



Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 7/2017 concernant le 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 La Tour-de-Peilz,

Madame la Présidente du Conseil Communal,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'examiner l'objet cité en titre était composée de :

Messieurs Kurt Egli
David Langelaan
Michel Bloch
Jean - Yves Schmidhauser
Ludovic Gonin
Vincent Bonvin
Aloïs Raemy, président-rapporteur.

Le préavis a été déposé à la séance du Conseil communal du 22 mars 2017.

La Commission s'est réunie à la Maison de Commune d'abord le 29 mars 2017 puis le 12 avril ainsi que le 16 mai 2017.

Les membres de la Commission remercient Monsieur Alain Grangier, Syndic et Municipal en charge du dicastère Urbanisme et Travaux publics et Délégué municipal, ainsi que M. Victor Béguelin, Chef de service en charge du dossier, de leur présence à la première séance de la Commission, d'avoir confirmé le contenu du préavis et d'avoir répondu à leurs questions avec pertinence.

Introduction

A la demande des propriétaires qui souhaitent mettre en valeur leurs parcelles No 1378 au nord du chemin du Crotton et No 1025 au sud du même chemin, la Municipalité a contacté le bureau GEA Vallotton et Chanard S. A. pour planifier un nouveau quartier d'habitation, en bordure des zones déjà construites, réparti sur les secteurs « Campagne Rossier II - La Combe de Villard » par l'engagement, en parallèle, de deux plans partiels d'affectation (PPA). Un nouveau lotissement prévu pour une centaine de personnes pourrait ainsi voir le jour près du domaine de la Doge, au Sud de la route de Blonay.

Présentation, historique et questions-réponses

Lors de la première séance, M. le Syndic Alain Grangier débute par une présentation des lieux et en distribuant le plan d'extension partiel (PEP) de 1980, en principe encore valable à ce jour. Le plan de protection de la Doge ne viendra que plus tard (décembre 2003).

M. Victor Béguelin continue par une présentation historique. En fait cette zone est considérée comme constructible dès 1961. En 1972 on admet qu'elle est constructible mais la densité faible est imposée ce qui sera confirmé en 1982 et 1984. Le PEP admet que la zone est constructible depuis environ 50 ans.

Le bureau GEA a remis à jour le PPA de la zone ; les changements sont dus d'une part au plan de protection de la Doge, d'autre part au fait que le propriétaire de la parcelle No 1025 a demandé de déplacer la zone constructible du sud-est, où une nappe d'eau a été découverte, au nord-ouest derrière la maison écologique, ce qui est présenté aujourd'hui (zone C).

Selon M. Béguelin la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ne prévoit pas de dézonage à La Tour-de-Peilz et le canton a accepté la démarche actuelle donc la décision dépend maintenant uniquement de la commune. La mise à l'enquête a été effectuée l'an passé ; les oppositions viennent de 3 types de propriétaires : les voisins du projet de Bulesse (zone D), les voisins des zones A et B (devant et derrière le chemin du Crotton) et une opposition générale du propriétaire (M. Joachim Gottschalk) du château de Villard.

La Commune propose de lever toutes ces oppositions, principalement du fait que les plans actuels du PPA sont des réservations de volumes et ne sont pas définitifs. Les voisins pourront tous encore s'opposer au stade du permis de construire lors de la mise à l'enquête avec les plans définitifs.

Concernant les locaux prévus (bureaux, cabinets médicaux, crèches) un commissaire fait remarquer qu'il y a peu de places de parc « visiteurs » sur le chemin du Crotton. M. Béguelin répond que le quartier est bien desservi par les transports publics.

A la question de l'étroitesse du Chemin du Crotton et de la route de Bulesse et d'un éventuel élargissement de ces deux accès au nouveau quartier il est répondu que, selon des spécialistes, la situation actuelle oblige tous les véhicules à rouler lentement plus efficacement qu'une réduction imposée de la vitesse. De plus, le problème de la circulation fera l'objet, selon M. Béguelin, d'un rapport ultérieur écrit avec l'aide de l'ASR (Association Sécurité Riviera).

