

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 21/2023

le 13 décembre 2023

Réponse au postulat de M. Jean-Yves Schmidhauser (PSDG) & consorts « Quel avenir pour Campagne Rossier ? »

10.03.02-2311-Preavis-21-Postulat-Schmidhauser-Campagne-Rossier.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de répondre au postulat de M. Jean-Yves Schmidhauser (PSDG) & consorts « Quel avenir pour Campagne Rossier ? » renvoyé à la Municipalité lors de la séance du Conseil communal du 13 septembre 2023.

2. Préambule

Le postulat demande à la Municipalité de se prononcer sur trois demandes spécifiques concernant le secteur dit de la « Campagne Rossier » (parcelles 1 N^{os} 025 et 1378 sises au nord du territoire communal), à savoir :

- Etudier l'option de rendre les parcelles 1025 et 1378 inconstructibles (les bâtiments existants pouvant bien entendu être maintenus), notamment eu égard à l'accroissement prévisible de la population liée aux projets immobiliers existants et à l'augmentation des infrastructures qu'ils vont imposer pour notre collectivité.
- Interpeller le Canton pour connaître sa position quant à un éventuel déclassement de ces parcelles.
- Chiffrer les coûts d'une éventuelle procédure de déclassement et déterminer le débiteur de ces coûts.

En outre, la Commission chargée d'étudier la prise en considération de ce postulat a émis les vœux suivants :

- Identifier les périmètres, voire toutes les parcelles sur le territoire communal qui devraient faire l'objet d'une analyse similaire.
- Procéder à une analyse et une réflexion quant aux différents scénarios possibles.
- Identifier dans le détail les coûts en rapport avec les infrastructures nécessaires, y compris les transports publics.
- Établir une estimation de la charge financière à supporter par la communauté pour chaque scénario.



3. Développement communal

Depuis l'adoption de l'actuel Plan général d'affectation (PGA) en 2019, la commune connaît un développement immobilier important. De nombreux projets de densification ou de nouvelles constructions sont en cours de chantier ou de procédure. L'achèvement des constructions du plan de quartier « En Sully » va également amener, très prochainement, un nombre important de nouveaux habitants dans notre Commune. La Municipalité accompagne ce développement, conforme à l'esprit de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) votée par le peuple et entrée en vigueur en 2014, laquelle prévoit la densification des centres urbains, afin que cette évolution se réalise de la façon la plus harmonieuse possible. A cet effet notamment, la Municipalité s'est entourée de spécialistes reconnus au sein de la Commission consultative d'urbanisme (CCU).

La densification des périmètres de centre, telle que voulue par la LAT et par le Plan directeur cantonal (PDCn) impose des indices de densité à respecter pour toute nouvelle zone constructible à légaliser. Cet indice d'utilisation du sol (IUS) minimum est fixé à 0.625. Il est le ratio entre la surface de plancher déterminante (SPd) et la surface affectée à la zone à bâtir de la parcelle en question. Actuellement, l'entier du territoire communal est inclus dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac, équivalent au périmètre de centre.

Le territoire communal est actuellement régi par le PGA de 2019 pour sa plus grande partie, lequel prévoit plusieurs zones d'habitations dont l'IUS est de 0.4 (faible densité), 0.6 (moyenne densité), 0.8 (forte densité), 1.0 (zone urbaine) et sans indice (zone du Bourg ; celle-ci étant régie par d'autres règles particulières).

Hors PGA, certaines parcelles sont régies par des plans d'affectation dont la liste exhaustive et la situation actuelle est rappelée ci-dessous, par ordre chronologique inverse. Ces plans spéciaux prévoient différents droits à bâtir et méthodes de calcul ; le PGA n'y est pas directement applicable.

Plan spécial	Entrée en vigueur	Statut actuel
Plan d'affectation (PA) « Petit Sully »	À venir	Doit être approuvé par le Canton suite aux amendements du Conseil communal au préavis N° 11/2022.
Plan partiel d'affection (PPA) « La Paisible »	29.09.2011	Intégralement bâti.
Plan de quartier (PQ) « En Vassin »	07.05.2010	Intégralement bâti.
PPA « En Béranges »	04.05.2007	Intégralement bâti.
Plan d'affectation cantonal (PAC) « Le Vallon »	23.11.2006	Gymnase de Burier et environs ; partiellement bâti ; les surfaces non-bâties sont affectées à la zone d'utilité publique.
PQ « Burier-Dessus »	12.02.2003	Intégralement bâti.
PPA « La Faraz »	27.10.1998	Intégralement bâti.
PPA « Planche du Pont II »	12.02.1998	Intégralement bâti.
PPA « Campagne Rossier I »	11.11.1996	<i>Cf. chapitre 4</i>
PPA « Domaine & Manège de Villard »	17.09.1996	Partiellement bâti ; terrains communaux.
PAC « Château de Sully »	23.11.1994	Intégralement bâti.

