

Motionnaires :  
Jérôme Bonvin (LCIVL)  
Véronique Ansermet (LV)  
Michel Bloch (PSDG)  
Guillaume Jung (UDC)  
Pour le groupe LTDPL, Viviane Huber

La Tour-de-Peilz, août 2024

## **Motion : Freiner les constructions et préserver le patrimoine dans la commune de La Tour-de-Peilz**

### **Un contexte sans équivoque :**

Au cours de la dernière décennie, la ville de La Tour-de-Peilz a connu une croissance démographique constante, soutenue par une augmentation significative des constructions. Cette tendance à la croissance ne montre aucun signe de ralentissement, comme en témoignent les chiffres de 2022 et 2023, où respectivement 135 et 153 logements ont été construits.

Cette expansion démographique ainsi que l'augmentation du nombre de constructions exercent une pression considérable sur les infrastructures existantes de notre commune. Nous sommes actuellement en mode rattrapage, cherchant des solutions temporaires telles que l'utilisation de conteneurs pour l'accueil des enfants, qui deviennent malheureusement des solutions à long terme. Le nombre de places en crèche est insuffisant pour répondre à la demande croissante, les infrastructures pour les aînés sont rares et les infrastructures scolaires doivent également être adaptées pour accueillir cette nouvelle population.

De plus, cette croissance démographique met en péril notre patrimoine naturel, culturel et immobilier. Les blocs de béton remplacent progressivement les propriétés qui faisaient le charme de notre commune, et les espaces verts se rétrécissent de manière alarmante.

Il est essentiel de prendre des mesures pour freiner cette expansion et préserver notre patrimoine. Nous devons trouver un équilibre entre le développement nécessaire de notre commune, le besoin en infrastructure qui en découle et la préservation de notre patrimoine naturel et immobilier qui contribue à la qualité de vie de nos citoyens et à l'attrait de notre commune.

En conclusion, nous devons agir de manière responsable et proactive pour gérer cette croissance démographique et les constructions qui en découlent. Il est impératif de trouver des solutions durables pour répondre aux besoins croissants de notre population.

### **Un contexte réglementaire qui offre des possibilités d'action :**

Selon l'art. 27 LAT, une zone réservée peut être prévue par l'autorité dans un territoire exactement délimité lorsqu'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose. Cette mesure peut être imposée pour 5 ans (prolongeables de 3 ans au maximum) selon l'art. 46 LATC et vise à assurer la liberté des autorités de planification. La zone réservée a pour effet de surseoir à l'application du droit encore applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit. Cette mesure conservatoire suppose que l'adaptation du plan d'affectation s'impose

Si les lacunes en termes d'infrastructures ne constituent pas une base légale suffisantes pour modifier le PGA de La Tour-de-Peilz, l'évolution des réglementations concernant le patrimoine naturel et immobilier justifie une revue du Plan d'affectation. En effet, depuis l'entrée en vigueur du PGA de la Tour-de-Peilz, la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager du 30 août 2022 (LPrPNP) et la loi sur la protection du patrimoine culturel et immobilier du 30 novembre 2021 (LPrPCI) sont entrées en vigueur.

En ce qui concerne la LPrPNP, cette loi vise à renforcer la protection du patrimoine arboré (art. 1 et 14 ss LPrPNP). Elle impose notamment aux communes l'obligation d'adopter un règlement pour la protection du patrimoine arboré visant à assurer son développement (art. 14 al. 2 LPrPNP). De plus, elle impose l'établissement d'un recensement des arbres remarquables à inscrire dans l'inventaire cantonal (art. 20 al. 2 LPrPNP). Ces dispositions justifient une adaptation du RPGA de la Tour-de-Peilz car il ne confère que peu de protection au patrimoine arboré, l'art. 8 al. 2 RPGA étant extrêmement succinct et renvoyant de surcroît à la LPNMS qui n'est plus en vigueur.

