

COMMUNICATION MUNICIPALE N° 18/2023

le 10 mai 2023

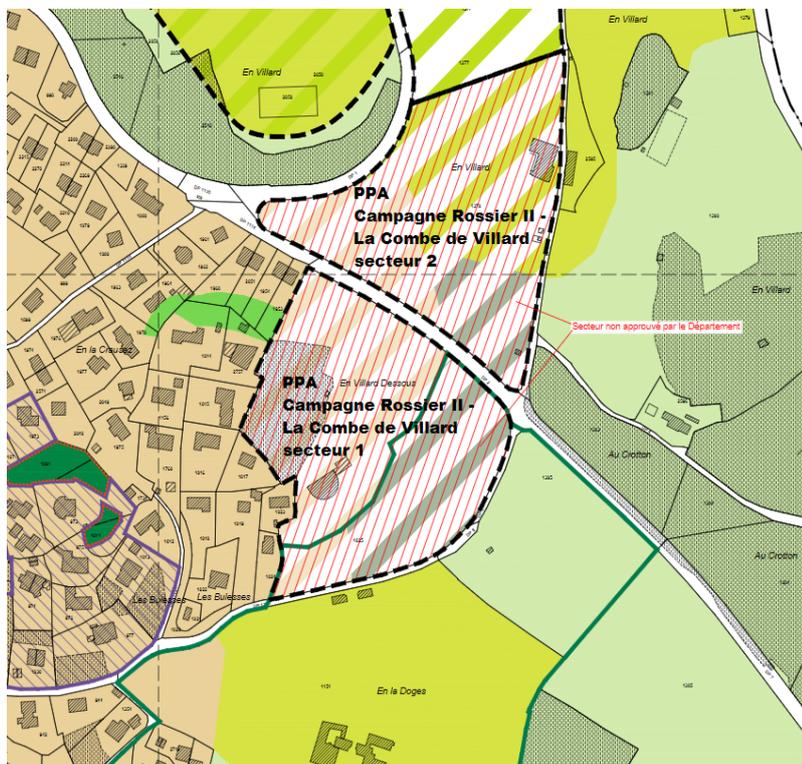
Position de la Municipalité sur le développement du secteur de « Campagne Rossier »

10.03.02-2305-Comm18-Campagne-Rossier.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

En 2018, une première version du plan d'affectation « Campagne Rossier II », prévoyant le développement de ce site au nord de la commune et la légalisation de 5'300 m² de surface de plancher brutes (SPd), a été refusée par le Conseil communal. Depuis lors, les propriétaires ont relancé le projet avec un nouveau promettant-acquéreur et ont développé une nouvelle version de plan d'affectation. Au vu des caractéristiques de ce nouveau projet, la Municipalité a **décidé de ne pas le soutenir dans sa forme actuelle**.



Extrait du Plan Général d'Affectation

Porté par une coopérative d'habitation, ce projet de plan d'affectation se base sur le projet de l'architecte lauréat du mandat d'études parallèles (MEP) mené en 2018. Il prévoit des droits à bâtir pour une SPd de 9'964 m², regroupés le long de la route de Blonay et en continuité de la zone urbanisée actuelle à l'ouest du site. 22 petits bâtiments sont planifiés, généralement constitués d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles, voire deux étages + combles pour les bâtiments projetés le long de la route de Blonay. Outre du logement, il est prévu d'accueillir diverses surfaces d'activité sur 820 m², dont notamment une garderie.

La Municipalité estime que ce projet prévoit trop de surfaces bâties et une densité inappropriée pour le site. L'indice d'utilisation du sol (IUS) défini par le Plan général d'affectation (PGA) pour la zone construite adjacente est de 0.4. Le projet prévoit un IUS global de 0.625, conformément aux exigences imposées par le Canton sur des secteurs nouvellement légalisés (cf. ci-après). Cependant, il est prévu sur une partie du périmètre situé le long de la route de Blonay (secteur A) un IUS de 0.754, à mettre en exergue par exemple avec l'IUS de 0.8 défini pour la zone de forte densité au centre-ville. La Municipalité estime que de telles densités sont excessives pour un site en frange du périmètre urbanisé.

Dès lors, l'impact du projet a été jugé trop important dans cet espace paysager sensible et de grande valeur pour la commune et pour l'agglomération dans son ensemble (faisant partie de l'espace de transition paysagère le long de l'autoroute entre la zone urbaine des bords du lac et les villages du haut du coteau). En outre, la proximité immédiate du domaine de la Doges et la valeur patrimoniale de celui-ci et de ses environs est, de l'avis de la Municipalité, incompatible avec le projet proposé.

Par ailleurs, la Municipalité estime qu'avec le plan général d'affectation en vigueur, les possibilités de densification et d'accueil de nouveaux habitants à La Tour-de-Peilz sont déjà importantes et qu'il n'est pas judicieux d'autoriser la légalisation de telles nouvelles surfaces d'habitation.

En outre, la position du Canton sur l'affectation du périmètre peut être exprimée ainsi :

- Étant donné que La Tour-de-Peilz est située dans un périmètre compact d'agglomération, les terrains nouvellement affectés à la construction de logements doivent respecter un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625.
- Les terrains ayant déjà été affectés antérieurement à la construction de logements peuvent en revanche, soit maintenir leur IUS pré-existant, soit être densifiés pour atteindre l'IUS de 0.625.
- Il est également possible de décider que les terrains ne sont pas affectés à la construction du tout (IUS = 0). En effet, les plans actuellement en vigueur dans ce secteur ont été établis en 1982 et en 1996. La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit que la durée de validité des plans est de 15 ans.



Extrait du projet

Légende :

R+1+C = rez + 1 étage + combles

R+2+C = rez + 2 étages + combles

Au vu du troisième point ci-dessus et d'une analyse juridique, les droits à bâtir des propriétaires de ces parcelles ne sont ainsi, du point de vue de la Municipalité, pas acquis.

En fonction des points ci-dessus et de l'évolution des discussions, la Municipalité présentera ultérieurement un préavis municipal concernant l'affectation de ce secteur au Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :

Sandra Pasquier

Pierre-A. Dupertuis

Adopté par la Municipalité : le 24 avril 2023

