

COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE
Municipalité

Belmont, le 3 octobre 2022

Préavis No 12/2022
au Conseil communal

Parcelle n° 351
Adoption du plan d'affectation « En Arnier III »

TABLE DES MATIERES

Préambule.....	3
Historique du plan de quartier « En Arnier »	3
Développement du PQ « En Arnier »	4
Historique du PA « En Arnier III »	5
Enquête publique	6
Oppositions à l'enquête publique.....	7
Opposition de M. Schiffrin du 5 mai 2022.....	7
Opposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble route d'Arnier 20 du 25 mai 2022	10
Opposition de Leximmo Avocats du 25 mai 2022, au nom de M. et Mme Delarive.....	11
Servitude de passage et convention	11
Suite de la procédure.....	11
CONCLUSIONS.....	13

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

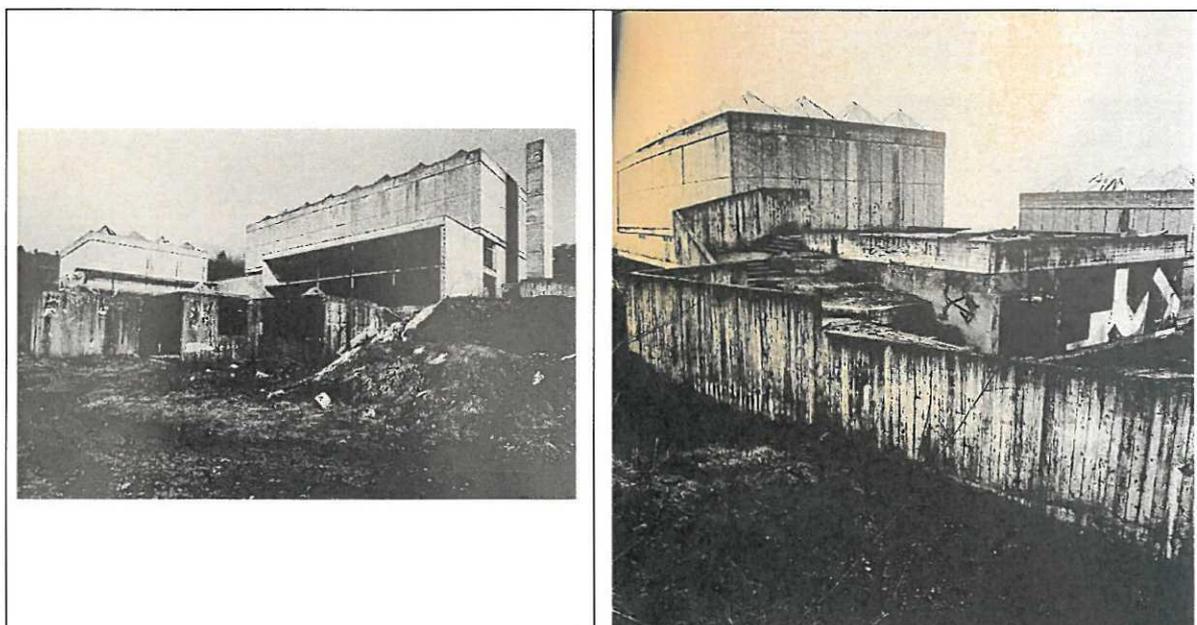
Préambule

Le but de ce préavis est de présenter et de soumettre à votre approbation un nouveau plan d'affectation (ci-après PA). Celui-ci se situe à l'intérieur du plan de quartier « En Arnier » approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1985.