PPA « En Villard »	03.09.1993	Site du château de Villard ; partiellement bâti ; potentiel légalisé de construction de 2 villas de maximum deux logements chacune.
PQ « En Crêt-Richard »	27.08.1993	Intégralement bâti.
PPA « Le Veneto »	16.07.1993	Intégralement bâti.
PPA « Rive Reine »	26.06.1991	Intégralement bâti ; non-affecté au logement.
PPA « Entre-deux-Villes »	07.12.1990	Intégralement bâti ; non-affecté au logement (site Nestlé).
PQ « En Sully »	15.06.1990	Fin des travaux de la dernière étape (Sully III) en cours, sinon intégralement bâti.
Plan d'extension partiel (PEP) « Au Prieuré de Burier »	09.09.1983	Intégralement bâti.
PEP « Au chemin du Vallon »	04.08.1982	Intégralement bâti.
PEP « Crêt-Richard, Villard, La Doges, La Poneyre, Burier-Dessus »	24.02.1982	A l'exception du secteur « Campagne Rossier » (<i>cf. chapitre 4</i>), abrogé par différents plans ultérieurs et par le PGA de 2019.
PEP « Entre-deux-Crêts »	22.10.1980	Intégralement bâti.
PEP « Clos d'Aubonne »	22.12.1976/06.05.1988	Intégralement bâti.

Nous renvoyons au PGA, disponible sur le site internet communal, pour la localisation exacte des parcelles concernées par ces différents plans spéciaux.

Ainsi, hormis le plan d'affectation « Petit Sully », que votre Conseil a récemment adopté (préavis N° 11/2022), et de possibilités mineures d'accueil de nouveaux logements, aucun plan d'affectation spécial en vigueur ne prévoit de développement substantiel de logements, à l'exception du secteur de « Campagne Rossier ». Il n'est par ailleurs pas prévu par la Municipalité, à ce jour, de réviser les autres plans d'affectation susmentionnés déjà bâtis.

Il ressort de cette première analyse que, en ce qui concerne les quatre vœux émis par la commission de prise en considération du postulat, seul le périmètre de la « Campagne Rossier » doit être pris en considération car il s'agit du seul périmètre dans les secteurs non régis par le PGA où un potentiel substantiel de création de nouveaux logements pourrait exister. En ce qui concerne le PGA, celui-ci ayant été approuvé en 2019, il ne peut être question de revenir sur les densités alors accordées au vu de la stabilité des plans, de la sécurité du droit et du principe des droits acquis. Seule une révision partielle du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) permettra de préciser certaines règles ou d'introduire de nouvelles notions, comme souhaité par votre Conseil dans le cadre du postulat « Un Règlement du plan général d'affectation et de police des constructions (RPGA) en phase avec les enjeux actuels » déposé par Mme V. Ansermet (LV) & consorts du 2 novembre 2022, mais sans revenir sur les densités autorisées. Ce travail est en cours et durera plusieurs années.

Finalement, la Municipalité relève qu'une étude du potentiel de densification pour l'ensemble des parcelles concernées par le PGA et des coûts induits par cette densification, comme souhaité par la commission, est extrêmement fastidieuse et n'apporterait pas de renseignements pertinents, la densité de celles-ci ne pouvant être remise en question à moyen terme au vu des éléments énoncés ci-avant. Il est cependant estimé qu'une utilisation de toutes les possibilités théoriques de densification permises par le PGA apporterait, sur la base de la population de 2019, env. 4'100 habitants à l'horizon 2034 (soit 15 ans après l'adoption du PGA).

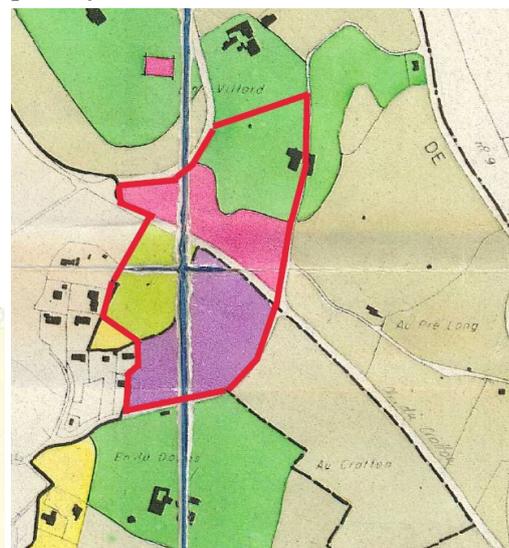
En ce qui concerne la définition du périmètre de centre à l'échelle de l'agglomération Rivelac, une révision de celui-ci, visant à exclure les terrains situés notamment de part et d'autre de l'autoroute A9 afin de préserver sur le long terme une zone verte paysagère, est en réflexion. Hors périmètre de centre, le potentiel admissible de croissance selon le PDCn est défini comme étant de + 0,75 % de population, par année. Ainsi, la définition d'un éventuel périmètre « hors centre » incluant les hauts de la Commune et les parcelles de « Campagne Rossier » exclurait, de facto, la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation. La définition des limites géographiques exactes des périmètres de centre est de compétence de l'Etat (Grand Conseil sur proposition du Conseil d'Etat), dans le cadre d'une révision totale ou adaptation partielle du PDCn.

4. Parcelles N°s 1025 et 1378 – Secteur « Campagne Rossier » - Situation actuelle

Ces deux parcelles sont actuellement affectées par le Plan d'extension partiel (PEP) « Crêt-Richard, Villard, La Doges, La Poneyre, Burier-Dessus » de 1982, lequel prévoyait deux secteurs de villas selon le plan et règlement ci-dessous. Ce PEP prévoyait notamment que tout développement sur ces zones était conditionné à la réalisation d'un plan de quartier. Ce PEP reste en effet en vigueur sur ces parcelles, étant donné qu'aucun autre plan approuvé ne l'a abrogé entretemps. Les figures ci-après sont les extraits du PEP en questions au sujet de ces parcelles.

