

**Rapport de majorité de la commission chargé d'examiner le préavis municipal N° 20/2017 Plan partiel d'affectation « Campagne Rossier II – La Combe de Villard » et modification 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,

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

La Commission chargée d'examiner le préavis municipal Préavis municipal N° 20/2017 – Plan partiel d'affectation « **Campagne Rossier II – La Combe de Villard** » et modifications du Plan directeur communal approuvé par le Conseil d'État le 21 août 2000 relatives aux secteurs « Campagne Rossier II – La Combe de Villard ».

Commission composée des personnes suivantes :

MM. Ludovic Gonin, Président-rapporteur  
Jean-Yves Schmidhauser  
Kurt Egli  
David Langelaan  
Michel Bloch  
Vincent Bonvin  
Alois Raemy

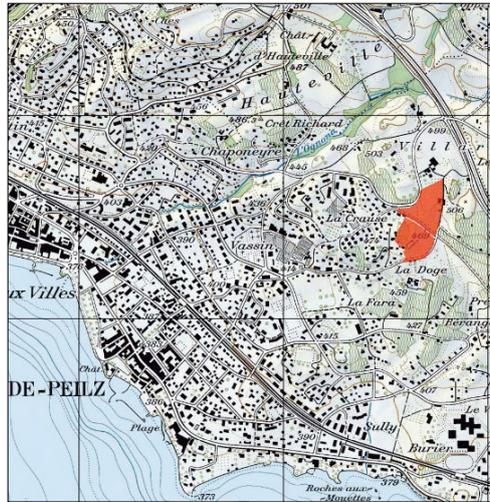
La Commission s'est réunie une première fois le **mercredi 1<sup>er</sup> novembre 2017 à 19h30**, à la Maison de Commune en présence de Monsieur Alain Grangier, Syndic et Monsieur Thierry Chanard du bureau « Valloton & Chanard SA ». Les membres de la Commission remercient les prénommés pour leur présence et leur disponibilité, et pour les réponses précises qu'ils ont apportées aux nombreuses questions des commissaires.

Elle a ensuite poursuivi ses travaux lors d'une seconde séance qui s'est tenue le 30 novembre 2017, à 19h30, en présence de tous les membres de la Commission.

**Préambule et remarques liminaires :**

Le présent préavis a pour objet de soumettre à votre Conseil l'approbation du projet du Plan partiel d'affectation (« PPA ») « 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 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.

Il est rappelé que ce PPA avait fait l'objet d'un premier préavis de la Municipalité no 7/2017, pour lequel la Commission ad hoc avait préavisé négativement.



Suite à ce premier rapport négatif, la Municipalité avait rédigé dans un premier temps une réponse municipale, puis décidé de retirer son préavis, selon annonce faite à la séance du Conseil communal du 28 juin 2017.

Par la suite, la Municipalité a décidé de redéposer ce préavis sous une forme inchangée en date du 13 septembre 2017. C'est sur ce second préavis, portant la référence 20/2017, que porte le présent rapport.

Lors de la première séance de la Commission, qui s'est tenue le 1er novembre 2017, Monsieur le Syndic a indiqué que, selon lui, la Commission qui avait préavisé négativement au préavis 7/2017 avait joué aux « apprentis sorciers ». Toujours selon lui, la Commission n'avait rien à dire sur ce genre d'objet. Ce point de vue a été contesté par certains commissaires, qui ont rappelé que l'approbation d'un PPA faisait clairement partie des prérogatives du Conseil communal.

Cela précisé, et dans la mesure où la Municipalité avait souhaité que Monsieur Thierry CHANARD puisse donner à la Commission des informations complémentaires, notamment sur l'historique du projet et des choix qui ont été opérés, la parole est laissée à ce dernier.

Ses propos sont résumés ci-après.

### Historique

Monsieur Thierry CHANARD rappelle que le projet de PPA pour ce secteur a débuté en 1996 par un premier projet, suivi d'un second en 2009. Toutefois ces projets se sont heurtés à des difficultés en raison de la sensibilité de ce site, vu notamment la proximité du secteur de la Doges.

Une démarche participative a été mise en place impliquant les services cantonaux, l'association Patrimoine suisse (propriétaire de la Doges) et la Municipalité de la Tour de Peilz. Les autres propriétaires voisins n'ont pas été impliqués.