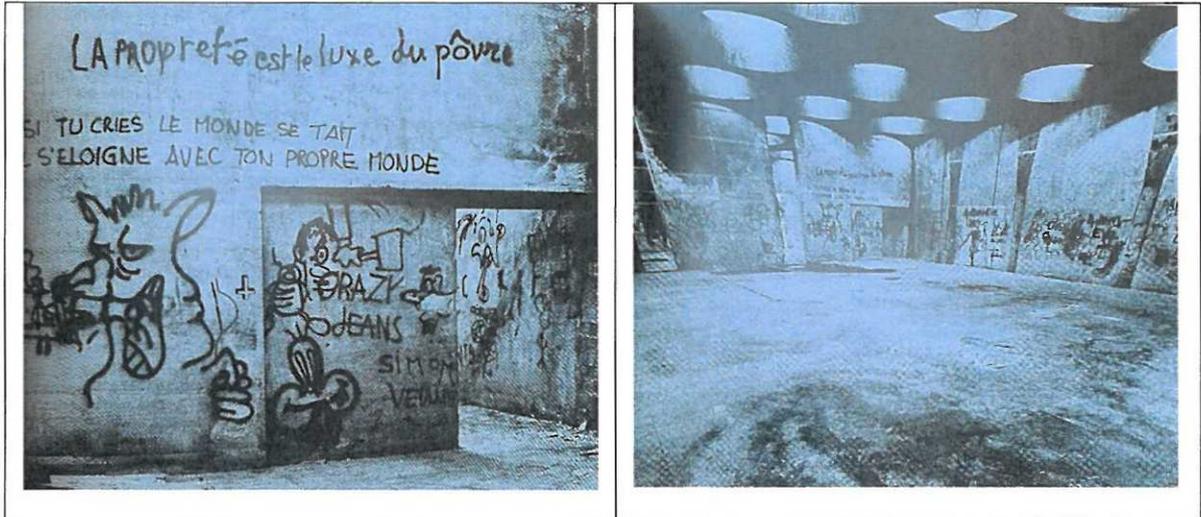
Le but d'un plan d'affectation est de définir l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les règles de construction dans une zone attribuée par le plan de zones. Il est élaboré sur la base du plan général d'affectation et comprend les plans d'implantation proprement dits ainsi que les dispositions réglementaires s'y rapportant.

Historique du plan de quartier « En Arnier »

Toutes les parcelles du PQ « En Arnier » ainsi que d'autres parcelles sur notre territoire appartenaient au même propriétaire, M. Hans Deutsch. En 1964, un permis de construire pour un musée a été délivré mais suite à divers événements, le propriétaire n'a plus été en mesure d'en finir la construction et a laissé cette construction à l'abandon pendant près de vingt ans.



Durant cette période, cette ruine a fait le bonheur de la jeunesse de la région qui venait y faire du skateboard, des graffitis et s'éclater... c'était son centre autonome.



Photos tirées de la brochure **Le « musée » sauvage**, aimablement mises à disposition par leur auteur, M. Guy Veraguth, photographe.

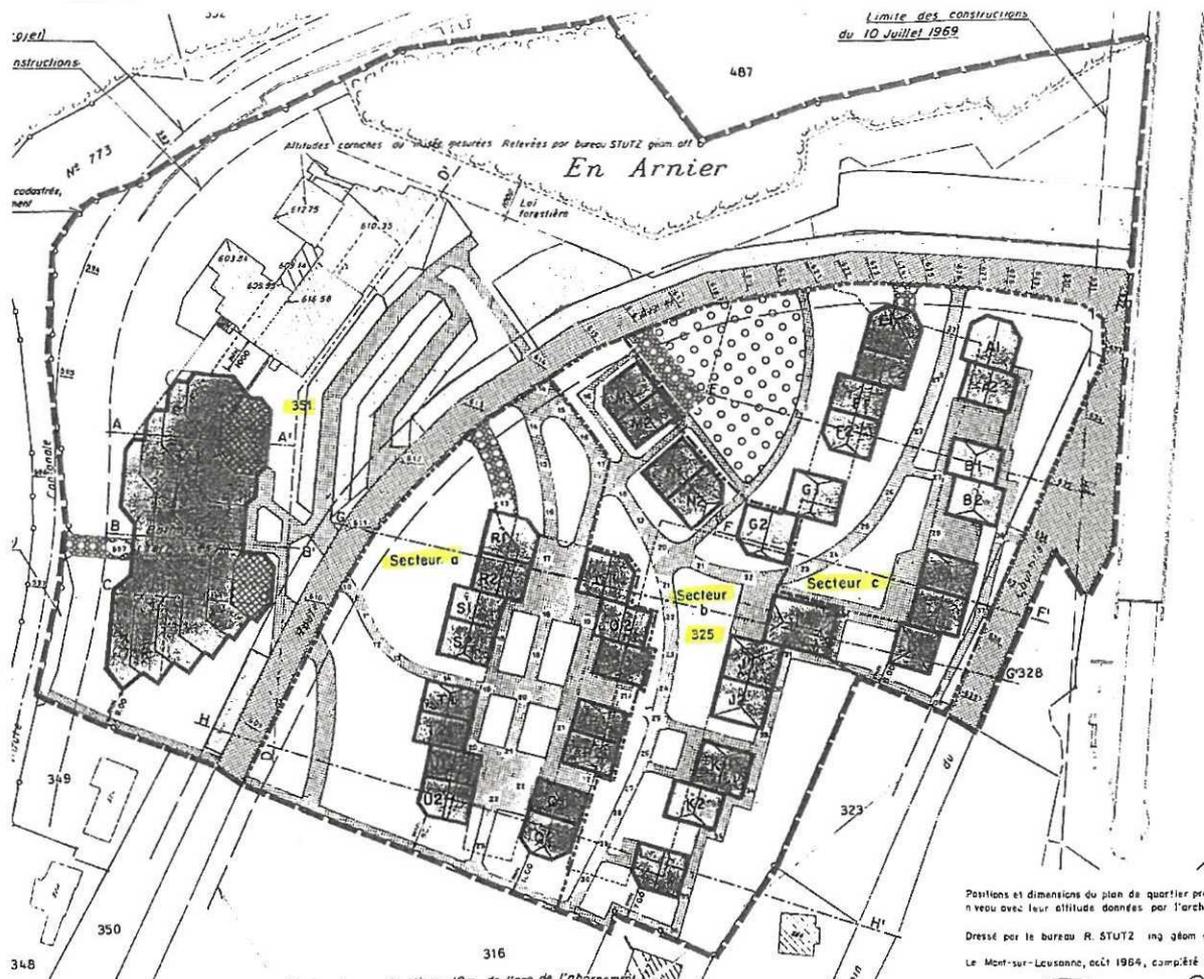
De nombreuses mises en demeure d'achever cette construction pour des raisons évidentes d'intégration et de sécurité sont envoyées. En 1985, une convention est signée entre la Municipalité et MM. Deutsch père et fils, car ayant trouvé un acheteur prêt à développer un plan de quartier sur les autres terrains qu'ils lui vendent, le financement pour la poursuite de la construction du musée est assuré.

