

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 que 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