



VILLE DE  
LA TOUR-DE-PEILZ  
Municipalité

REPONSE MUNICIPALE

le 28 juin 2017

**Concerne :**

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 7/2017 – Plan partiel d'affectation « Campagne Rossier II – La Combe de Villard ».

Au Conseil communal de  
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs,

La commission chargée d'étudier le préavis N° 7/2017 s'est réunie à trois reprises dont deux hors de la présence de la Municipalité. Raison pour laquelle celle-ci tient à faire connaître ses réponses aux remarques ou questions de la commission.

**Présentation, historique et questions - réponses** (ci-après « Q » et « R »)

En préambule, nous relevons que dans le 1<sup>er</sup> paragraphe de la page 2/5 du rapport de la Commission, il est mentionné : « ... *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 ...* ». Cette allégation est erronée. Cette décision urbanistique, approuvée par les Services concernés de l'Etat de Vaud (avril 2012), est le résultat de concertations entre le Service du développement territorial (SDT), le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPaL), l'Association du patrimoine Suisse et la Commune de La Tour-de-Peilz, en vue de garantir la préservation paysagère et patrimoniale du site.

**1. Caractère constructible du terrain**

Nous avons pris bonne note que la Commission admet la constructibilité du terrain.

**2. Organisation**

**4<sup>ème</sup> § - Q :** *Le périmètre d'implantation B, relativement important, n'est pas cohérent par rapport à la très faible densité possible dans ce secteur. Le maintien d'un périmètre d'implantation assez large ne se justifie que si la densité est augmentée. Il faut limiter la hauteur pour tenir compte des constructions existantes.*

**R :** Le plan définit précisément les « aires d'évolution des constructions nouvelles » dans lesquelles l'ensemble des ouvrages s'intégrant au paysage devront s'inscrire. Les aires



offrent une certaine souplesse, il n'en demeure pas moins que la constructibilité est limitée par la surface de plancher déterminante (SPd) qui leur est associée (cf. art. 13 du règlement y relatif).

Par ailleurs, le préavis mentionne en p. 18 : « *On ne parle que de gabarit, ce sont les surfaces de plancher maximum qui limiteront les volumes. Concernant les hauteurs, (...). 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* ».

**5<sup>ème</sup> § - Q :** *La hauteur des bâtiments dans le périmètre d'implantation C doit 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.*

**R :** Les gabarits sont fixés par le plan des altitudes maximales et suivent la déclivité de telle façon qu'ils garantissent l'intégration des futures constructions par rapport aux constructions voisines existantes.

La concentration des aires d'évolution des constructions nouvelles en frange du bâti existant (« *Zone d'habitation de faible densité* » selon le PGA en cours de révision, « *Zone d'ordre non contigu de faible densité et de bâtiment bas* » selon le Plan des zones de 1972), en couronne de l'agglomération, constitue un enjeu important visant à concentrer de façon optimale les droits à bâtir et de préserver les lieux. Une extension n'apparaît donc pas opportune.

Par ailleurs, le préavis, p. 12, mentionne : « *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), (...)* ».

**6<sup>ème</sup> § - Q :** *Le principe des césures pour le périmètre d'implantation D semble incohérent et une césure obligatoire orientée nord-sud semble s'imposer, pour limiter l'effet « barre ».*

**R :** La césure a été inscrite dans l'aire d'évolution des constructions nouvelles D pour limiter les effets de masse, l'implantation est indicative. Tant une césure nord-sud qu'une césure est-ouest sont envisageables, répondant ainsi aux préoccupations de la Commission.

En outre, les illustrations du dossier *privilégient* une orientation.

Par ailleurs le préavis mentionne en p. 12 : « *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), (...)* ».

### 3. Indice d'utilisation du sol (IUS)

**Q :** *L'augmentation du coefficient de construction (IUS) qui passe de 0.20 à 0.25 semble incohérente et non justifiée. Il doit être maintenu à 0.20.*

**R :** A ce sujet, le préavis mentionne en p. 11 : « *En réalité, le périmètre reste affecté à la très faible densité. La SPd impartie est inchangée (5'300 m<sup>2</sup>). 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 0.20 à 0.25, correction formelle liée au bâti existant* ».



Il faut relever que les considérations du préavis relatives à la correction formelle liées au bâti existant sont erronées et doivent être corrigées sur ce point. En effet, l'IUS passant de 0.20 à 0.25 découle exclusivement du fait que la surface de terrain déterminante (STd) est plus restreinte dans le PPA.

#### 4. Type de logement

**Q :** *Tout type de logement, y compris la construction de bâtiments locatifs de trois étages, est autorisé. Les volumes doivent être fortement limités.*

**Q :** *Les dimensions autorisées, en particulier les hauteurs, sont excessives et vont nuire à l'intégration correcte des futurs bâtiments dans le site. 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.*

**R :** Il ne faut pas confondre l'impact paysager dans un site et le nombre de niveaux. En effet, des constructions bien intégrées peuvent avoir plusieurs niveaux lorsque l'utilisation du terrain est adéquate (cf. coupe C, p. 50-51 du rapport 47 OAT).

Pour l'aire d'évolution des constructions nouvelles C, les altitudes maximales imposées permettent une construction sur trois niveaux perceptibles depuis le voisinage direct uniquement sur la partie sommitale de l'aire C.

Pour l'aire d'évolution des constructions nouvelles D, les altitudes maximales imposées ne permettent pas l'édification d'un bâtiment de trois niveaux hors sol.