Afin de se prémunir contre toute mauvaise surprise, la convention mentionne des délais très stricts pour l'achèvement du musée et de ses aménagements extérieurs, soit 18 mois dès l'entrée en vigueur du plan de quartier. Par ailleurs, aucune autre construction dans le nouveau PQ ne peut commencer avant l'achèvement du musée.

Développement du PQ « En Arnier »

Le plan de quartier approuvé le 18 décembre 1985, est traversé par la route d'Arnier et prévoit deux « sous périmètres » (voir plan ci-dessous). A l'aval, la parcelle 351 avec le musée et la possibilité de construire un bâtiment en terrasses ; à l'amont, la parcelle 325 est subdivisée en 3 secteurs.

.....



La parcelle 325 a été fractionnée au fil des besoins et les constructions ont été bâties, secteur après secteur dès 1989.

Entretemps, la parcelle 351 a elle aussi, été fractionnée pour créer la parcelle 186 et un nouveau plan d'affectation « En Arnier II » y a été approuvé en 2007. En lieu et place d'un bâtiment en terrasse, c'est un ensemble de 4 modules décalés qui a été construit.

Enfin, pour achever ce plan de quartier, nous vous présentons aujourd'hui sa dernière étape, le plan d'affectation (PA) « En Arnier III ».

Historique du PA « En Arnier III »

Dès 2011, M. Deutsch fils qui désire valoriser la parcelle sans toucher au musée, mandate différents bureaux d'architectes mais aucun projet n'aboutit.

En février 2018, la société Swissroc SA entre en lice et depuis lors, le projet va bon train

Plusieurs ébauches sont présentées à la Municipalité avec le musée comme centre du plan d'affectation, mais très rapidement, il apparaît qu'il est très difficile de le maintenir dans le développement du projet. M. Deutsch se résout donc à abandonner l'idée de remettre son musée en exploitation.

En décembre 2018, un projet d'intention est envoyé à la DGTL pour examen préliminaire qui a pour but de vérifier le périmètre et les objectifs du plan envisagé. Retour positif des services cantonaux.

Après une année de travail, le projet est transmis à la DGTL pour examen préalable le 16 juin 2020. Ce projet prévoyant de l'habitation en PPE et une surface d'activités de 1'750 m², une étude diligentée par Swissroc SA démontre qu'il sera très difficile de louer ces surfaces car elles sont excentrées et qu'il y a déjà pléthore de surfaces d'activités à louer à Lausanne. Parallèlement, le Covid-19 étant passé par là, le télétravail s'est intégré dans les nouvelles habitudes professionnelles et il y a fort à parier qu'il perdure, ce qui signifie un besoin de surface de moindre importance pour les activités tertiaires, les seules possibles dans un environnement de logements.

