Rapport de majorité de la commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 21/2023 concernant la réponse au postulat de M. Jean-Yves Schmidhauser (PSDG) et consorts « Quel avenir pour la Campagne Rossier ? »

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le mardi 16 janvier 2024 à 19h30 à la maison de commune, salle 2, et elle était composée des membres suivants :

La commission composée de :

Mmes Alix Chamberland,
Maria Luceron,
MM. Michel Bloch,
Kurt Egli,
Yves Rossier
Jean-Yves Schmidhauser
Guillaume Jung, (président-rapporteur)

La Municipalité était représentée par Madame Elise Kaiser, Municipale et Monsieur Maximilien Walter, Chef de service.

Discussion préliminaire

En préambule, Madame la Municipale et Monsieur le Chef de service passent en revue les demandes formulées dans le postulat, ainsi que les vœux de la commission qui s'était réunie pour la prise en considérations de celui-ci. Les demandes du postulat étaient d'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 ;
- 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.

Souhaitant compléter ces demandes, la commission avait émis les vœux que la Municipalité :

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

Pour faire suite à la prise en considération du postulat, votée unanimement en commission et à une large majorité par notre conseil communal (1 avis contraire et 4 abstentions) la municipalité soumet le préavis 21/2023 à l'aval de notre conseil.

Après un bref historique du projet « Campagne Rossier I » et Campagne Rossier II », et un rappel des lois et règlements cantonaux, il est expliqué aux membres de la commission que seule trois options sont applicables aux parcelles concernées :

- affecter au taux IUS de 0,625
- maintenir le taux IUS actuel (0,2 IUS)
- Rendre non constructible (0 IUS)

La proposition de réponse au postulat formulée par la municipalité est de rendre le terrain inconstructible (0 IUS), exception faite des constructions déjà existantes. Cette décision serait en tous les cas soumise à l'aval de l'Etat de Vaud, et en cas de confirmation de celui-ci, les propriétaires concernés seraient indemnisés en conséquence par le biais d'un fond spécifique existant du canton, ceci pour autant que les conditions légales pour une telle indemnisation soient réunies, ce qui n'est pas certain.

Cette inconstructibilité permettrait de préserver l'une des dernières zones non construites de notre commune. Les dites parcelles sont implantées dans le ruban de verdure du Plan directeur régional qui précise qu'il faut reconnaître et préserver la diversité des paysages de la Riviera, en particulier son ruban de verdure (<https://www.sai-riviera.ch/PDR.pdf> p.65)

Lors de la discussion, il est relevé que le PGA actuel est récent, datant de 2019, et est conforme aux directives cantonales actuels. Il autorise déjà une densification importante sur le territoire de La Tour-de-Peilz, qui a dès lors fait sa part dans ce domaine. L'ensemble des cas spéciaux présents sur le territoire communal est déjà affecté par des PPA.

Il est également relevé que le montant de CHF 50'000.- annoncé dans le préavis représente la somme à engager pour préparer le dossier permettant la mise en place d'un plan de protection de cette zone, toutefois ne sont pas articulés les chiffres relatifs aux probables procédures face aux potentielles oppositions des propriétaires concernés. Ce montant correspond à l'établissement d'un PPA qui serait ensuite soumis, en toute connaissance de cause, au vote de notre conseil, voire au peuple en cas de référendum.

Discussion de la commission

Les membres de la commission remercient Madame la Municipale ainsi que Monsieur le Chef de service pour les informations apportées et les réponses aux différentes questions. Lors de la discussion, le débat est recentré sur la question de rendre les terrains concernés « inconstructibles » ou non.

Il est reconnu que la question est avant tout urbanistique avant d'être économique, même s'il est vraisemblable qu'une indemnisation sera probablement due, celle-ci étant à charge de l'Etat de Vaud. Cette indemnité, serait prélevée via le fond spécifique cantonal alimenté par les plus-values liées aux mesures d'aménagement du territoire et taxées à une hauteur de 20 % (taxe sur la plus-value). La commune étant la seule de l'agglomération qui a déjà fait l'effort de densification demandé par le canton, il est primordial pour plusieurs membres de protéger absolument l'un des derniers espaces non construits de notre territoire communal, ceci en maintenant une zone souvent dédiée à la balade et à des paysages préservés de constructions pour les habitants de la commune.

Il est également soulevé que dans tous les cas, l'aménagement urbanistique et le développement de l'accessibilité de cette zone devrait être adaptés.

La discussion se poursuit avec des arguments souvent proches, voir identiques, en faveur comme en défaveur de la proposition de la municipalité. Toutefois il est clairement entendu qu'une solution intermédiaire, négociée entre la commune et les propriétaires est tout simplement impossible au regard notamment des exigences posées par le Canton.

Conclusions

Au terme de la discussion, les membres de la commission procèdent donc au vote. En conclusion, c'est avec 4 voix pour, et 3 voix contre que la commission vous recommande, Mesdames, Messieurs, Chères et Chers collègues, de voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 21/2023,
- ouï le rapport de majorité 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°1025 et 1378, prévoyant l'inconstructibilité de celles-ci, à l'exception du maintien des bâtiments existants, de modestes agrandissements 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 ? ».

La Tour-de-Peilz, le 31 janvier 2024

Guillaume Jung – président-rapporteur