Un accord de principe sur le projet de PPA en 2012, accord qui a amené le projet de PPA faisant l'objet des préavis 7/2017, puis 20/2017.

## **Difficultés du projet**

Monsieur Thierry CHANARD rappelle que la situation du site entre le domaine bâtis et non bâtis est compliquée. L'idée générale du nouveau projet de PPA est de concentrer les constructions sur certains secteurs, afin de pouvoir maintenir des espaces conséquents de verdure.

Selon la réglementation actuelle, la zone inconstructible se situe sur le sommet de la colline. Par contre, la partie Sud est constructible. L'idée du nouveau projet est d'inverser le concept, ce qui permet de maintenir des zones vertes dans le secteur du plan de protection de la Doges et de concentrer les constructions près des zones déjà construites.

La concentration des constructions implique toutefois d'accepter une certaine densité.

La réglementation du futur PPA se veut volontairement générale pour permettre aux architectes de trouver des solutions qui intègrent au mieux les différentes contraintes. Selon Monsieur Thierry CHANARD, les dispositifs réglementaires semblent insuffisants pour garantir la qualité de la réalisation architecturale.

## **IUS**

Pour Monsieur Thierry CHANARD, la surface constructible du nouveau projet n'est pas augmentée par rapport aux possibilités actuelles de construction.

## **Périmètre d'implantation A**

Monsieur Thierry CHANARD estime que l'emplacement des constructions dans le périmètre d'implantation A est optimum et ne devrait pas être déplacé. Les bâtiments ainsi construits permettront de diminuer les nuisances en provenance de la route de Blonay pour les autres habitants.

## **Périmètre d'implantation B**

Suite à la prise de position de la précédente commission ayant noté un paradoxe entre le périmètre d'implantation très important sur secteur B et la surface brut de plancher (SPB) autorisée à cet endroit, Monsieur Thierry CHANARD confirme qu'il est effectivement envisagé à cet endroit un système d'accès pour les véhicules aux parkings souterrains situés sous les bâtiments du secteur C. Ce système impliquera la possibilité pour les véhicules de monter pour accéder à ces parkings (silo à voitures). Ces surfaces d'accès ne sont pas prises en compte dans le calcul du SBP, ce qui explique cette apparente contradiction.

## **Périmètre d'implantation C**

Monsieur Thierry CHANARD confirme la possibilité de construire des bâtiments de 3 niveaux. Selon lui, cela permet de concentrer un peu plus les constructions et libérer ainsi des espaces de verdure.

## **Périmètre d'implantation D**

Monsieur Thierry CHANARD estime qu'il n'est pas nécessaire de prévoir une césure supplémentaire obligatoire dans l'axe Nord-Sud.

S'agissant de la possibilité de faire un parking semi-enterré, comme cela ressort des coupes, Monsieur Thierry CHANARD considère qu'il s'agit d'une erreur, en relevant que les coupes ne sont

qu'illustratives. Il confirme toutefois que rien dans la réglementation proposée n'interdit de faire un parking semi-enterré comme cela est illustré dans les coupes.

### **Degré de sensibilité au bruit**

S'agissant du degré de sensibilité au bruit no III (équivalent au degré de sensibilité au bruit d'un centre-ville), Monsieur Thierry CHANARD indique que le canton a tendance à favoriser les indices III pour améliorer les mixités sociales.

### **Typologie des toits**

Pour Monsieur Thierry CHANARD, la typologie des toits doit rester libre, afin de permettre aux architectes de trouver les meilleures solutions d'intégration. Chaque typologie a ses avantages et inconvénients

### **Elargissement du Chemin du Croton**

Pour Monsieur Thierry CHANARD, l'élargissement éventuel du Chemin du Croton n'entre pas dans le PPA. Il en va de même de la création d'une piste cyclable ou d'un cheminement piétonnier.

### **Délibérations de la Commission :**

La Commission a délibéré sur ce nouveau préavis dans sa seconde séance tenue le 30 novembre 2017, à laquelle tous ses membres étaient présents.

La majorité de ses membres estime en substance que les explications complémentaires données par Monsieur Thierry CHANARD ne sont pas susceptibles de modifier sensiblement le rapport qu'elle avait rendu dans le cadre du préavis municipal 7/2017. Elle regrette que la Municipalité n'ait pas voulu tenir compte de ses remarques.