C'est pourquoi, en août 2020, les porteurs du projet rencontrent la Municipalité pour lui présenter et lui demander de soutenir l'idée de réserver une grande partie des surfaces de logement à 80 logements protégés au minimum. Idée très bien accueillie car après avoir construit et mis en place des structures d'accueil pré- et parascolaires pour nos enfants, il est temps de nous occuper de nos aînés, à qui pourrait s'adresser en premier lieu ce genre de logement. L'âge venant, les forces déclinent et l'on désire diminuer la charge de travail que demande l'entretien d'un grand appartement ou d'une maison et son jardin. Peut-être aussi ne pas se retrouver seul, de pouvoir bénéficier d'espaces communs et d'un certain accompagnement sécuritaire ?

La construction de logements protégés est très réglementée avec des aménagements spécifiques et une surface minimum de plancher. Ce sont des structures intermédiaires dans la mesure où ils combinent les particularités d'un domicile privé et une disponibilité importante de services de proximité. Un logement protégé est accessible aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap. Il offre également un accompagnement social, ainsi que des prestations à la carte (animations, repas ou ménage), un système d'alarme et des espaces de rencontres.

Le vieillissement de la population appelle ce genre de structure qui sera de plus en plus recherché. La partie activités ne sera pas négligée car des services à la personne seront proposés.

Seul un des bâtiments prévus par le PA « En Arnier III » restera en PPE.

Les surfaces d'activités sont maintenues, et par expérience des porteurs du projet, elles devraient principalement être dédiées pour des services à la personne (physiothérapie, ergothérapie, salon de soins, de beauté, etc...).

Au vu de ce qui précède, l'examen préalable a été stoppé entre septembre 2020 et mars 2021 quand le dossier modifié a été envoyé à la DGTL. La synthèse des services cantonaux a été rendue le 19 août 2021 avec des remarques qui ont été prises en compte dans les documents soumis à l'enquête publique.

Enquête publique

L'enquête publique a eu lieu du 30 avril au 29 mai 2022 et a généré trois oppositions pendant le délai légal.

Les documents d'enquête publique sont le plan et le règlement qui sont opposables, accompagnés du rapport 47 OAT, de l'étude géotechnique ainsi que de divers autres rapports ou études, non opposables.

Au préalable, soit le 26 janvier, une séance d'information dédiée à l'ensemble des propriétaires du PQ « En Arnier », du PA « En Arnier II » et de quelques parcelles voisines avait eu lieu et un article avait paru dans le Courrier de Lavaux-Oron du 10 février 2022.

Les porteurs du projet et l'urbaniste étaient présents à cette séance et ont pu répondre à toutes les questions. Par ailleurs, au moyen d'un programme de modélisation très « vivant », l'urbaniste a pu se positionner n'importe où sur le plan (par exemple au 3^{ème} étage d'un immeuble proche) et montrer l'impact qu'auront les nouveaux bâtiments sur la vue.

Conformément à l'art. 38 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) les mêmes propriétaires ont été informés des dates de l'enquête publique par courrier recommandé.

Oppositions à l'enquête publique

L'art 40 LATC dit qu'au terme de l'enquête publique, la Municipalité doit inviter les opposants à une séance de conciliation, ce qui a été fait le 30 août dernier.

