

Rapport de minorité sur le préavis 01/2011 relatif au projet de réfection et d'élargissement du chemin de la Cheneau

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, en ma qualité de membre de la commission ad hoc, je présente un rapport de minorité relatif à l'objet cité en marge, compte tenu des divergences importantes à ce sujet.

Procédure

Dans un premier temps la loi sur les routes règle la procédure à laquelle sont soumis les projets de constructions des routes. Si le préavis est accepté par le législatif, à condition qu'aucun recours ne soit déposé en temps utile, un préavis de construction de la route sera alors déposé devant le Conseil Communal, avec détails et coût. Dans ce premier temps, menacer d'expropriation un citoyen alors même que ni le conseil ni le département cantonal compétent n'ont approuvé ce projet est inacceptable. Ce n'est qu'un moyen de pression.

Situation du projet

Le chemin de la Cheneau est le seul accès pour les 3 habitations actuelles. Il est dans le prolongement du hameau de Leyterand, quartier tranquille au trafic modéré. Il est situé en zone de très faible densité I et II, car toute cette zone est inventoriée au canton dans la carte d'alerte « **instabilité, zone de glissement actif** ! »

Des prescriptions liées spécifiquement à ces terrains visent à prévenir les instabilités de terrain. **Comme le risque zéro n'existe pas**, malgré toutes les précautions, selon la procédure de délivrance des permis de construction (art. 120 LATC, lettre b) tout projet localisé en zone de glissement actif doit faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par l'ECA qui prescrit alors l'exigence d'un spécialiste en géotechnique devant assurer la fonction de responsable de projet en matière géotechnique. Malgré cela la commune devrait assumer une part de responsabilité en cas de glissement!

Projet trop important pour une zone de glissement actif

Une vingtaine de parcelles sont concernées dans le secteur. Cela fait pas loin de 25 habitations possibles de 1 ou 2 appartements comme l'autorise actuellement notre règlement des constructions.

Dans un secteur réputé et inventorié « glissement actif », le bon sens voudrait au contraire que l'on diminue la possibilité de bâtir. Actuellement et dans le pire des cas, ce quartier serait aussi important que celui de Milavy !

De plus 3 parcelles ont été acquises par la BCV, M. Badel et Gardier, lors des échanges de terrains et approuvés par le Conseil Communal (préavis 18/2010).

A noter que les propriétaires ont été informés par la municipalité de la construction prochaine d'une nouvelle route d'accès à la Cheneau !

Projet privé sur domaine privé

M. Vananthy, promoteur immobilier et propriétaire de la société « Rue des Moulins SA à Vich » a acheté la parcelle 1455 sur laquelle il souhaite construire 8 maisons. Cette parcelle a été acquise en 2005, à un prix très bas (zone de glissement actif) dans le but de faire une bonne affaire financière. La spéculation immobilière est un problème dans l'arc lémanique et les autorités ne devraient surtout pas soutenir d'une manière ou d'une autre ce genre d'action.

Il est évident que lorsque le promoteur aura réalisé ses constructions, et bien vendu, il s'en ira vers d'autres sites à bétonner. Qui va gérer les problèmes ?? (accès, circulation, déchets, eau, etc...)

Plan directeur communal

Le plan directeur communal indique à la page 56 que le secteur concerné est un « espace urbanisé ou à urbaniser, sensible du point de vue paysager ».

- Une attention particulière doit être apportée à l'urbanisation de ces espaces afin de **garantir** :
 1. Les vues et dégagements
 2. La préservation et la mise en valeur d'éléments paysagers naturels et construits présents dans ces secteurs.

Chaque secteur concerné devra ultérieurement **faire l'objet d'un plan spécial ou de précautions particulières.**

Ce même plan directeur communal indique le hameau de Leyterand comme « **hameau à sauvegarder** ». Comment sauvegarder le hameau tout en laissant construire un quartier d'une vingtaine de villas à côté ? de plus, le plan de circulation du même plan directeur indique clairement le chemin de la Baillaz comme desserte principale et le chemin de la Cheneau en mixité piétons-voitures !

Le chemin de la Cheneau est PRIVE

Dans le préavis, la municipalité indique le chemin de la Cheneau comme Public ! Hors cela est complètement faux. **Le chemin de la Cheneau n'est pas un domaine public.** Seule une servitude autorise la commune à l'utiliser comme passage à char ! Cette servitude date de 1903. Depuis le passage à char à évolué et la jurisprudence il est vrai autorise aujourd'hui le passage de véhicules.

Selon la servitude, la commune a l'obligation d'entretenir ce chemin uniquement sur le tronçon des parcelles 706 et 1450 et le reste ?