<p><u>Zone de villas I</u></p> <p>Zone de villas d'un niveau habitable plus un niveau dans les combles, avec deux logements au maximum par villa.</p> <p>L'indice d'utilisation est limité à 0,2 et la surface minimale de la parcelle est de 1500 m².</p> <p>L'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel est obligatoire.</p>
<p><u>Zone de villas II</u></p> <p>Zone de villas de deux niveaux habitables plus un niveau dans les combles, avec deux logements au maximum par ville.</p> <p>L'indice d'utilisation est limité à 0,2 et la surface minimale de la parcelle est de 1000 m².</p> <p>L'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel est obligatoire.</p>

Extraits du PEP - 1982

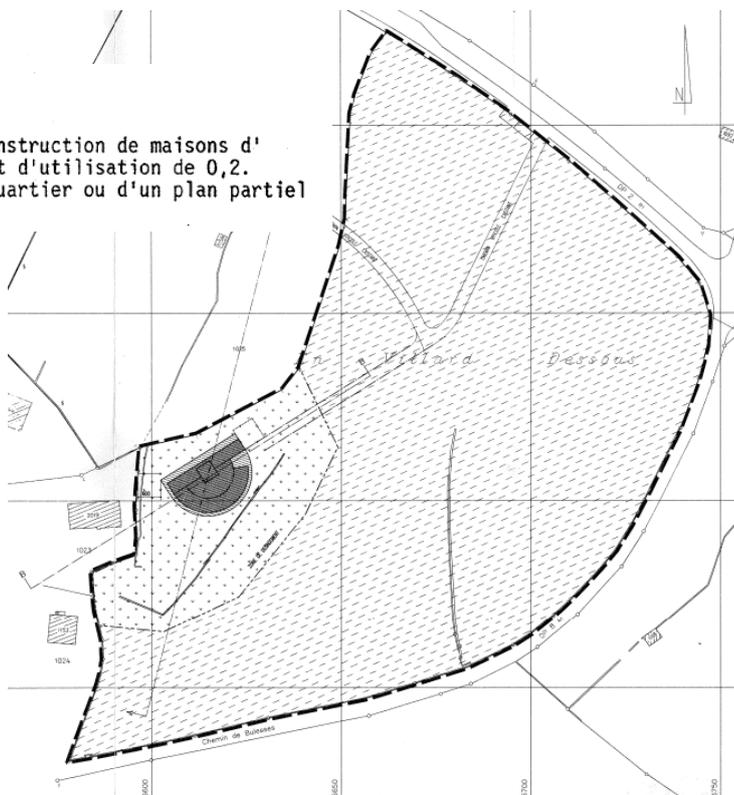


LEGENDE	
	zone 5 ordre non contigu de faible densité
	zone de villas I
	zone de villas II
	zone à bâtir à aménagement différé
	zone 6 zone de verdure
	zone protégée
	zone agricole ou viticole
	périmètre du plan d'extension partiel

En 1996, un plan partiel d'affectation « Campagne Rossier I » a été approuvé, uniquement sur une partie de la parcelle 1025, lequel autorisait la construction de l'actuelle villa « Clef de Sol », et confirmait la réglementation en vigueur dans le PEP de 1982 pour le solde de la parcelle.

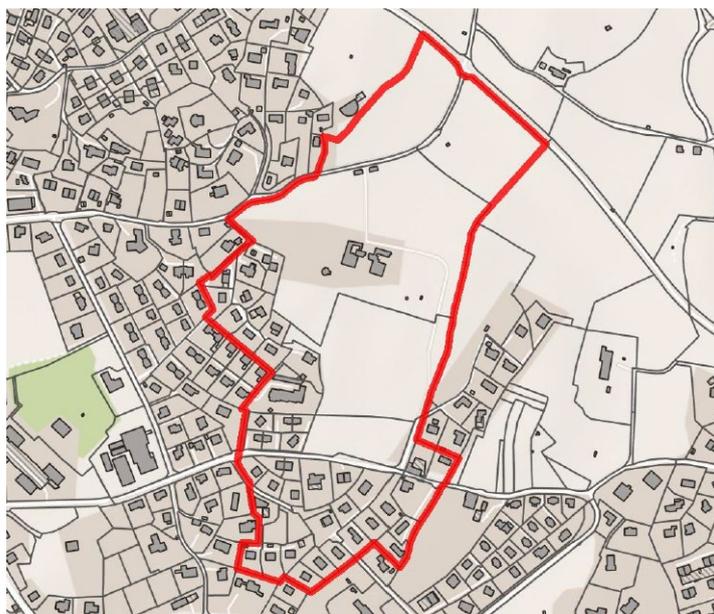
CHAPITRE 2 - SECTEUR I

Définition Art. 6 - Zone de villas II.
Ce secteur est affecté à la construction de maisons d'habitation, avec un coefficient d'utilisation de 0,2.
L'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation est obligatoire.

