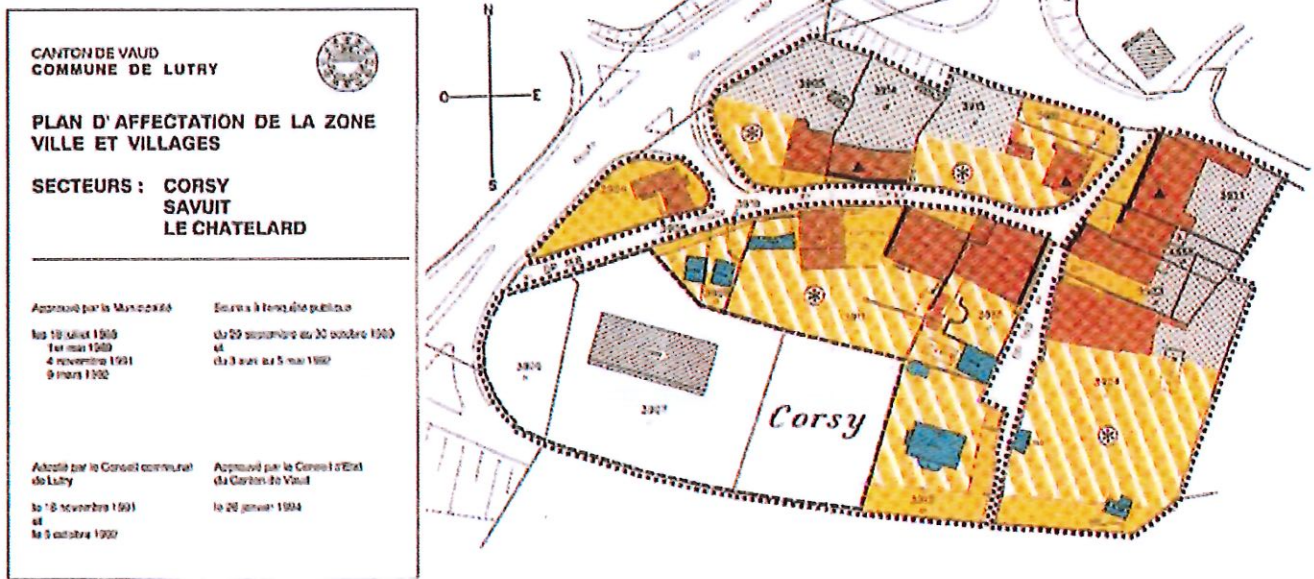


Table with illegible text and faint grid lines, likely a project schedule or data table.

Lausanne, le 4 novembre 2021
Team +

Peter Giezendanner
urbaniste FSU - REG A – SIA
architecte EPFL

8. Cadre légal applicable / Extraits



Le plan d'affectation de la Commune de Lutry a été approuvé en 1994. Le PGA traite le territoire communal selon deux logiques distinctes. D'une part des zones « conventionnelles » traitent une partie importante du territoire. D'autre part, le bourg et les villages sont traités par des planifications détaillées intégrés au PGA. Il s'agit d'une approche très fine, qui vise à la préservation des qualités urbanistiques et architecturales de ces sites par la protection des éléments qui les constituent (bâtiments selon leurs valeurs et espaces extérieurs selon leur nature) Le village de Corsy est l'une des localités traitées.

Ordre des constructions

Art. 64

Dans la règle, les constructions nouvelles et les agrandissements autorisés doivent être réalisés en ordre contigu.

A défaut d'accord entre propriétaires voisins, les distances minima aux limites sont fixées à 3 m.

La Municipalité peut autoriser des interruptions de l'ordre contigu ou, au contraire imposer des distances aux limites supérieures à 3 m. lorsque les exigences de protection du site ou le type de construction le justifient.

**Commission consultative
de la zone ville et villages****Art. 72**

La Municipalité s'entoure de l'avis d'une commission consultative formée d'un juriste, de deux architectes et de cinq membres du Conseil communal pour l'analyse des projets dans la zone ville et villages. Pour les cas spécialement complexes, elle peut être complétée par un urbaniste, un spécialiste des monuments et/ou tout autre expert.

Cette commission est nommée par la Municipalité au début de chaque législature.

28

La commission émet un préavis écrit et motivé à l'intention de la Municipalité sur tous les projets qui lui sont présentés.

En plus de l'analyse approfondie des projets, la commission procède à un contrôle d'intégration dans le site au cours d'une visite des lieux.

**Espaces extérieurs
à conserver II****Art. 115**

Sous réserve des agrandissements réglementaires et des dispositions des art. 88, 108, 109 et 111, les espaces extérieurs à conserver II sont inconstructibles.

39

Tout nouvel aménagement doit respecter l'ensemble urbanistique et architectural, tant en ce qui concerne ses parties construites que non construites.

Les surfaces munies d'un astérisque (*) sur les plans partiels d'affectation décrits à l'art. 60 constituent des espaces interstitiels du domaine bâti dont la nature, les dimensions et la situation peuvent, sous certaines conditions, se prêter à la construction de bâtiments nouveaux.

De cas en cas, la construction de bâtiments nouveaux peut être autorisée dans ces espaces (sur une ou plusieurs parcelles), pour autant que leur insertion dans le contexte bâti soit correcte.

La Municipalité peut subordonner ces constructions à l'établissement préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation.