

Rapport de minorité 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 composée de :

M. Guillaume Jung, Président-rapporteur
Mmes Alix Chamberland,
Maria Luceron,
MM. Michel Bloch,
Kurt Egli,
Yves Rossier et
Jean-Yves Schmidhauser

s'est réunie le mardi 16 janvier 2024 à 19h30, à la Maison de Commune en présence de Madame Elise Kaiser, Conseillère municipale, et de Monsieur Maximilien Walter, Chef du Service UTP. Les membres de la commission les remercient de leur présence et d'avoir répondu avec pertinence à leurs questions. Les soussignés regrettent néanmoins ne pas avoir été informés de l'état des discussions entre les propriétaires et la Municipalité, ainsi que des conclusions de la commission consultative de l'urbanisme à ce sujet.

Préambule

Nous soussignés, partageons totalement le souci de l'ensemble de la commission en ce qui concerne l'évolution de notre commune, l'urgence climatique, la densification, la disparition d'espaces verts privés, ainsi que la perte de biodiversité sur son territoire.

En préambule, il est utile de rappeler que le terrain en question est constructible depuis 1982, année depuis laquelle le PEP « Crêt Richard » a été légalisé. Il était impératif de le réviser, afin d'éviter un « tapisage » de villas individuelles sur ce secteur très sensible et aux grandes qualités paysagères.

Compte tenu de la sensibilité paysagère extrême du site, une démarche spécifique a été convenue et menée en concertation, à titre exceptionnel, avec des partenaires publics. Cette étude finalisée en 2011 a été saluée unanimement par ces derniers dont particulièrement Patrimoine Suisse qui à l'époque a adressé un courrier spécifique à ce sujet.

Néanmoins, il faut relever que nous ne votons pas aujourd'hui sur un projet immobilier. La question qui nous est posée est en fait relativement simple :

Voulons-nous charger la Municipalité d'entreprendre les démarches pour rendre inconstructible les parcelles Nos 1025 et 1378 et de débloquer à cet effet un premier crédit de Fr. 50'000.00 pour les coûts d'études relatives à un nouveau plan d'affectation.

En effet, à l'heure actuelle il n'est question ni d'une mise à l'enquête, ni d'un PPA pour une construction éventuelle. Il s'agit simplement de se prononcer sur une conclusion unilatérale de la part de la Municipalité en réponse au postulat de M. Schmidhauser et consorts.

Développement des arguments du rapport de minorité

Il ne nous semble pas inutile de rappeler que le présent postulat n'implique aucune option quant à l'avenir des parcelles 1025 et 1378. Il vise uniquement un examen de tous les scénarios, 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.

Les soussignés s'étonnent de la brutalité de la proposition de la Municipalité alors qu'officiellement le dialogue avec les propriétaires n'a pas été rompu. Nous savons tous qu'un nouveau plan directeur cantonal est à l'étude et que sans l'adoption préalable d'un PPA aucune construction ne peut être autorisée. De même aussi bien la Municipalité que notre conseil savent que le PGA communal est récent et en révision alors que nous sommes la seule commune du district à en avoir un. Dès lors, nous nous posons des questions quant à l'urgence d'un tel déclassement et cela dans une région à forte croissance démographique.

Quant au périmètre d'implantation les propriétaires sont conscients de la valeur du paysage et prêts à fournir un dispositif pouvant répondre à des solutions architecturales de qualité selon les programmes et implantations finales des futures constructions. Si cela ne devait pas être le cas notre conseil dispose d'une multitude de garde-fous pour empêcher une éventuelle construction inadéquate.

Les éclairages fournis par la Municipalité ne justifient en aucun cas une décision aussi arbitraire que de rendre ce terrain définitivement inconstructible. Dans les grandes lignes une telle position nous semble plus être le fruit de positions partisans et de principe que d'une démarche raisonnée et objective.

Enfin, force est de constater que la commission qui n'a pas de compétences techniques spécifiques avérées ne peut se substituer dans son argumentaire à la commission consultative d'urbanisme, voire aux services cantonaux.

L'essentiel des éléments soulevés par le rapport de majorité traduit des préoccupations exprimées dans les oppositions au préavis municipal n°20/2017, telles que l'intégration paysagère ou les exigences qualitatives, abondamment traitées dans le règlement et l'ambition de durabilité portée par le dispositif soumis à votre adoption, tel que la charte de durabilité ou les objectifs de performances énergétiques élevés. En outre, une majorité des remarques sont liées à un dossier au stade du permis de construire, beaucoup moins au traitement d'un postulat qui se voulait générique.