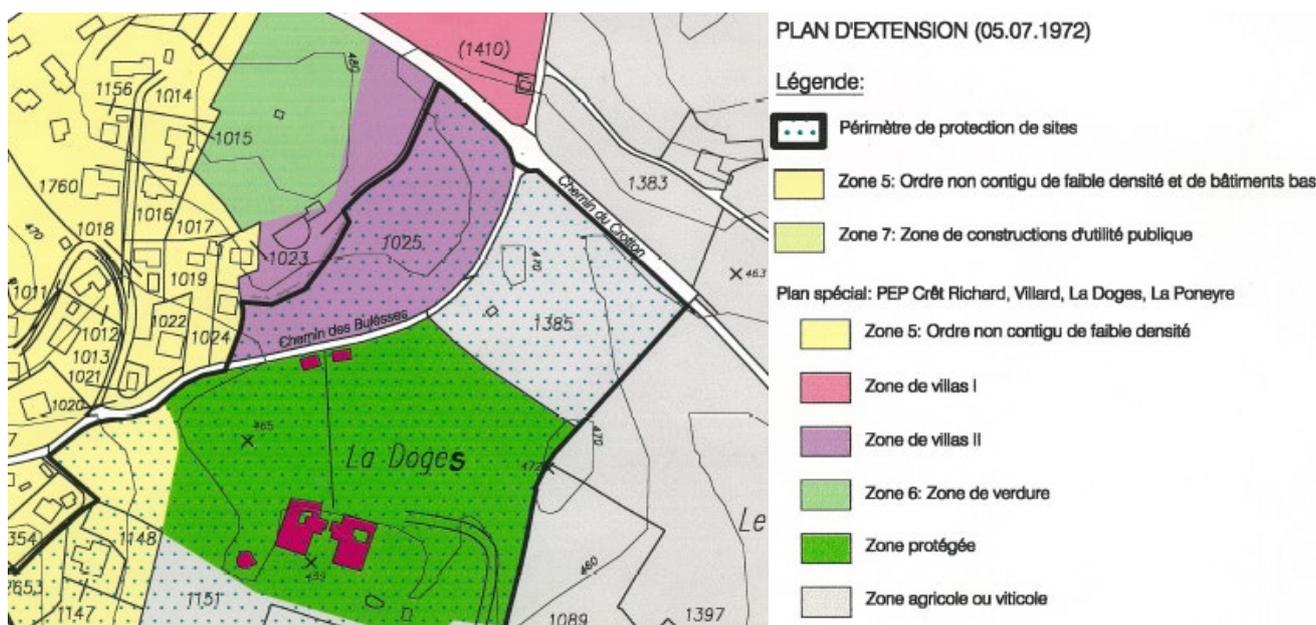


Extraits du PPA - 1996

En 2003, le Conseil d'Etat a défini le périmètre de protection de la Doges, visant à *sauvegarder les vues* sur et depuis le domaine de la Doges. Ce périmètre couvre une partie de la parcelle N° 1025. Il est prévu que, dans ce périmètre, les nouvelles constructions soient conçues de manière à ne pas porter atteinte auxdites vues.



Emprise du périmètre de protection de la Doges



2) Etendue du classement

Le classement a pour but de protéger le domaine de La Doges et ses abords. Le plan annexé à la présente décision définit le périmètre concerné.

A l'intérieur de ce périmètre,

- I. Les vues sur La Doges et depuis celle-ci doivent être préservées. Dans le périmètre de protection, les nouvelles constructions ou/et les transformations des constructions existantes sont conçues de manière à ne pas porter atteinte aux dites vues.
- II. Les dispositions du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la commune de La Tour-de-Peilz ainsi que les différents plans spéciaux légalisés dans le périmètre de protection restent applicables, pour autant qu'ils respectent la présente décision de classement.

Extraits du plan et du règlement du périmètre de protection

Depuis cette date, différents projets ont été soumis par les propriétaires. Votre Conseil a notamment, en 2017, refusé un projet de plan d'affectation qui aurait permis la légalisation d'une zone de site construit protégé, une zone naturelle protégée et une zone d'habitation de très faible densité avec des droits à bâtir de 5'300 m² (préavis n° 20/2017).

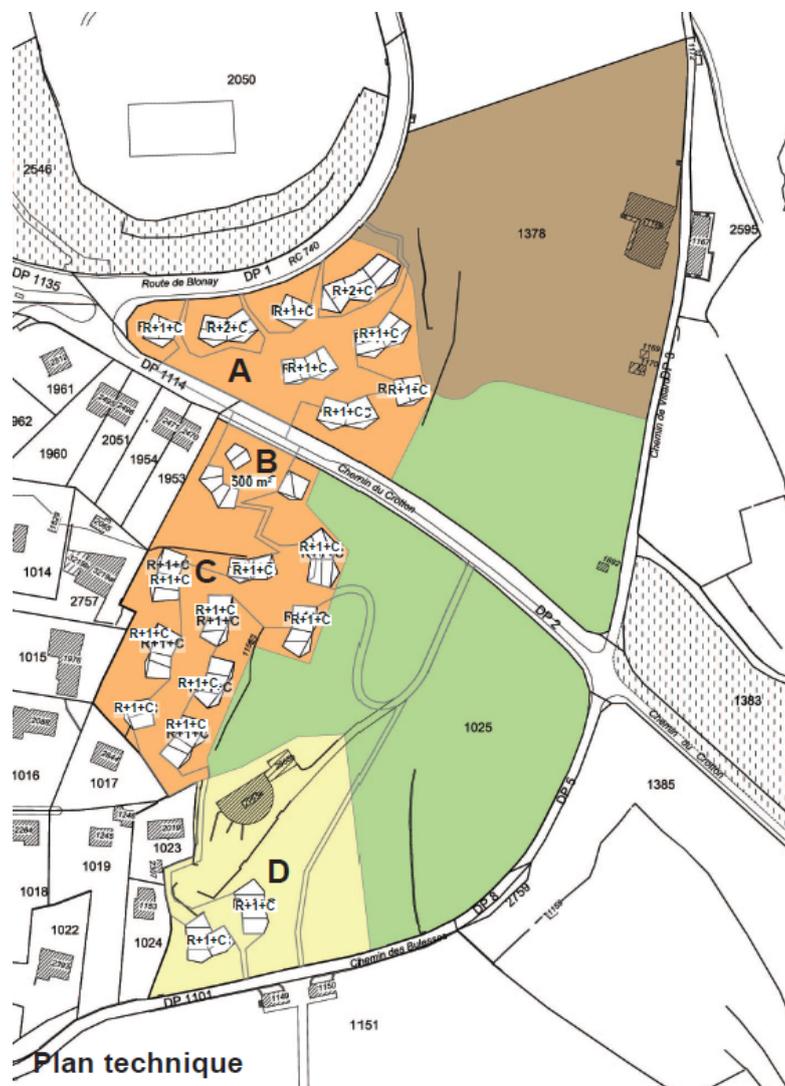
Plus récemment, la Municipalité a refusé de soutenir un projet de plan d'affectation prévoyant la création d'une zone de site construit protégé, une zone de verdure ainsi que des zones d'habitation de très faible et moyenne densité, permettant un total de 9'964 m² de surface de plancher déterminante (cf. communication municipale n° 18/2023).

