



Préavis municipal n° 19 / 2024

concernant la zone réservée sur la parcelle n°4927, propriété de la Fondation Eben-Hézer (EMS le Maillon), Chemin de Vers-chez-Bonjour 12

Rapport de la Commission ad hoc

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission d'étude dans le cadre du préavis 19 / 2024 s'est réunie le mardi 20 août 2024 de 19h30 à 20h45 et s'est constituée comme suit :

		Présences
		19/24 19H30 à 20H45
1er membre (Président)	Romain Gabriel PLR	Présent
Secrétaire (Rapporteur)	Fabrice Borlat ELU	Présent
Membres	Christian Ferrari ELU	Présent
	Mélanie Wunderli PLR	Présente
	Marion Brunschwig PLR	Présente
	Ariane Christen Les Vert.e.s	Présente
	Michèle Perrelet UC	Présente
	Gilbert Jaunin UC	Présent
	Sara Munoz Portela PS & Allié.e.s	Présente

Préambule :

La commission s'est réunie à la Maison de Commune, en présence de Monsieur Thierry George, municipal, de son mandataire Monsieur Alexandre Repetti, ingénieur urbaniste du bureau éponyme ainsi que de Monsieur Enzo Rizzi, collaborateur au service de l'urbanisme et des travaux notamment à la police des constructions.

Analyse :

Monsieur George nous a brièvement résumé le contenu du préavis.

Le bien-fonds actuellement propriété de la fondation Eben-Hézer est promis-vendu à la société Halter SA afin d'y construire un bâtiment locatif et de densifier la parcelle.



Le projet du promoteur débuta en 2019 soit avant la fusion des deux communes. Il se base sur le plan d'affectation de 1972 ainsi que son règlement de construction. Fin 2021, le dossier définitif est envoyé au service communal avec pour objectif la dépose à l'enquête publique.

Or durant cette même période, la Municipalité, son mandataire et les services communaux effectuent un important travail pour la révision des plans d'affectation communaux (PaCom). Des ateliers participatifs avec la population ont notamment été organisés.

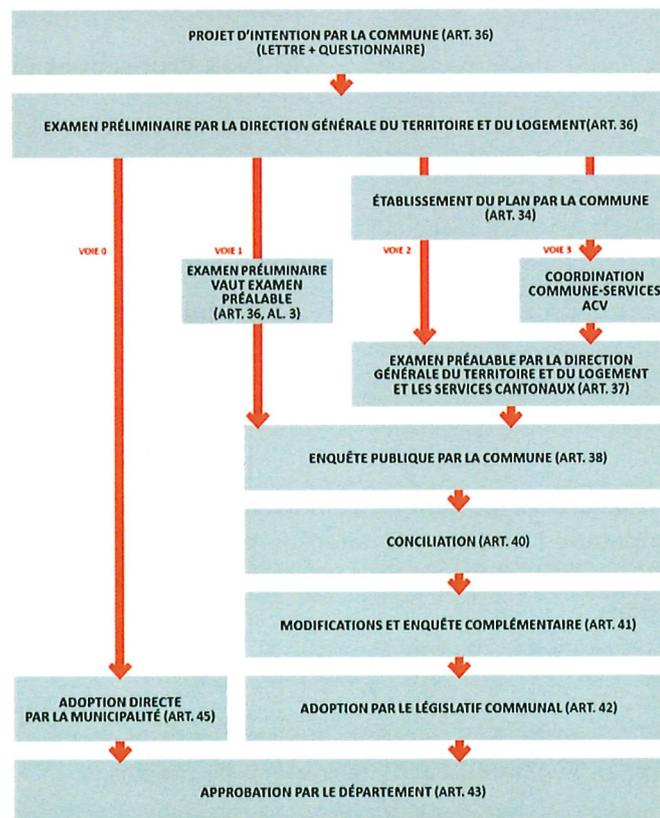
Le secteur des Chevalleyres et la parcelle n°4927 sont intégrés au nouveau projet de plan d'affectation « périmètre hors-centre ». Dans cette zone, le futur plan et son règlement visent à la réalisation d'aménagements qualitatifs pour le hameau et aura notamment comme conséquence de diminuer la densification.

Par exemple et pour le cas traité par le présent préavis, la surface de plancher du projet se verrait réduite d'env. 2'500 m² à env. 1'200 m².

A ce jour, la Municipalité a soumis le projet de PaCom à un examen préalable auprès du canton. Quelques modifications sont notamment demandées par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL).

Le collège municipal souhaite déposer à l'enquête publique le nouveau plan d'affectation au printemps 2025.

Procédure selon la LATC



<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-daffectation-communal>



Lors de la procédure d'enquête publique du projet Halter SA et suite à la période de consultation du dossier, un certain nombre d'opposition ont été déposées.

En raison de la situation décrite précédemment, la Municipalité n'a pas souhaité lever ces oppositions et a par conséquent refusé l'octroi du permis de construire au promoteur.

Afin de respecter les délais légaux et les procédures administratives (cf. graphique) pour l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'affectation, La Municipalité a décidé de passer cette parcelle en zone réservée.

La zone réservée a pour but de bloquer toutes constructions sur la parcelle pour une durée maximale de 5 ans, prolongeable de 3 ans, le temps que la Municipalité mette à l'enquête le nouveau PaCom.

La société Halter SA a fait opposition à cette décision et au changement d'affectation de la parcelle.

La Municipalité a proposé une rencontre avec les promettant-acquéreurs qui l'ont refusée, estimant que les discussions préalables ont été suffisantes et que tout était clair.

Donné en annexe du préavis, la Municipalité propose l'adoption d'une réponse à cette opposition.

En cas d'acceptation du préavis 19/24, le dossier sera transmis au Canton (préavisé positivement) qui vérifiera la procédure et pourra notifier aux opposants leur droit de recours au Tribunal Cantonal puis, le cas échéant, au Tribunal Fédéral.

Il a aussi été mentionné que la parcelle voisine n°4926 (colonie de vacances de la Ville de Lausanne) est placée en zone réservée depuis 2021.

S'ensuit une discussion générale au terme de laquelle :

La commission ad hoc évoque le possible retrait du projet du promoteur et son renoncement à l'achat de la parcelle. En effet, le nouveau plan, plus contraignant, risque de contrecarrer la rentabilité du projet. Il est alors mentionné la possibilité par la Commune de se porter acquéreur de la parcelle.

La commission ad hoc relève la décision courageuse de notre Municipalité de passer la parcelle en zone réservée et s'accorde sur la nécessité de la faire.

Conclusions :

Ainsi, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, la commission d'étude vous propose, **à l'unanimité**, d'adopter les conclusions de la Municipalité comme suit :

- D'adopter la zone réservée sur la parcelle N°4927 et son règlement ;
- D'adopter la réponse à l'opposition ;
- D'autoriser la Municipalité à poursuivre la procédure en vue de mener à bien le projet jusqu'à son entrée en vigueur.

Blonay, le 22 août 2024

Pour la Commission

Le Président
M. Romain Gabriel

Le Rapporteur
M. Fabrice Bôrlat