Nous déplorons l'absence d'une analyse et d'une réflexion quant aux différents scénarios possibles. Le préavis nous demande uniquement l'octroi d'un crédit pour préparer le dossier pour rendre ces parcelles inconstructibles. Nous restons cependant sans réponse sur l'estimation du coût final et l'étude d'alternatives comme demandé par un vœu de la commission.

Rien que pour ce qui concerne, les transports publics l'actuel ligne no 203 des VMCV traverse déjà le périmètre au milieu des deux parcelles impliquées, donc pas de problème supplémentaire à résoudre. Cependant, il nous semble que depuis un certain temps déjà une limitation de la vitesse à 30 km/h et une circulation à sens unique s'imposent sur ce parcours et d'éventuelles nouvelles constructions n'y changeraient rien.

Contrairement à ce qui nous a été dit lors de la séance de la commission, le canton ne semble pas complètement intransigeant quant à une discussion sur la densité. A notre avis la Municipalité devrait privilégier un accord négocié avec les propriétaires plutôt qu'un passage en force qui sera long et coûteux. Probablement, il faut s'attendre à une procédure qui se terminera au Tribunal Fédéral avec des sommes importantes à dépenser en frais de justice et en engagement de personnel en plus du dédommagement des propriétaires par l'Etat de Vaud. Faut-il le rappeler qu'il s'agit également de l'argent des contribuables.

Le droit à la propriété et d'en faire usage dans le respect des règles en vigueur est garanti en Suisse par la constitution. L'intervention de l'Etat pour réduire les droits des propriétaires est bien sûr prévu par la loi, mais seulement dans les cas justifiés par l'intérêt de la collectivité. Dans le cas présent, cet intérêt supérieur n'est absolument pas clair et la décision municipale semble purement arbitraire.

Il nous semble important d'ajouter un mot sur les mérites des familles propriétaires. En effet, elles ne sont pas seulement propriétaires des deux parcelles en question, partiellement constructibles. Propriétaires depuis les années dix du siècle passé, elles laissent aux habitants de notre commune un paysage absolument magnifique sur l'ensemble de la petite colline à l'est du Chemin de Villard, un but de promenade par excellence pour les Boélandes et les Boélands. Elles ont soigné et continuent de soigner ce patrimoine avec beaucoup d'amour. Aujourd'hui, après plusieurs tentatives, elles aimeraient réaliser un projet de développement sur la partie la moins bien placée de leur bien. Des aménagements publics des années 60 et 70 ont laissé des traces sur ce magnifique domaine. Notamment l'aménagement et l'élargissement de la Route de Blonay dans la partie occidentale et la construction de l'autoroute au nord. Celle-ci a surtout eu pour effet de couper les sources d'eau qui jadis alimentaient les magnifiques fontaines sur la propriété. La Municipalité sait que les familles souhaitent investir une partie des fonds récoltés en cas de la réalisation d'un projet immobilier pour renaturaliser ce qui peut l'être sur le reste de la propriété.

En l'état, nous ne pouvons pas accepter un traitement quasiment punitif de valeureux propriétaires qui pendant plus d'un siècle ont entretenu une magnifique propriété et pris soin d'une partie importante de notre commune alors qu'ils auraient pu vendre depuis fort longtemps à des promoteurs immobiliers moins attentifs à la beauté du site. Nous sommes d'autant plus étonnés en prenant en considération que la décision proposée ne tient pas compte de l'évolution de la démographie avec des besoins de logements supplémentaires, du futur plan directeur cantonal et de la révision du PGA de notre commune.

En revanche, il est clair que la décision municipale prend en considération l'exaspération de la population par rapport à une activité de construction intense au centre-ville, résultant de l'acceptation de la LAT le 3 mars 2013 par la même population. Néanmoins, elle va bien à l'encontre des objectifs mesurés du « plan d'action sur la pénurie du logement » du Conseil fédéral (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-100019.html>) publié le 13 février 2024. Plusieurs données et objectifs de ce plan plaident clairement pour le maintien des parcelles de la Campagne Rossier en zone à bâtir.

Conclusions

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

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 21/2023,
- ouï le rapport de minorité 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 Nos 1025 et 1378 en privilégiant une solution concertée avec les propriétaires et l'Etat de Vaud ;
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 ? ».

Les auteurs du Rapport de minorité :

Maria Luceron

Yves Rossier

Kurt Egli

La Tour-de-Peilz, le 14 février 2024