5. Parcelles N°s 1025 et 1378 – Options possibles

Afin de répondre au second vœu de la commission, la Municipalité a interpellé le Canton pour connaître sa position quant à l'affectation possible de ces parcelles. La position de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) peut être résumée 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 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 ce qui concerne le projet récemment proposé par la Coopérative de l’habitat associatif (CODHA) et les propriétaires, celui-ci respectait la première option ci-dessus et pourrait donc potentiellement être admis par les services de l’Etat sur ce point. Il prévoyait la « rocade » des zones constructibles par rapport à celles définies par le PEP de 1982, en affectant les zones du nord-ouest des deux parcelles à la construction et ne bâtissant pas les secteurs définis comme constructibles par le PEP, sauf le sud-ouest de la parcelle 1025. Il résulte de ce choix que les terrains nouvellement affectés à la construction doivent donc répondre à l’IUS minimal de 0.625. Cet indice est nettement supérieur à celui défini dans le PGA pour les parcelles constructibles adjacentes (0.4) et ressemble d’avantage aux secteurs de moyenne (0.6) voire forte (0.8) densité du centre-ville. Le projet proposé prévoyait 9'964 m² de surface de plancher déterminante, ce qui représente env. 200 habitants en admettant 50 m² / habitant comme le prévoit la méthode de calcul de l’Etat. Le calcul des coûts directs et indirects pour la collectivité au regard des recettes fiscales supplémentaires générées par ces nouveaux habitants est très difficile et soumis à de nombreuses inconnues. Néanmoins, un renforcement de la desserte du quartier en transports publics serait probablement indispensable, de même que la prise en charge des enfants dans les écoles et structures d’accueil préscolaires et parascolaires.



Plan d’implantation des bâtiments – projet CODHA

Densités différenciées	SPD	STD	IUS
A	4'297 m ²	5'700 m ²	0.754
B+C	4'529 m ²	7'246 m ²	0.625
D	1'138 m ²	5'700 m ²	0.2

SPd et IUS des différents secteurs – projet CODHA

Dès le moment où la densité est modifiée, tout projet peut être développé sur la parcelle. La seule condition à respecter est la densité minimale de 0.625 imposée par le PDCn. Le calcul de cette densité est lié à deux facteurs, à savoir les m² de surface de plancher et la surface de terrain autour des bâtiments prise en considération pour le calcul de la densité.

Une seconde option serait de maintenir l'IUS et les zones constructibles définies en 1982 ; dès lors, un quartier de maisons individuelles pourrait être envisagé, ce qui, au vu de la configuration géographique des zones constructibles en question, paraît très peu pertinent à tout point de vue. En outre, la compatibilité d'une telle option avec le périmètre de protection de la Doges défini en 2003 resterait à vérifier. Ce scénario aboutirait à une surface de plancher déterminante d'au maximum 5'300 m², correspondant à environ 100 habitants supplémentaires au maximum.

Finalement, l'option d'une éventuelle inconstructibilité future des parcelles (IUS = 0) est développée ci-après afin de répondre au postulat.

6. Parcelles N°s 1025 et 1378 – Eventuelle inconstructibilité future

D'un point de vue pratique, l'option d'une inconstructibilité de ces parcelles telle qu'évoquée par les postulants consisterait en l'établissement (aux frais de la commune) d'un nouveau plan d'affectation, lequel abrogerait le PEP de 1982 et le PPA de 1996. Ce plan prévoirait le classement de l'ensemble des surfaces en zone verte, agricole ou équivalent, à l'exception, par exemple, du périmètre de l'actuelle villa « Clef de Sol » et de ses abords immédiats, lesquels resteraient constructibles afin de maintenir l'existant et de permettre de modestes agrandissements. Il pourrait également être autorisé des constructions en rapport avec l'exploitation de la zone (bâtiments agricoles, par exemple). Le périmètre de la maison de maître situé au nord de la parcelle N° 1378 serait maintenu en zone de protection (équivalent à un site construit protégé) au vu de la valeur patrimoniale de ce bâtiment et de ses abords immédiats.