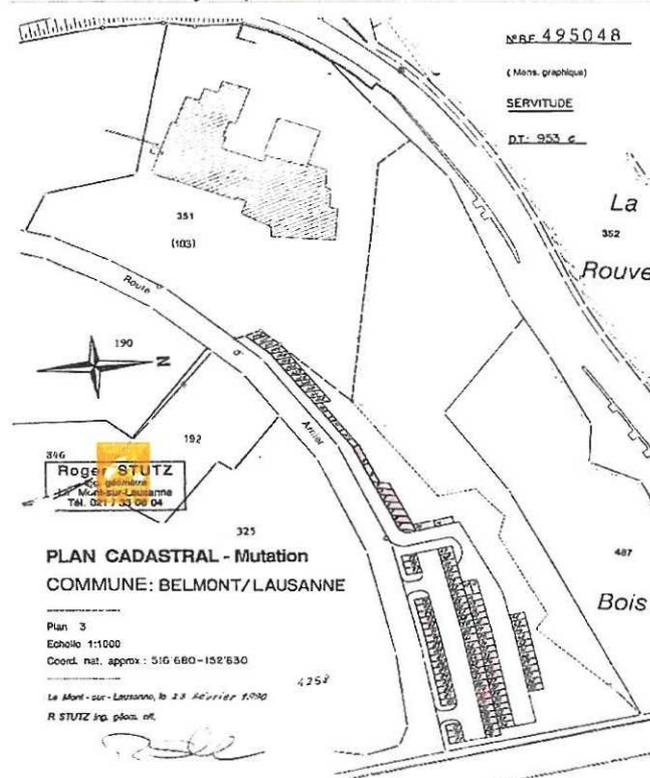
Au cours de cette séance, les porteurs du projet et les opposants ont pu échanger leurs points de vue dans un climat constructif et c'est sur la base de ces échanges que nous vous proposons de lever les oppositions puisque c'est une prérogative du Conseil communal.

Opposition de M. Schiffrin du 5 mai 2022

M. Schiffrin n'est pas opposé au plan d'affectation puisque cette parcelle se trouve proche des transports publics, des services d'Arnier et qu'elle est déjà construite.

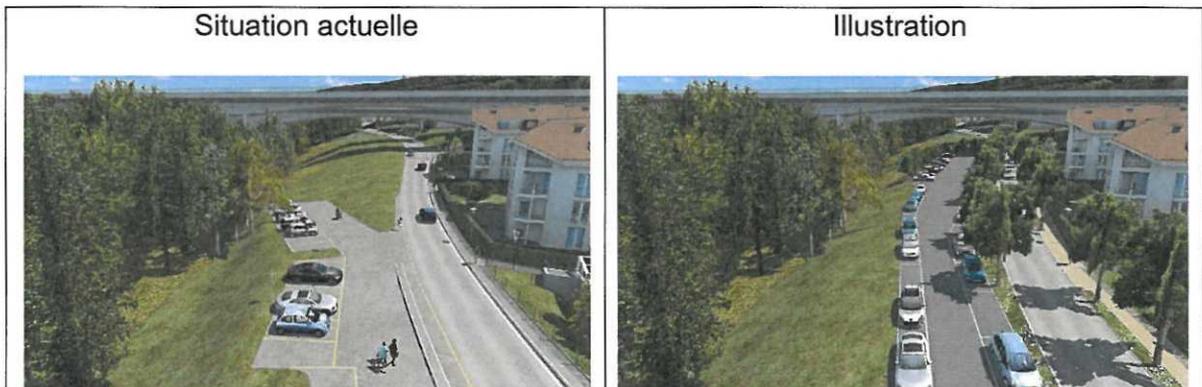
Son opposition porte principalement sur l'extension de la surface de l'aire de parking le long de la route d'Arnier en direction de la pile de l'autoroute. La parcelle 351 est grevée d'une servitude de places de parc à l'usage des habitants du PQ « En Arnier » et aux clients du restaurant « La Principessa ». Or, légalement, le projet doit assurer le maintien de ces places.

La servitude d'usage de places de parc à l'usage des habitants du PQ « En Arnier », est mentionnée pour 115 places de parc, dont 66 seulement ont été construites, et l'emprise possible de cette servitude s'étend jusqu'au niveau de l'autoroute.



Par ailleurs, compte tenu du projet, elles ne peuvent qu'être localisées à cet endroit pour rester en lien avec les bénéficiaires de ces servitudes. La nouvelle configuration permet aussi de les éloigner de la forêt pour respecter la loi sur les forêts car plusieurs d'entre elles se trouvent actuellement dans la limite inconstructible des 10 mètres.