Cette servitude s'exerce conformément au tracé figurant au registre foncier sur une largeur allant de 2.50 à 3m maximum.

Lorsque la largeur du passage n'est pas déterminée par le titre constitutif de droit, elle est fixée à 3m maximum pour les véhicules. Le fond dominant n'a pas le droit de l'élargir sans l'accord de tous les propriétaires concernés.

De plus, selon un avis de droit de M. Bovay avocat du 07 février 2011, la mise en valeur de plus de 16 habitations dans ce secteur augmentera immanquablement et notablement le trafic sur le chemin de la Cheneau, étant précisé aujourd'hui qu'il n'y a que 3 habitations et que le chemin de la Cheneau sera la seule voie d'accès à ce secteur. La commune précise encore avoir retenu le chemin de la Cheneau pour permettre une accessibilité normale aux camions deux essieux nécessaire aux travaux d'entretien de la chaussée, déneigement, service du feu, ambulances, déménageurs, livraison, etc...

Au vue de ce qui précède, tant la mise en œuvre et la construction de plus de 16 parcelles dans le secteur « A la Cheneau » que l'augmentation évidente du trafic à moyen et long terme constitue une aggravation au sens de l'art. 739.cc.

Equipement des terrains

Selon l'art. 49 de la loi sur l'aménagement du territoire, les autorités ont l'obligation d'équiper les zones considérées comme constructibles. Une clause indique cependant qu'une zone à bâtir ne peut être prévue que si les équipements sont réalisables sans frais disproportionnés. En l'occurrence, rien que la construction de la route d'accès est estimée à 800'000.- sans compter (l'eau, égouts, équipement classique, etc...). Le promoteur s'engage à payer la moitié ! mais qu'en est-il des autres propriétaires ??

Selon l'art. 50 de la même loi (LATC) tous les propriétaires doivent contribuer aux frais d'équipement y compris des accès. Comment se fait-il que sur 25 propriétaires, seul 1 propriétaire s'engage à payer le 50% des coûts de la route ? Il y a manifestement une inégalité de traitement entre les propriétaires concernés ! Est-ce aux contribuables de St-Légier de financer le solde ??

De plus, selon l'art. 49 LATC al.2.2, si la collectivité ne remplit pas ses obligations à cet égard, les propriétaires intéressés peuvent alors procéder eux-mêmes à l'équipement des terrains aux conditions fixées par la loi. Etant entièrement sur domaine privé, il serait normal que les propriétaires concernés s'occupent de leur route d'accès, la commune intervenant pour les équipements eaux-égouts, éclairage, etc...

Variante Baillaz

Conformément au plan directeur, une variante d'accès par le chemin de la Baillaz a été étudiée.

Cette variante a l'avantage d'être plus courte, donc moins coûteuse.

Le service cantonal de la conservation de la faune et de la nature (CCFN) a donné un avis négatif sur cette variante, motifs :

- La construction d'un chemin d'accès à travers le cordon boisé aura un impact paysager négatif en raison notamment des murs imposants qui devront être construits.
- Contribuera également à rompre de manière irrémédiable la fonction de corridor biologique de ce secteur !.

La position du service concerné n'est pas défendable pour plusieurs raisons !

1. Le plan directeur de notre commune a été approuvé par le conseil d'Etat en octobre 2004
2. Le service des forêts, de la faune et de la nature a fait une visite locale le 10 novembre 2004
3. Le centre de conservation de la faune et de la nature ne savait pas que la commune allait mettre plus **de 45'319 m2 de zone constructible de ce secteur et zone verte et protégée** !
4. Comment peut-on refusé un projet qui devrait toucher env. 100m2 de forêts sous prétexte que cela va perturber les échanges biologiques avec les autres biotopes, alors même que l'on vient de mettre en zone agricole et forestière plus de 45'319m2 !
5. Le fameux couloir à faune d'importance régionale se trouve plus au nord ouest près du Flumez, là où l'autoroute est sur pilotis.

Incontestablement, le projet Baillaz est meilleur, plus court, moins cher, respectant le plan directeur, ce qui n'empêche pas de maintenir le chemin de la Cheneau considéré par le SAT, je cite : **bien qu'étroit dans sa première partie il remplit aujourd'hui les conditions légales d'accessibilité.**

Conclusions

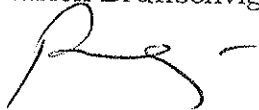
Compte tenu :