Au surplus, le préavis mentionne en p. 12 : « *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. (...) 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), (...)* ».

#### 5. Dimensions et volumes

**Q :** *Les toits plats végétalisés devraient être impératifs.*

**R :** La forme de la toiture a été volontairement laissée libre pour offrir davantage de liberté à la qualité de l'expression architecturale. On relèvera à ce sujet que les toits de toutes les constructions voisines sont à pans.

Concernant la végétalisation de la toiture, elle n'est pas imposée en l'état, car d'autres éléments liés aux énergies renouvelables peuvent y être installés.

#### 6. Degré de sensibilité au bruit (DS)

**Q :** *Le DS II semble correspondre le mieux aux caractéristiques de la zone.*

**R :** Le DS III correspond, quant à lui, aux activités moyennement gênantes autorisées par le règlement (art. 6).

#### 7. Accessibilité

**1<sup>er</sup> § - Q :** *L'accès au quartier n'est pas traité à satisfaction. Cette question doit être traitée lors de l'adoption du PPA, par des servitudes ou échanges de terrains, afin de garantir la sécurité et favoriser aussi la mobilité douce sur l'entier du secteur.*



**2<sup>ème</sup> § - Q :** *Les accès ne sont pas définis de manière satisfaisante à l'intérieur du périmètre. Ils doivent être clairement définis et garantir un maximum de sécurité et de fluidité.*

R : Cette question est réglée par voie conventionnelle lors du permis de construire. Il n'en demeure pas moins que les principes d'accès devront être respectés et leur localisation définitive précisée.

Par ailleurs, le préavis mentionne en p. 12 : « 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.) ».

**4<sup>ème</sup> § - Q :** *Des servitudes de passage public doivent être négociées pour permettre au public d'accéder à la zone de verdure et au point de vue.*

R : En l'état, des servitudes de passages publics ne sont pas prévues par le plan.

Par ailleurs, le préavis mentionne en p. 13 : « 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) ».

**5<sup>ème</sup> § - Q :** *Le traitement des surfaces des accès doit être imposé ou, du moins, cadré.*

R : Les accès ont été traités de manière adéquate dans les dispositions règlementaires y relatives (TITRE 2, CHAPITRE III – Accès, Circulation et Stationnement) : le revêtement des accès de service et du chemin piétonnier doivent être perméables (art. 25 et 26) et les trémies d'accès aux parkings doivent faire l'objet d'une intégration au site particulièrement soignée (art. 28).

## 8. Parking

**1<sup>er</sup> § - Q :** *La création de parkings semi-enterrés (comme sur le secteur D) ne doit pas être autorisée.*

R : Les parkings semi-enterrés sont recherchés par le dispositif du PPA, pour une question d'empreinte écologique. En effet, les constructions implantées dans une pente peuvent être semi-enterrées afin d'éviter un volume de terres d'excavation trop important et prévenir des aménagements extérieurs de raccordement pénalisant le caractère naturel du site. Par ailleurs, les faces visibles devront être traitées avec le même soin que les aménagements extérieurs.

**2<sup>ème</sup> § - Q :** *L'accès au parking souterrain prévu dans le périmètre d'implantation C doit être précisé. Il ne peut être localisé dans la partie non constructible de la parcelle 1025.*

R : En l'état, le principe d'accès est impératif. Son implantation actuelle est indicative, l'implantation définitive sera déterminée lors du permis de construire.

**3<sup>ème</sup> § - Q :** *L'entrée des parkings des secteurs B et C doit être commune. Les parkings doivent être reliés entre eux.*

R : L'accès prévu est bel et bien commun et les parkings forcément reliés entre eux car le périmètre d'implantation des constructions souterraines ou semi-enterrées se trouvent à cheval entre les deux aires.

**4<sup>ème</sup> § - Q :** *L'emplacement des places visiteurs doit être situé dans les parkings souterrains. Leur nombre est insuffisant au vu des activités tertiaires envisagées sur le site.*



R : Le préavis mentionne en p. 18 : *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 ». »*

## 9. Conclusions

1. Nous constatons que la Commission semble ne pas considérer que ce projet représente l'aboutissement de 9 ans de travail minutieux en étroite collaboration avec les Autorités communales et cantonales ainsi qu'avec la Section vaudoise de Patrimoine Suisse. De nombreux échanges ont eu lieu tout au long de ce processus dont il convient de rappeler la durée et l'exceptionnelle complexité.
2. Il convient également de souligner qu'il s'agit d'une procédure de plan d'affectation qui, par nature, comporte des éléments de projet devant être résolus lors des procédures de permis de construire.
3. L'évolution de l'IUS de 0.20 à 0.25 découle exclusivement du fait que la surface de terrain déterminante (STd) est plus restreinte dans le PPA. Le préavis devrait être modifié sur ce point.
4. En plus, il est surprenant de constater que le rapport de la Commission remet en question à ce stade des principes largement et soigneusement étudiés, discutés et validés ; ceci à l'appui des nombreux intervenants. Par ailleurs, il est regrettable que la Commission n'ait pas sollicité à revoir les représentants de la Municipalité ainsi que lesdits intervenants (Patrimoine Suisse, SDT, SIPAL, Urbaniste GEA, Architecte, etc.).

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :

    
Alain Grangier Pierre-A. Dupertuis

Adopté par la Municipalité le 12 juin 2017