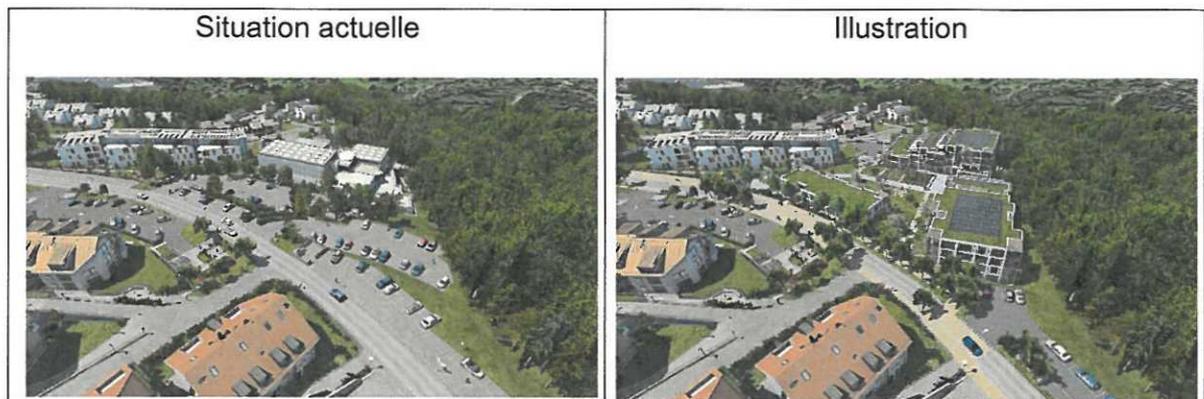
Enfin, un réaménagement de la route d'Arnier est prévu à la fin des travaux de construction de ce plan d'affectation et fera la part belle à une nouvelle végétalisation le long de cet axe (illustrations ci-dessous).



M. Schiffrin émet aussi l'idée que les places de parc en servitude soient construites en souterrain malgré un coût très élevé. Toutes les places pour les nouvelles constructions, à l'exception des places visiteurs, sont dans des parkings souterrains mais cette solution ne peut être imposée aux constructeurs s'agissant de places en servitude.

Le programme informatique cité ci-avant a permis à l'urbaniste de démontrer que, dans son ensemble, le projet offre une augmentation des surfaces vertes, que ce soit au sol ou sur les toits plats (illustrations ci-dessous).





M. Schiffrin prend connaissance de cet élément et souhaite qu'à minima, le parking extérieur soit recouvert d'un matériau perméable en lieu et place d'un goudronnage. Les projeteurs adhèrent à cette demande et proposent que cela soit réglé par une convention ou intégré dans le permis de construire comme condition obligatoire ou même ajouté dans le règlement.

Cette dernière solution a été préférée par la Municipalité car si le projet changeait de mains après l'entrée en vigueur du PA « En Arnier III », cette obligation devra être respectée ce qui pourrait ne pas être le cas dans une autre procédure.

Pour information, lors de la construction de la 1^{ère} étape du PQ « En Arnier », le nombre de places obligatoires était de 1 place par 55 m² spb + 1 place visiteur pour 3 logements, selon le règlement du PQ de 1985. L'article sur les garages a été modifié en 2000 et mentionne depuis lors, 1 place de parc par 80 m² spb, le nombre de places visiteurs étant inchangé.

Pour les raisons qui précèdent, l'article 33 « Stationnement » du règlement du PA « En Arnier III » a été modifié, après l'enquête publique, avec l'ajout de l'alinéa suivant :

« Toutes les places situées en surface doivent être réalisées avec un revêtement perméable ».

Le 1^{er} septembre, M. Schiffrin a envoyé un courrier complémentaire relevant plusieurs points, soit :

1. que le plan directeur de la commune (PDCOM) date de 1999 et mentionne « *d'étudier la dynamisation du musée Deutsch* » ; et que sans une mise à jour du PDCOM, il n'y a plus de cohérence entre les deux procédures ;
2. que la synthèse des services cantonaux n'a pas été incluse dans les documents consultables lors de l'enquête publique. Il demande qu'un exemplaire lui soit transmis et que ce document soit également consultable sur le site Internet de la commune ;
3. qu'il y a lieu d'organiser une nouvelle séance de conciliation.

La réponse de la Municipalité à ces points est la suivante :

1. Le propriétaire du Musée Deutsch a essayé à maintes reprises de dynamiser ce lieu mais malheureusement sans succès et s'agissant d'une parcelle privée, il était difficile pour la commune de s'immiscer dans un projet privé.

En lieu et place de la dynamisation du musée, une adjonction a été faite fin des années 80 dans laquelle l'école d'ostéopathie a pris ses quartiers jusqu'à son intégration dans la HES (haute école de santé) de Fribourg. Puis, les locaux ont été loués périodiquement, notamment pour des manifestations, et on se souvient que la commémoration du 850^{ème} de la commune avait pu s'y dérouler.