A la question du « parking-silo » particulièrement haut prévu en zone B, M. Béguelin répond que le terme est mal choisi, il s'agit en fait d'un parking enterré ou semi-enterré (dans la falaise ?).

Pour atteindre la zone C en voiture M. Béguelin assure qu'un chemin de service sera proposé à partir du chemin d'accès à la villa écologique.

Concernant la sensibilité au bruit qui a passé de II à III pour permettre ces constructions, M. Béguelin répond qu'il s'agit d'une décision cantonale que la Commune peut difficilement contester car c'est une prérogative des services de l'Etat.

Quant à la sortie du garage sur la route de Bulesse (zone D), M. Béguelin répond que la Commune essayera d'obtenir un beau mur en pierre de taille pour que cela soit esthétiquement réussi. Concernant les deux immeubles de cette zone D qui forment deux « barres » vues depuis le chemin des Bulesse un opposant ou le Conseil communal peut encore demander une césure Sud - Nord pour éviter deux très longues façades.

Quant à la motion Balestra qui peut éventuellement jouer un rôle dans cette transaction, selon M. Grangier sa mise en valeur sera présentée à la prochaine séance du Conseil communal (le 3 mai) et validée à la séance de fin juin, soit en même temps ou avant ce préavis.

Pour soutenir le terme « démarche participative », M. Béguelin dit que les voisins ont été invités à deux ou trois reprises et que pour le moment ces plans peuvent encore évoluer

mais qu'ils permettent de réaliser une étape importante pour aller de l'avant: la fixation du PPA.

Discussion et décision

1. Caractère constructible du terrain

Tous les membres de la commission admettent que les terrains proposés à la construction sont constructibles. La question du coefficient de construction sera examinée ci-après.

2. Organisation des zones constructibles

La commission est favorable aux principes retenus dans le projet de plan de quartier quant à l'organisation des zones constructibles, qui sont concentrées sur les parties Nord-Ouest des parcelles.

Cette organisation permet notamment de préserver au mieux la zone de protection de la Doge, de même que la zone de verdure sur la parcelle 1378. Le fait de placer les bâtiments en limite des zones construites est judicieux.

S'agissant de la zone A, la Commission estime le périmètre d'implantation cohérent avec les objectifs poursuivis. Les césures, complètes, semblent également adéquates pour garantir des dégagements et éviter des bâtiments trop massifs.

S'agissant du périmètre d'implantation B, ce périmètre, relativement important, n'est pas cohérent par rapport à la très faible densité possible dans ce secteur, selon le projet de règlement. Le maintien d'un périmètre d'implantation assez large ne se justifie que si la densité est augmentée. Il faudrait toutefois limiter la hauteur pour tenir compte des constructions existantes.

S'agissant du périmètre d'implantation C, ce périmètre n'est pas remis en cause dans son principe. Par contre, la commission estime que la hauteur des bâtiments devra être limitée pour assurer une meilleure intégration des futurs bâtiments, ce qui implique – logiquement – de permettre de répartir cette densité sur un périmètre plus large, tout en restant localisé à cet endroit. La commission n'est pas favorable à la création d'un périmètre d'implantation supplémentaire, mais cas échéant une extension du périmètre existant de préférence au Sud-Est de la zone C serait envisageable.

Enfin, et s'agissant du périmètre d'implantation D, le périmètre n'est pas remis en cause, pour autant que la qualité d'intégration des futurs bâtiments soit soignée. A ce propos, le principe des césures pour ce secteur semble incohérent et une césure obligatoire orientée Nord-Sud semble s'imposer, pour limiter l'effet « barre » qui pourrait exister si la proposition de règlement telle que proposée par le projet devait être validée.

3. Indice d'utilisation du sol (IUS)

La Commission constate que le rapport selon l'article 47 OAT (Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 1.09.2000) est pour le moins flou et ne contient aucune justification quant à l'augmentation du coefficient de construction IUS qui passe de 0.20 à 0.25. Vu la grande qualité du site, qui mérite protection, une telle augmentation de densité semble incohérente et non justifiée.