La réglementation communale est aussi désuète en ce qui concerne la protection du patrimoine bâti car le recensement architectural est lacunaire et les dispositions du RPGA insuffisantes. L'art. 13 RPGA, qui se contente, là encore, de renvoyer à la LPNMS désormais abrogée, ne formule effectivement que des considérations d'ordre général en matière de protection du patrimoine bâti. Il en va de même des quelques rares autres dispositions relatives à l'esthétique et à l'intégration des constructions (art. 19 notamment).

### **Des propositions concrètes qui permettent de temporiser et d'adapter le PGA à l'évolution législative :**

En considération des éléments ci-dessus, nous, motionnaires, proposons ce qui suit :

1. Qu'une zone réservée limitant la constructibilité des parcelles concernées soit mise en place sur le territoire communal. Cette mesure vise à sauvegarder le patrimoine bâti et arboré existant, digne de protection selon la LPrPNP et la LPrPCI.
2. Que cette zone réservée soit imposée pour une durée de 5 ans, avec une possibilité de prolongation maximale de 3 ans, conformément à l'article 46 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).
3. Que les autorités communales utilisent cette période afin de 1) mettre à jour les instruments communaux d'aménagement du territoire conformément aux dispositions de protection cantonales entrées en vigueur postérieurement au PGA de La Tour-de-Peilz, 2) planifier le besoin en infrastructure inhérent à la croissance démographique et les investissements y relatifs.

Au nom des motionnaires,

Jérôme Bonvin



**Rapport de la commission chargée d'étudier la prise en considération de la motion de M. Jérôme Bonvin (LCIVL) et consorts intitulée « Freiner les constructions et préserver le patrimoine dans la commune de La Tour-de-Peilz »**

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le mardi 24 septembre 2024, à 19h30 en Salle 2 de la Maison de commune :

Elle était composée de :

Véronique Ansermet  
Jérôme Bonvin  
Nathalie Demarta  
Kurt Egli  
Geneviève Pasche  
Yves Rossier  
Michel Bloch, Président Rapporteur

Les membres de la commission remercient Madame la conseillère municipale Elise Kaiser et Monsieur Maximilien Walter, chef de service, de leur présence et des explications fournies.

### **Commentaire du motionnaire**

Le motionnaire rappelle la forte pression urbanistique sur le territoire, pression qui engendre des besoins croissants d'infrastructures telles que de nouvelles classes scolaires, des crèches, des aménagements routiers, etc. Il constate que le PGA actuellement en vigueur permet des constructions qui portent préjudice au patrimoine naturel et bâti. Fort d'un avis juridique favorable d'une spécialiste et même si le PGA est récent, il souhaite une adaptation de celui-ci par le moyen de zones réservées sur le territoire communal pour retravailler les outils d'aménagements du territoire. Il constate qu'aujourd'hui, un promoteur peut mettre à l'enquête un projet que la Municipalité ne souhaiterait pas voir se réaliser s'il est conforme à notre règlement trop laxiste. Il pense que la population est favorable à la position qu'il défend lui et ses cosignataires.

### **Position de la Municipalité**

La représentante municipale informe la commission que le service a pris un avis de droit auprès de son avocat conseil sur la légalité de mettre en place une zone réservée. Une présentation très complète est exposée par Maximilien Walter. Les conclusions de cet avis de droit sont les suivantes:

- Les règlements d'application de la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP) et sur la protection du patrimoine culturel et immobilier (LPrPCI) s'appliquent déjà à la Tour de Peilz et priment sur le RPGA le cas échéant (droit supérieur).
- Toute demande de permis de construire est soumise aux deux lois ci-dessus et à leur règlement d'application.

- Un plan d'affectation est établi pour 15 ans à partir de sa date d'entrée en vigueur. Il ne peut pas être modifié avant ce délai sauf en cas « d'une modification sensible des circonstances ».
- D'un point de vue juridique, la création d'une zone réservée n'est pas conforme au droit fédéral et cantonal puisque la « modification sensible des circonstances » n'est pas démontrée, et que même si elle l'était, la pesée d'intérêts avec le principe de stabilité des plans et les intérêts privés des propriétaires n'y serait probablement pas non plus favorable.