Un tel plan serait ensuite soumis au processus d'examen préliminaire puis préalable aux services cantonaux, puis soumis à l'enquête publique, puis devra être adopté par le Conseil communal, lequel sera également chargé de lever les éventuelles oppositions.

Pour autant que ce plan soit préavisé favorablement par l'Etat dans le cadre du processus d'examen préalable, les propriétaires feront ensuite certainement opposition lors de l'enquête publique et argueront de leurs droits à bâtir préexistants. *In fine*, ils pourraient demander à être indemnisés, étant donné que l'entrée en vigueur de ce nouveau plan implique potentiellement une expropriation matérielle. La Municipalité a fait effectuer une analyse juridique sur cette question. Il ressort de celle-ci que ces droits à bâtir ne sont en l'état pas forcément existants, au vu du délai de péremption des plans définis par la LAT (15 ans) et des conditions du PEP de 1982, lequel demandait expressément l'établissement d'un plan de quartier pour réaliser les droits définis. Néanmoins, le fait que les propriétaires aient soumis plusieurs projets entretemps afin de réaliser ces droits pourrait être un argument en leur faveur.

En réponse à la deuxième question du postulat, dans l'hypothèse où ce nouveau plan entrerait en vigueur, que l'effet de ces dispositions soit assimilé à une expropriation matérielle et que le droit à une indemnisation serait reconnu, le montant dû, qui pourrait se chiffrer dès lors en millions de francs, devra être supporté par l'Etat et non par la Commune, comme prévu par l'art. 73 al. 1 de la LATC :

Art. 73 Ayant droit

¹ L'indemnité est versée par l'Etat au propriétaire du bien-fonds au moment où la décision arrêtant son montant entre en force.

Dans la pesée des intérêts qu'effectuera l'Etat au moment de l'examen préliminaire puis préalable du projet de plan d'affectation, cet élément sera probablement aussi pris en considération. Il est toutefois impossible, à ce stade, de déterminer quelle sera la décision de l'Etat à ce sujet. Cela découle entre autre du fait que le secteur de Campagne Rossier est un cas très particulier, en raison des contraintes

paysagères, environnementales et patrimoniales locales. Il ne peut pas être comparé à d'autres exemples sur le territoire cantonal où il y a eu dézonage de parcelles anciennement constructibles.

Interpelé à ce sujet, le Canton, a confirmé par le biais de M. Pierre Imhof, alors directeur de la DGTL, que les éventuelles indemnités seront à la charge de l'Etat. La DGTL ne se prononcera cependant officiellement que via la procédure susmentionnée (examen préliminaire et préalable), pour autant que la Commune souhaite l'engager.

Cette démarche serait néanmoins cohérente avec le PDCn qui prévoit, dans la fiche de mesures A11 que pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes, dans l'ordre :

1. réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement ;
2. densifient le territoire urbanisé ;
3. mettent en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification.

Le périmètre de Campagne Rossier peut ainsi être qualifié de peu adéquat au développement, au vu de sa localisation excentrée, de son environnement naturel et paysager à préserver et des contraintes patrimoniales (périmètre de protection du domaine de la Doges). En outre, la commune de La Tour-de-Peilz contribue, de l'avis de la Municipalité, déjà significativement, avec les possibilités offertes par le nouveau PGA, à l'effort de densification dans les périmètres de centre tel que voulu par la LAT et le PDCn.

7. Conséquences financières

L'établissement d'un nouveau plan d'affectation prévoyant l'inconstructibilité de ces parcelles impliquera des frais d'étude pour la Commune. Il s'agit d'études spécialisées concernant la valeur patrimoniale, biologique et paysagère de ces parcelles, qui viendront en complément des documents formels du Plan d'affectation. Le montant de ces études ne devrait pas excéder Fr. 50'000.-.

8. Personnel communal

Le suivi des études conduisant à l'établissement d'un plan d'affectation prévoyant l'inconstructibilité des parcelles N°s 1025 et 1378 pourra être assuré par le personnel du Service de l'urbanisme et des travaux publics, dans le cadre de ses tâches habituelles. L'établissement de certains documents formels (plan, règlement, rapport 47 OAT) pourra également être réalisée à l'interne du Service.

9. Conclusions

En conclusion, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 21/2023,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de charger la Municipalité de développer un projet de plan d'affectation concernant les parcelles N°s 1025 et 1378, prévoyant l'inconstructibilité de celles-ci, à l'exception du maintien des bâtiments existants, de modestes agrandissement de ceux-ci ou de constructions nouvelles en rapport avec l'exploitation de la zone ;
2. de prendre note que ce projet de plan d'affectation sera soumis au Conseil communal pour adoption en temps utile selon la procédure dictée par la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) ;
3. de prendre note que les coûts des études relatives à ce projet de plan d'affectation n'excéderont pas le montant de Fr. 50'000.-, lequel sera financé par le biais d'un crédit d'études qui sera ouvert par la Municipalité puis soumis à votre Conseil lors du préavis prévoyant l'adoption du plan ;
4. de prendre acte que le présent préavis répond au postulat de M. Jean-Yves Schmidhauser (PSDG) & consorts « Quel avenir pour Campagne Rossier ? ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :



Sandra Pasquier Pierre-A. Dupertuis

Annexe :

- Postulat « Quel avenir pour Campagne Rossier ? »

Déléguée municipale : Mme Elise Kaiser

Adopté par la Municipalité le 13 novembre 2023

QUEL AVENIR POUR CAMPAGNE ROSSIER ?

