

Préavis municipal no 15/2024

Validation du Plan d'affectation « Carlo Hemmerling II » mis à l'enquête en 2024 et levées d'oppositions

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Conformément aux dispositions légales en matière d'aménagement du territoire, nous vous soumettons, pour adoption, le Plan d'affectation « Carlo Hemmerling II » et son règlement.

1. Préambule

Mandaté par les propriétaires - M. Franz Brun et la société BDB SA dont M. Brun est le principal actionnaire - le bureau Brönnimann et Gottreux architectes SA a été chargé de l'élaboration du plan d'affectation, de l'organisation et de la coordination avec les entités publiques.

Le développement du projet a également requis la collaboration de différents professionnels selon leurs qualifications et domaines de compétence, tels que Géo Solutions Ingénieurs SA ou Triform SA.

L'étude de faisabilité du Plan d'affectation (PA) a débuté en 2020.

Enfin, la Commune – conseillée par le Bureau technique Intercommunal – a joué un rôle clé dans le processus en approuvant le principe du projet et validant les différentes étapes du processus.

En effet, conformément aux exigences légales, des discussions préliminaires avec les services cantonaux (Direction générale du territoire et du logement – DGTL) ont été nécessaires avant que le PA puisse être soumis à l'examen préalable, puis à l'enquête publique.

Il est utile de préciser ici que les éléments identifiés comme non conformes par les différents services de l'Etat dans l'examen préalable, établi par la DGTL le 19 septembre 2023, ont été modifiés, avant l'enquête publique, afin de répondre au cadre légal cantonal.

2. Situation

Situé au cœur du village de Corsier-sur-Vevey, le PA « Carlo Hemmerling II » regroupe deux parcelles :

Parcelles (no)	Superficie	Propriétaires
15	2633 m ²	BRUN Franz
2314	1100 m ²	BDB SA

La parcelle no 15 présente, au Sud, un ensemble bâti composé d'une maison vigneronne avec un bûcher-dépôt et une dépendance adossée à la parcelle no 28. Ces deux constructions sont séparées par une cour en galets dans laquelle se trouve une fontaine datant de 1810. A contrario, la parcelle no 2314 n'est pas bâtie ; elle est principalement constituée de surfaces végétalisées et de quelques arbres de petite taille.

Les parcelles sont accessibles aux véhicules par la route de Corseaux à l'Ouest. Une aire de stationnement est située à proximité immédiate du portail d'entrée.

Conformément au règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, ces parcelles sont affectées en zone du village qui prévoit que les nouvelles constructions doivent être soumises à l'approbation préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'extension (art. 8 du règlement communal).

Ainsi, l'élaboration du PA permet de définir de manière précise les règles architecturales, urbanistiques et paysagères des parcelles concernées.

3. Caractéristiques du Plan d'affectation

Trois types de périmètres d'évolution des constructions ont été définis dans le PA :

1. périmètre pour la préservation des bâtiments existants ;
2. périmètre pour la construction d'un nouvel immeuble résidentiel ;
3. périmètre de construction de locaux viticoles, d'un parking et de locaux techniques et de services attenants.

Le projet du PA « Carlo Hemmerling II » vise à réglementer et planifier la construction d'un nouveau bâtiment polyvalent, à vocation résidentielle et viticole (périmètres 2 et 3). L'immeuble comptera jusqu'à trois appartements répartis sur 3 étages. Le sous-sol accueillera des locaux viticoles, un parking et des locaux techniques attenants.

La volumétrie du bâtiment projeté respecte le tissu bâti environnant tout en assurant la protection du patrimoine bâti et naturel préexistant.

L'objectif du PA est de préserver et protéger les éléments naturels de valeur historique et paysagère du site.

Les bâtiments existants (périmètre 1) doivent être conservés et ne peuvent pas être surélevés. Ils pourront être transformés, entretenus et rénovés dans leur volumétrie, sous réserve de l'accord préalable du service cantonal compétent.

Les accès pour véhicules et piétons ainsi que les places de stationnement des bâtiments existants resteront inchangés. La nouvelle construction utilisera les entrées piétonnes déjà aménagées, bénéficiant entre autres de la servitude au Sud vers la place du Temple. Les véhicules, quant à eux, accéderont aux parcelles par la rue Carlo Hemmerling, où un nouvel accès profitera de la différence de niveau entre la chaussée et les parcelles elles-mêmes pour entrer directement au niveau du

sous-sol. Cela facilitera la circulation dans le parking et vers les locaux viticoles, réduisant ainsi les volumes enterrés.

Les places de stationnement sur le domaine public seront réorganisées en raison de la nouvelle entrée du parking. L'aire d'aménagements extérieurs, en relation directe avec le DP, est destinée à l'aménagement de places d'accès et de stationnement non couvertes déjà existantes.