En conséquence, la position de la Municipale et de son Service est la suivante :

- La finalité demandée par cette motion n'a aucune chance d'aboutir d'un point de vue juridique.
- La densification (qualitative) du territoire urbanisé de La Tour-de-Peilz est inéluctable, car elle correspond aux objectifs fédéraux et cantonaux (développement vers l'intérieur) fixés entre autres par la LAT acceptée par le peuple suisse. Le PGA voté en 2018 correspond à ces objectifs.
- Le processus de zone réservée mobiliserait des ressources pour établir les plans (périmètre ?), le rapport 47 OAT, etc., lesquelles ne pourront pas être consacrées à des outils plus efficaces et applicables à court terme (Règlement sur la protection du patrimoine arboré, mise à jour du recensement architectural, révision partielle du RPGA)
- Ce processus ne servirait par ailleurs à rien, car les arguments juridiques ne sont pas réunis pour autoriser la création d'une zone réservée. Avant même une enquête publique et les oppositions qui immanquablement l'accompagnerait, l'examen préalable cantonal qui serait effectué le cas échéant le démontrera.
- Le SUTP estime donc que la motion ne doit pas être prise en considération.

L'avis de l'avocat conseil de la Municipalité précise que pour modifier le PGA avant 15 ans, seule l'initiative populaire permet de le faire. Le motionnaire intervient pour préciser que l'avis de son avocate voit les choses différemment en précisant que si la motion est traitée par la Municipalité, par la suite, un référendum pourrait être lancé et la population se déterminerait sur la réponse donnée par l'Exécutif au Conseil communal.

Le motionnaire remercie La Municipalité pour cette opinion et rappelle le rôle de la Municipalité est de faire un examen sommaire de la question de l'application de l'art 21 al. 2 LAT et ne sanctionner que les cas de violation manifeste du principe de stabilité des plans. Il est donc important de mentionner que les éléments ci-dessus sont le fruit d'une interprétation juridique qui n'engage que La Municipalité. La même analyse faite par le motionnaire confirme que les changements de législation offre l'opportunité de proposer des zones réservées et que plus cette proposition sera appuyée par le socle de notre démocratie, à savoir les citoyens, plus elle aura de chances d'atteindre ce but. En d'autres termes, une initiative du Conseil soutenue par le référendum populaire ne pourra pas être balayée par le Canton comme le prétend la présentation de La Municipalité.

### **Echanges entre la commission, Mme la Municipale et le Chef de service**

Dans un climat détendu et respectueux, les remarques, questions, avis, opinions fusent de part et d'autre, le Président tente d'en retranscrire quelques-unes ci-après.

Des questions émergent quant à une clarification sur les zones réservées car actuellement aucune zone n'est définie dans la motion, ce serait donc au service de les délimiter.

Un commissaire exprime des craintes sur le nombre d'habitants planifié à l'horizon 2040 pour l'agglomération RiveLac, on parle de +35'000 habitants, la Municipale répond que le Canton peut imposer des densités

minimales (0,625) mais pas un nombre d'habitants. Dans les faits, la croissance des habitants suit l'évolution des constructions réalisées dans la commune, ces dernières années, c'est +200 hab./an.

Un autre commissaire commente qu'il est préférable financièrement pour une commune d'être en mode « rattrapage léger » plutôt que d'investir de manière anticipée dans des infrastructures qui ne seront pas utilisées avant plusieurs années. Ce commissaire voit la motion comme le moyen de « se donner du temps pour souffler et s'assurer que les infrastructures suivent », il estime que c'est pertinent de concrétiser celles-ci une fois les besoins clairement établis. Il évoque la construction d'une future garderie pour répondre aux besoins. Les informations reçues par le service lui suffisent et il ne voit pas la nécessité de zones réservées.