La Commission estime ainsi que l'IUS devrait dans ce secteur être maintenue à 0.2, y compris les constructions existantes.

4. Type de logement

Le projet de règlement est extrêmement large et permet tout type de logement, y compris la construction de bâtiments locatifs de trois étages.

La Commission est d'avis que si les volumes doivent être fortement limités (voir plus bas), la typologie de logement (petits bâtiments d'habitation, habitats groupés, etc.) doit rester libre.

5. Dimensions et volumes

La Commission estime que les dimensions autorisées, en particulier les hauteurs, sont excessives et vont nuire à la correcte intégration des futurs bâtiments dans le site. Plus particulièrement, la hauteur des bâtiments dans les secteurs C et D ne devrait pas permettre la construction de bâtiments de plus d'un étage sur rez.

De plus, et pour limiter au maximum les hauteurs, les toits plats végétalisés devraient être impératifs.

6. Degré de sensibilité (DS) au bruit

Actuellement, la zone est en DS II. Dans le projet, la zone est classifiée en DS III.

La commission ne comprend pas cette déclassification. La zone est manifestement une zone principalement d'habitation destinée aux activités non gênantes. C'est donc un DS II qui semble correspondre le mieux aux caractéristiques de la zone.

7. Accessibilité

La Commission estime que la question des accès au quartier n'a pas été traitée à satisfaction.

La construction de ce secteur va nécessairement amener une hausse sensible du trafic, ce qui pose la question du caractère suffisant des accès actuels. Or c'est bien au moment de l'adoption du PPA que cette question doit être réglée, soit par des servitudes, soit par des échanges de terrain, ceci afin de garantir la sécurité et favoriser aussi la mobilité douce sur l'entier du secteur.

De plus, le projet définit de manière insatisfaisante les accès (notamment piétons) à l'intérieur du périmètre. Ces accès devraient être clairement définis et garantir un maximum de sécurité et de fluidité.

Par ailleurs, des servitudes de passage public devraient être négociées pour permettre au public d'accéder à la zone de verdure et au point de vue.

Enfin, le traitement des surfaces des accès devrait être imposé ou, à tout le moins cadré, pour respecter la volonté de préserver le site.

8. Parking

La commission salue la volonté de création de parkings souterrains. Par contre, elle estime que la création de parkings semi - enterrés (comme sur le secteur D) ne devrait pas être autorisée.

De plus, et comme déjà indiqué, l'accès au parking souterrain prévu dans le périmètre d'implantation C devra être précisé, vu qu'il est actuellement sans accès clairement défini. Dans tous les cas, l'accès au parking C ne saurait se faire au travers de la partie non constructible de la parcelle 1025, sauf à dénaturer totalement le site.

La commission est par ailleurs d'avis que les deux parkings des secteurs B et C devraient avoir une seule entrée et être en conséquence reliés entre eux.

Enfin, le projet de règlement ne précise pas suffisamment l'emplacement des places visiteurs, qui devraient en principe se situer également dans les parkings souterrains. Leur nombre paraît au demeurant insuffisant au vu des activités tertiaires envisagées sur le site (cabinet médical, crèche).

9. Règlement

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT est, de l'avis de tous les commissaires, très bien rédigé. Par contre, il ne trouve nullement une application concrète dans le projet de règlement, qui ne traduit pas ou mal les principes (louables) annoncés dans le rapport OAT.

Ce projet de règlement reste très général et très (trop) peu contraignant à bien des égards.

Conclusions

Au terme de ce rapport, la Commission vous propose, à l'unanimité, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter la conclusion suivante :

Le Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal no 7/2017
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- de refuser le préavis No 7/2017 concernant le Plan partiel d'affectation « Campagne Rossier II - La Combe de Villard ».

La Tour-de-Peilz, le 20 mai 2017

Au nom de la Commission
Le président- rapporteur

Alois Raemy