4. Conformité du Plan d'affectation

4.1. Les planifications de rang supérieur :

- 4^{ème} adaptation ter du Plan directeur cantonal (PDCn) :
La dernière version du PDCn a été approuvée le 7 juillet 2022 par le Conseil Fédéral ; il lie les autorités fédérales, cantonales et communales et vise à coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire.
Le PA développé est conforme aux différentes mesures préconisées dans le PDCn pour la zone concernée, notamment :
 - le PA favorise la cohabitation des activités artisanales et résidentielles en concevant appartements et locaux viticoles dans le même bâtiment (mesure B33) ;
 - le PA vise à préserver et mettre en valeur le noyau historique et l'espace vert de dégagement environnant (mesure C11) ;
 - le risque d'inondation répertorié sur les parcelles concernées a été pris en compte et une étude évaluant les dangers et les solutions à adopter a été réalisée (mesure E13).
- Projet d'agglomération Rivelac (Riviera – Veveyse – Haut-Lac) :
Le projet d'agglomération Rivelac est une mesure (mesure R14) qui fait partie intégrante du Plan directeur cantonal. Le PA développé est situé à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération Rivelac qui préconise une densification de cette zone. L'optimisation des parcelles avec la création de logements répond à cet objectif de densification.
- Plan directeur communal (PDCoM) :
Le PA respecte les directions fixées dans le PDCoM visant « à préserver les entités bâties du Châtelard et du Village ».
- Plan d'affectation communal (PACoM) en cours de révision :
Les parcelles nos 15 et 2314 sont actuellement affectées à la zone du village, qui correspondra à la zone 15 LAT dans le futur PACoM. Cela préfigure des zones destinées à l'habitat, aux installations publiques et aux activités moyennement gênantes.
Les directives cantonales et régionales actuelles exigent une densification des centres dans le prochain PACoM.
Néanmoins, le coefficient appliqué dans les centres impliquerait un droit à bâtir sur les parcelles concernées qui serait incompatible avec les objectifs de sauvegarde du patrimoine naturel et bâti. C'est pourquoi, afin de trouver une solution permettant de respecter les deux enjeux, une bande inconstructible - correspondant à une zone de verdure - a été ajoutée sur les deux parcelles. Ainsi, même avec une utilisation maximale des droits à bâtir, les possibilités restent modérées et adaptées au bâti existant.

4.2. La protection du patrimoine naturel et paysager

Le PA assure la préservation d'une bande non bâtie de 16 mètres de large environ, identifiée par le PDCoM et recensée par l'ISOS.

Le verger existant, le petit potager à l'Est, l'alignement d'arbres à l'Ouest et les essences majeures isolées seront conservées et entretenus. Tous les arbres qui devront être abattus pour la mise en œuvre du projet seront compensés.

4.3. Les dangers naturels

Un rapport d'évaluation des risques lié aux dangers d'inondations a été établi par le bureau Triform SA et figure dans les documents soumis à l'enquête publique. Les mesures définies dans le rapport ont été intégrées au règlement du PA et devront être respectées lors de la mise en œuvre du PA.

4.4. Les aspects fonciers

Aucune modification parcellaire impliquant la fusion des deux parcelles concernées par le PA n'est actuellement envisagée. Les servitudes existantes ne sont pas contraignantes pour le projet et resteront en vigueur. Aucune nouvelle servitude n'est prévue.

4.5. L'équipement du terrain

Le réseau de distribution d'électricité, d'eau potable, de gaz et des télécommunications est déjà largement développé et déjà implanté dans les parcelles concernées. De même que les infrastructures d'assainissement. Ainsi, les terrains peuvent être considérés comme équipés conformément à l'article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

4.6. Le contrat de droit administratif

Conformément à l'article 52 LATC, la commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. A cet effet, un contrat de droit administratif a été conclu entre le propriétaire et l'autorité communale. Dans ce contrat, le propriétaire s'engage à utiliser le potentiel constructible du terrain dans les 12 années qui suivent l'entrée en vigueur du plan.

5. Procédure : De l'enquête publique à l'approbation par le département compétent

Le Plan d'affectation « Carlo Hemmerling II » été soumis à l'enquête publique du 15 juin au 15 juillet 2024.

Une présentation publique du Plan d'affectation s'est déroulée le 19 juin 2024, en présence des différent-e-s intervenant-e-s dans le projet, soit la syndique, le propriétaire, le bureau d'architecte ainsi que le bureau technique intercommunal. Les propriétaires riverains ont, quant à eux, été conviés directement, et personnellement, par le propriétaire des parcelles du PA.

Une seule opposition a été formée contre le projet de PA par l'Association Pro Riviera.

Néanmoins, l'opposition a été postée le 17 juillet 2024 et ne respecte pas le délai impératif figurant à l'article 57, alinéa 3, de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui stipule que, pour être recevable, l'opposition doit être postée durant le délai d'enquête.

Elle a donc été déclarée irrecevable et n'est pas être prise en compte dans le cadre de la procédure. L'Association concernée a été dûment informée de cet élément.

6. Conclusions

Le projet propose une densification des parcelles avec des surfaces dédiées aux logements ainsi qu'à l'activité viticole, ce qui permettra à la fois de perpétuer une activité traditionnelle du village mais également de contribuer au développement économique de la commune.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Corsier-sur-Vevey

- vu le préavis no 15/2024, concernant le PA « Carlo Hemmerling II » et son règlement,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet porté à l'ordre du jour

d é c i d e

d'adopter, sur les parcelles nos 15 et 2314, le plan d'affectation « Carlo Hemmerling II » et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 15 juin au 15 juillet.

d'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'adoption de ce préavis.

Au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire
A. Rouge B. Demierre



Annexes à disposition au bureau du greffe ou via le lien ci-dessous :

- rapport 47 OAT
- plan du PA "Carlo Hemmerling II" et son règlement

Lien pour télécharger les documents :

www.b-t-i.ch/download/PA_Carlo_Hemmerling_documents.zip