Un troisième commissaire rappelle que lors de l'adoption du PGA, les journaux parlaient de densification en douceur ou qualitative alors que dans les faits c'est tout le contraire. Il indique que les travaux sur le PGA ont débuté avant les années 2000 et que celui-ci a été adopté seulement en 2019, il est donc temps, vu les changements de paradigme en 24 ans, de préparer le prochain et adapter l'actuel inapproprié aux enjeux de 2024.

Elise Kaiser explique que le PGA actuel ne respecte pas le PDCom plus ancien (2000) et ce dernier doit normalement être mis à jour avant la réalisation d'un nouveau PGA.

Un dernier commissaire indique que le PDIntercommunal de l'Agglo sera déposé en 2025 et que selon le droit supérieur, celui-ci imposera ses options/critères au PDCom. Oui répond le service, mais les principes de base sont donnés par les communes et cela ne devrait pas poser trop de problèmes.

### **Discussion de la commission**

Un commissaire partage complètement l'analyse et les faits contenus dans la motion, il n'est toutefois pas d'accord avec le moratoire demandé et les explications données par le service lui donne pleine satisfaction.

Un autre commissaire indique que La Tour de Peilz est actuellement la seule des 3 villes côte à côte qui dispose d'un PGA en vigueur. Par conséquent, les constructions pleuvent alors que les habitants se plaignent de ces immeubles qui remplacent des villas et que leurs qualités de vie baissent.

Un autre commissaire rappelle qu'une forte pénurie de logements (abordables) sévit en Suisse avec un taux de vacance moyen à 1.08%. Dans le canton de Vaud, la situation est encore plus tendue avec un taux de vacance à 0.91%. La mise en oeuvre de la motion proposée rendrait la situation encore plus difficile et aurait pour conséquence une augmentation continue des loyers pendant la période où de nouvelles constructions seraient bloquées.

Le débat sort un peu du cadre de la motion par des questionnements sur la forte densification d'habitants en suisse dont les répercussions, via la décision du peuple sur la LAT, provoquent une croissance concentrée dans les agglomérations.

Cette motion, selon l'avis d'un membre, peut être comprise comme un prétexte pour exprimer l'insatisfaction des boéland-e-s. Comment pouvons-nous répondre à cette insatisfaction étant donné que les constructeurs exploitent légalement les possibilités maximales de construction. Cette motion est pour lui le seul moyen de permettre un changement. Si nous avons un doute sur le développement actuel, il faut alors soutenir la prise en considération de la motion.

Pour un autre membre, la planification directrice (avec ses espaces verts, ses rues, ses places) n'a pas été réalisée avant le PGA et nous en subissons fortement les conséquences.

Un dernier indique que les parcelles qui disposent de fortes plus-values en densité constructive font l'objet de tractations financières inflationnistes, lesquels poussent de petits propriétaires à vendre. Une fois les parcelles réunies et les petites maisons détruites, de grands immeubles surgissent. Ils imposent de grands parkings souterrains qui empêchent la viabilité des arbres majeurs et le maintien d'anciens jardins. Il pense que la prise en considération de cette motion peut permettre d'aller dans une direction différente que celle d'aujourd'hui.

Les discussions se terminent pour passer au vote.

### **Vote**

La prise en considération de la motion est acceptée par 3 voix, elle refusée par 2 voix et 2 personnes s'abstiennent.

### **Conclusion**

C'est donc par une majorité relative que la commission, chargée d'examiner la prise en considération de la motion de M. Jérôme Bonvin (LCIVL) et consorts « Freiner les constructions et préserver le patrimoine dans la commune de La Tour-de-Peilz » vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers d'accepter la prise en considération de celle-ci.

La Tour-de-Peilz, le 4 octobre 2024

Pour la commission

Michel Bloch – Président Rapporteur