Postulat déposé par Jean-Yves Schmidhauser, conseiller communal (PS), Véronique Ansermet, conseillère communale (LV), Jérôme Bonvin, conseiller communal (VL), Michel Bloch, conseiller communal (PS) et Guillaume Jung, conseiller communal (UDC).

Préambule

Le présent postulat fait suite à la communication municipale 18/2023 du 10 mai 2023 exprimant la position de la Municipalité sur le développement du secteur de «Campagne Rossier».

Cette communication met en évidence deux points importants :

- 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** ;
- Il est également possible de décider que les terrains ne sont pas affectés à la construction du tout (IUS = 0)

L'enjeu pour notre commune est de taille :

Quelle affectation voulons-nous pour ce secteur stratégique ?

Quel cadre de vie souhaitons nous réserver à nos concitoyennes et nos concitoyens ?

Un bref rappel historique

Depuis maintenant des très nombreuses années, les projets d'affectation des parcelles 1378 et 1325 de La Tour-de-Peilz, qui constituent la « Campagne Rossier » et la « Combe de Villard » font débat et interpellent non seulement les autorités communales, mais également les citoyennes et citoyens de notre Commune.

Dans le plan d'affectation de 1972, les parcelles 1025 et 1378 devaient faire partie du plan d'extension partiel (PEP) "Crêt Richard, Villard, La Doges, La Poneyre", adopté 10 ans plus tard.

Selon ce PEP de 1982,

- la partie Nord de la parcelle n° 1378 "La Combe de Villard" était définie comme étant une zone protégée, caractérisée par l'interdiction de bâtir, sauf pour les bâtiments annexes et les aménagements en rapport avec l'utilisation des bâtiments existants, à condition que ces ouvrages ne portent pas préjudice au site.
- La partie Sud était définie par le PEP en zone de villas I, d'un niveau habitable plus combles, avec deux logements maximum par villa. L'indice d'utilisation du sol était limité à 0.2 et la surface minimale des parcelles à 1'500 m². L'établissement d'un plan de quartier était obligatoire.

La parcelle n° 1025 "Campagne Rossier II" comprenait une zone de verdure à l'Ouest. Suivant l'article 46 du PEP, cette zone était destinée à la sauvegarde des sites et à la création d'îlots de verdure. Elle était caractérisée par l'interdiction de bâtir. La partie Est était définie par le PEP comme zone de villas II, de deux niveaux habitables plus combles, avec deux logements maximum par villa. L'indice d'utilisation du sol est limité également à 0.2 et la surface minimale des parcelles à 1'000 m². L'établissement d'un plan de quartier était aussi obligatoire.

En 1996, l'Est de la parcelle n° 1025 a fait l'objet d'un nouveau plan partiel d'affectation (PPA) "Campagne Rossier". Ce PPA maintenait la réglementation du PEP, prévoyant pour l'ensemble du périmètre une affectation en zone de villas de deux niveaux habitables plus un niveau dans les combles, avec deux logements au maximum par villa.

Le règlement du PPA limitait toujours l'indice d'utilisation du sol à 0.2 et la surface minimale de la parcelle à 1'000 m². Dans les objectifs du règlement du PPA "Campagne Rossier", la volonté du propriétaire foncier, au moment de la réalisation du PPA, était de maintenir provisoirement l'usage en tant qu'exploitation agricole sur le solde de la parcelle n° 1'025, après la réalisation d'une maison d'habitation à caractère écologique.

Le Plan directeur communal de La Tour-de-Peilz (PDCom), approuvé par le Conseil d'Etat le 21 août 2000, classait clairement la parcelle 1378 dans la zone des espaces de verdure protégés ou à protéger. Quant à la parcelle 1025, sa partie supérieure (colline) était également dans la zone des espaces de verdure protégés ou à protéger. Sa partie inférieure était classée sous la dénomination « *secteur et site bâti sensibles du point de vue paysager* ».

Depuis 2008, diverses études et projets ont été menés tant par les propriétaires que par les Municipalités successives.

Dans un préavis 7/2017 du 22 mars 2017, la Municipalité de l'époque a proposé au Conseil communal l'adoption d'un PPA englobant les parcelles 1025 et 1378. Selon ce premier projet de PPA, la parcelle 1025 devenait constructible dans sa partie supérieure et inconstructible dans sa partie inférieure. Quant à la parcelle 1378, elle devenait constructible sur la partie Nord située entre la Route de Blonay et le Chemin du Crotton. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) était prévu à 0.25 de la surface constructible (elle-même représentant 22'604 m² sur un total de surface pour les

deux parcelles de 50'533m²), soit une surface de plancher déterminante (SPd) de 5'685 m².

A l'époque, la Commission ad hoc chargée de préavis sur ce PPA avait rendu un rapport négatif, en mettant en lumière différentes faiblesses du PPA proposé, parmi lesquelles une augmentation du CUS de 0.2 à 0.25 jugée « *incohérente et non justifiée* ». Elle préconisait ainsi notamment une limitation du CUS à 0.2 au maximum et une plus forte limitation des volumes des bâtiments à construire.

Vu le préavis négatif de la Commission ad hoc, la Municipalité avait finalement décidé de retirer son préavis 7/2017.