Par soucis de clarté, le présent rapport reprend les neuf points du rapport n°7/2017 (texte en italique) en incluant le nouvel avis de ladite commission convoquée pour le Préavis Municipal 20/2017 (texte en gras).

#### **1. Caractère constructible du terrain**

##### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*"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."*

##### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission confirme à l'unanimité son appréciation initiale, en relevant que la majeure partie des terrains de ce secteur sont constructibles depuis de nombreuses années.**

#### **2. Organisation des zones constructibles**

##### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*"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 Doges, 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."*

#### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à sa majorité (5 oui /2 non), confirme son appréciation initiale.**

**De plus, il est désormais avéré qu'il sera possible de construire dans le périmètre "B" un véritable "silo à voitures" destiné à permettre aux véhicules d'accéder au parking souterrain prévu sous les bâtiments du secteur C. Les contours de cette installation imposante sont totalement flous et l'on peut craindre de grands problèmes d'intégration. La commission regrette d'ailleurs que la véritable nature et importance de ce bâtiment ait été occultée dans le cadre de l'examen du préavis 7/2017, le chef de service de l'époque ayant affirmé que l'expression "silo à voitures" qui figurait dans le préavis était une « erreur ». La zone B donne trop d'incertitude sur sa réelle affectation.**

**S'agissant du secteur C, la hauteur des bâtiments devrait être limitée à 2 étages et une cote d'altitude maximale de 490 m. imposée.**

**S'agissant du secteur D, la commission maintient son avis sur la nécessité d'une seconde césure. Quant au problème du parking de cette zone, il sera examiné sous point 7 ci-dessous.**

### **3. Coefficient IUS**

#### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*"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 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."*

#### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à sa majorité (4 oui /3 non), confirme son appréciation initiale. Selon elle, la densité du site est bel et bien augmentée (selon le plan d'extension partiel, la surface de plancher déterminante est actuellement de 5307 m<sup>2</sup> (cf. page 7 du rapport OAT) ; dans le nouveau projet elle sera de 5685m<sup>2</sup>).**

**La commission regrette que cela soit pratiquement passé sous silence dans le préavis.**

#### **4. Type de logements**

##### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*"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."*

#### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à l'unanimité, confirme son appréciation initiale.**

#### **5. Dimensions et volumes**

##### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*"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."*

#### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à sa majorité, confirme son appréciation initiale.**

#### **6. Degré de sensibilité au bruit.**

##### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*"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."*

#### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à sa majorité (5 oui /1 non /1 abstention), confirme son appréciation initiale.**

## 7. Accès.

### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

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

*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.”*

### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à sa majorité, confirme son appréciation initiale. Elle demande à ce qu’une convention soit signée au préalable pour définir les accès, les servitudes et les cheminements piétonniers. De plus, il faut également intégrer la réflexion des cheminements piétons et vélos le long du chemin du Crotton dans le respect du site.**

## 8. Parking

### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*“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).”*

### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à sa majorité, confirme son appréciation initiale.**

## 9. Règlement

### Contenu du rapport de la commission sur le préavis 7/2017

*“Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT est 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.”*

### Nouvelle appréciation de la Commission

**La Commission, à sa majorité, confirme son appréciation initiale. Elle comprend la nécessité de laisser une certaine souplesse aux architectes, et apprécie qu'oralement, il lui ait été indiqué l'intention de bien faire au niveau de l'empreinte écologique, notamment en voulant suivre le label OPL® (One Planet Living®) créé grâce à la collaboration entre Implenia Suisse SA et le WWF Suisse. Néanmoins elle regrette que le règlement ne soit pas plus précis sur certains points, en relevant qu'une fois adopté, seul le règlement compte et que dans celui-ci, les objectifs contraignants du label OPL ne sont malheureusement pas mentionnés.**

### **Conclusions :**

Au terme de ce rapport, la Commission vous propose, à la majorité des membres présents, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter la conclusion suivante :

- vu le préavis municipal no 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 :

- de refuser le préavis No 20/2017 concernant le Plan partiel d'affectation « Campagne Rossier II - La Combe de Villard ».

Au nom de la commission

Ludovic Gonin  
Président - Rapporteur