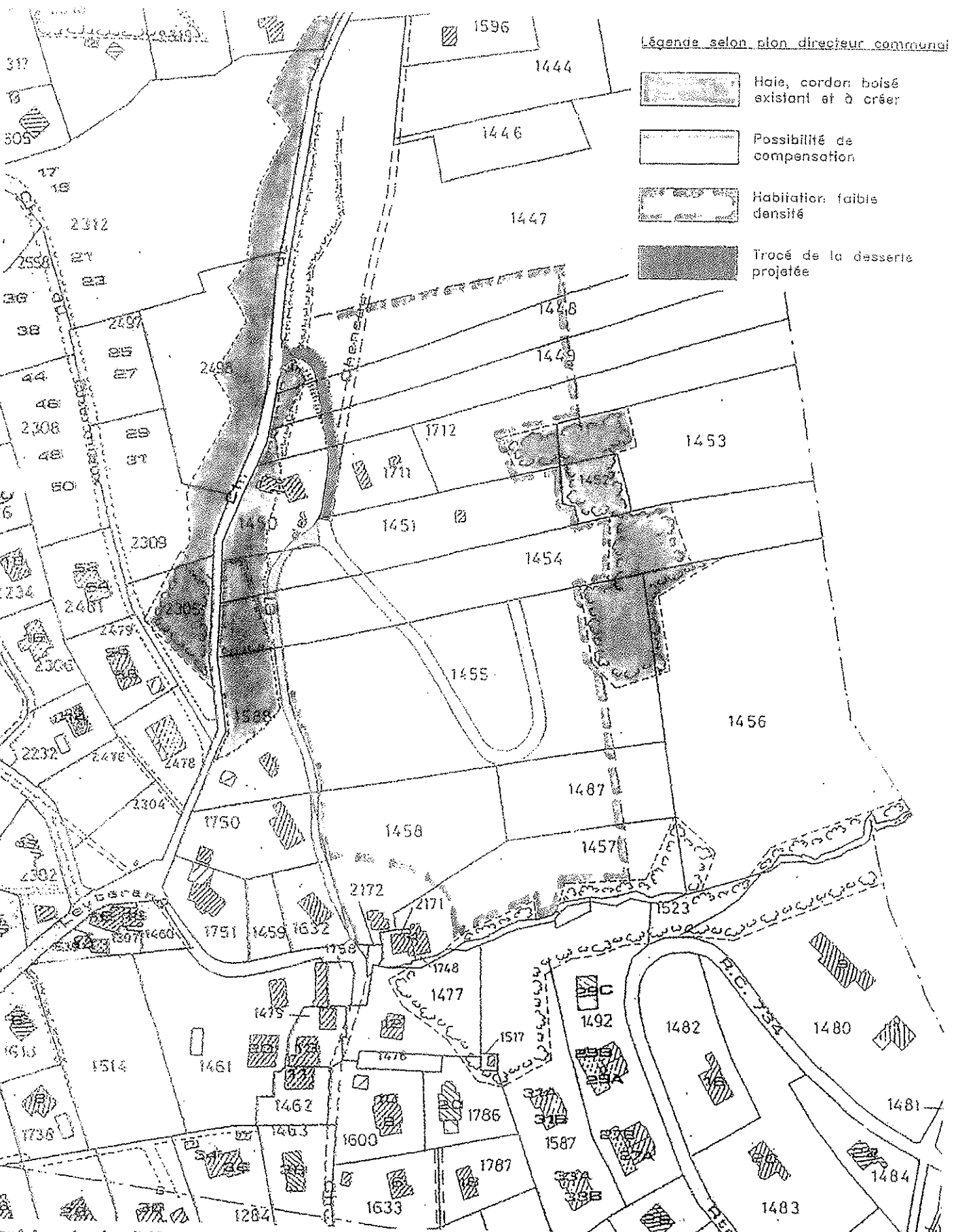
- **Que le plan directeur communal n'est pas respecté**
- **Que le chemin de la Cheneau est sur domaine privé !**
- **Que l'on ne peut pas aggraver une servitude de passage à char.**
- **Que les contribuables de St-Légier ont fait un gros effort pour protéger ce secteur en affectant 45'319m2 en zone inconstructible**
- **Que la variante Baillaz est la meilleure solution, plus courte, moins chère et acceptée par toutes les parties.**

Je demande qu'il plaise au conseil communal de renvoyer le présent préavis à la municipalité afin d'étudier la variante de la Baillaz.

St-Légier le 25 février 2011

Patrick Brunshvig

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Brunshvig', written in a cursive style.



Sur la base des plans établis en 2002 par bureau d'ingénieurs civils Daniel Will SA à Montreux

PROJET DE DESSERTE DE PARCELLES
 Chemin de la Baillaz, 1896 Saint-Légier, mandants Werner Gabriel et Pierre Ducraux

PLAN DE SITUATION	Ech.: 1/2000	Date: 14.10.04	Mod.: 20.10.04 / 10.11.04
-------------------	--------------	----------------	---------------------------