La même année, mais dans une nouvelle année de législature, la nouvelle Municipalité de l'époque a décidé de proposer à nouveau le même projet et a déposé un nouveau préavis municipal 20/2017.

La majorité de la Commission a préavisé ainsi une nouvelle fois négativement. Une minorité de la Commission a toutefois déposé un rapport de minorité préavisant positivement.

Le Conseil communal a, dans sa séance du 21 mars 2018, très clairement refusé les conclusions de ce nouveau préavis municipal, se ralliant ainsi, par 44 voix pour contre 21 contre, aux conclusions du rapport de majorité.

Un vrai enjeu de société : densification importante ou préservation de zone de verdure ?

Depuis les échecs de 2017, un nouveau projet a été apparemment élaboré par les propriétaires, qui ont intégré à cette fin une coopérative d'habitation genevoise, la CODHA. Une brève présentation des axes du projet avait été faite au Conseil communal. Par la suite, une « démarche participative » a été organisée par les propriétaires et la CODHA, démarche qui portait plus sur les caractéristiques des futurs logements que sur les questions urbanistiques.

Il est toutefois ressorti de ces différentes démarches que les propriétaires envisagent désormais **une forte hausse de la densité de ce secteur**, entrant ainsi en totale opposition avec les principes rappelés par les deux commissions ad hoc qui s'étaient penchées sur le projet présent en 2017 et qui avaient convaincu très largement le Conseil communal de refuser le projet présenté à l'époque.

Cette densification d'une zone stratégique sensible du point de vue paysager, apparemment validée par le Canton, entre aussi en contradiction avec la volonté clairement affichée de notre Conseil de limiter fortement la densification de ce secteur.

Force est ainsi de constater que l'aménagement des parcelles 1378 et 1025 illustre une problématique de plus en plus d'actualité qui voit s'opposer deux principes :

- Le premier principe est l'augmentation des zones à bâtir, respectivement une forte densification des zones à bâtir existantes ;
- Le second principe est la nécessité de plus en plus pressante de préserver des espaces verts ou des zones peu construites, qui sont importantes non seulement pour des raisons écologiques, mais également pour maintenir un cadre de vie agréable et nécessaire à l'ensemble de la population de notre ville.

Aucun scénario ne doit être négligé

Personne ne contestera que le secteur des parcelles 1025 et 1378 est très sensible et que son avenir concerne l'ensemble de notre collectivité.

Et de plus en plus de citoyennes boélandes et de citoyens boélands expriment le souhait de ne pas voir disparaître les derniers îlots de verdure de notre commune, notamment ceux constitués des parcelles 1025 et 1378.

Pour les auteurs du présent postulat, aucun scénario ne doit être négligé, en particulier celui de mettre un moratoire sur la constructibilité de ces parcelles encore pratiquement libres de toutes constructions et situées dans un périmètre stratégique qui fait partie du cadre de vie de nos concitoyens.

En effet, et comme chacun a pu le constater, les projets de densification sont aujourd'hui nombreux à La Tour-de-Peilz. Dans l'état du PGA actuel, une augmentation de près de 5'000 personnes (soit près de 25 % de la population) est désormais non seulement possible, mais clairement en marche.

Or, nos infrastructures actuelles sont déjà insuffisantes, bien que certaines viennent d'être inaugurées. Par exemple, le nouveau Collège Courbet ne dispose déjà que d'une capacité très limitée pour l'ouverture de classes supplémentaires (une à deux classes maximum, alors que ce collège vient d'être inauguré). Les infrastructures parascolaires et d'accueil de la petite enfance sont aussi insuffisantes et vont nécessiter dans un proche avenir des investissements très importants, au vu de l'augmentation déjà conséquente de la population boélande liées aux très nombreux développements immobiliers en cours ou à venir ces prochaines années.

C'est la raison d'être du présent postulat, par lequel les soussignés souhaitent inviter la Municipalité :

- à étudier l'option de rendre les parcelles 1025 et 1378 inconstructibles (les bâtiments existants pouvant bien entendu être maintenus), notamment eu égard à l'accroissement prévisible de la population liée aux projets immobiliers existants et à l'augmentation des infrastructures qu'ils vont imposer pour notre collectivité ;
- à interpeller le Canton pour connaître sa position quant à un éventuel déclassement de ces parcelles ;

- à chiffrer les coûts d'une éventuelle procédure de déclassement et déterminer le débiteur de ces coûts.

Nous précisons que le présent postulat n'implique aucune option quant à l'avenir des parcelles 1025 et 1378. Il vise uniquement à ce que tous les scénarios soient examinés, notamment au vu des importants développements de notre ville, du problème de l'adaptation des infrastructures que ces développements posent, et de la nécessité de préserver, lorsque cela est encore possible, les espaces verts de notre commune, en particulier ceux situés dans des zones en périphérie et moins bien desservies par les transports publics.

Nous demandons que le présent postulat soit renvoyé à une commission pour statuer sur sa prise en considération.

Et nous remercions la Municipalité, en cas de prise en considération du présent postulat, de traiter ce dernier avec diligence, afin que le Conseil communal puisse disposer de toutes les informations nécessaires au moment où il devra se pencher sur un nouveau projet d'urbanisation de ce secteur.

La Tour, le 19 mai 2023

Jean-Yves Schmidhauser

Véronique Ansermet

Jérôme Bonvin

Michel Bloch

Guillaume Jung