La mise à jour du PDCom a été soulevée dans la synthèse des services cantonaux mais après discussions, un courrier de la DGTL, daté du 11 mars 2022, mentionne qu'au vu des arguments développés, elle reconsidérerait sa position et pouvait accepter que la révision de notre PDCom ne soit pas entreprise immédiatement et de manière liée à la planification « En Arnier III » mais nous suggère de l'entamer au plus vite.

Par ailleurs, lors du dépôt du plan d'affectation communal PACom en mai 2018 pour examen préalable, cette question avait été abordée avec les représentants de la DGTL et il avait été convenu oralement que le PDCom serait élaboré **après** l'adoption du PACom dès lors qu'aucune nouvelle zone n'était ouverte ;

2. S'il est vrai que la mise en consultation de la synthèse des services pendant l'enquête publique a été oubliée, celle-ci a été ajoutée aux documents concernant l'enquête publique sur le site Internet dès réception du courrier de M. Schiffrin et un exemplaire lui a été adressé.

Selon notre avocat-conseil, il n'est pas nécessaire de faire une enquête complémentaire pour cet oubli, dès lors que ce document n'est pas opposable et qu'aucun droit des tiers n'est bafoué. Malgré cela, si une personne démontrait qu'il aurait déposé une opposition s'il avait eu connaissance de ce document, il suffirait d'admettre une opposition tardive ou un recours sans opposition préalable pour réparer le vice de forme.

3. Quant à l'organisation d'une seconde séance de conciliation, la Municipalité n'en voit pas l'utilité dès lors que l'argumentaire qu'elle pourrait apporter à M. Schiffrin serait le même que celui développé lors de la 1^{ère} séance du 30 août.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de lever cette opposition.

Opposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble route d'Arnier 20 du 25 mai 2022

Plusieurs points sont soulevés dans cette opposition tels que la géologie, la surcharge de trafic, la perte de la faune et de la flore, le droit de vue, les nuisances sonores et l'utilisation abusive de leur parking.

Bien que ce ne soit pas à ce stade de la procédure mais plutôt au moment de l'enquête pour la construction que ces oppositions devraient être déposées, chaque point a été discuté.

Les opposants ont été rassurés qu'un géotechnicien sera obligatoirement mandaté pour suivre les travaux d'excavation et qu'un constat de leur immeuble sera fait lorsque le permis de construire sera délivré.

La surcharge de trafic sera moindre sur la route d'Arnier puisque seuls les habitants du bâtiment construit en bordure de cette voie l'emprunteront. Toutes les autres places de parc souterraines seront accessibles par la route des Monts-de-Lavaux. Quant au trafic des parents, il ne devrait pas être augmenté car il faut espérer que les enfants qui habiteront ce quartier iront à l'école à pied.

Le futur quartier fait la part belle aux espaces verts et devrait aussi contenir un jardin potager, ainsi la faune et la flore trouveront de quoi proliférer.

Le droit de vue n'existe pas dans la loi à l'exception d'une servitude éventuelle mais il est indéniable que toute nouvelle construction a un impact sur la vue depuis les alentours. Afin de minimiser cet inconvénient, la Municipalité a contraint les projeteurs à ne pas dépasser l'altitude du musée existant à l'exception du bâtiment situé le long de la forêt pour lequel une altitude plus élevée est autorisée, ce qui permet de maintenir le plus grand dégagement possible sur le lac. Néanmoins, la hauteur de ce bâtiment le long de la forêt ne doit pas couper la ligne d'horizon du faite des arbres.

Les nuisances sonores ne pourront évidemment pas être évitées pendant la durée du chantier mais dans tous les cas, l'ordonnance sur le bruit des chantiers devra être respectée.

L'utilisation abusive de leur parking privé ne peut être modifiée que par leur soin par la pose d'une barrière par exemple.

Les opposants ont été informés et ont bien compris que pour défendre leurs droits évoqués dans leur opposition, il leur faudra refaire l'exercice lors de l'enquête publique pour la construction. Par ailleurs, aucun d'eux n'était contre ce projet qu'ils trouvaient très intéressant et dans l'air du temps.

S'agissant d'éléments prématurés pour l'établissement d'un plan d'affectation, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Opposition de Leximmo Avocats du 25 mai 2022, au nom de M. et Mme Delarive

L'opposition déposée relève qu'il ne devrait pas y avoir de développement de cette ampleur sur Belmont tant que la question du dézonage n'est pas résolue. Or, il s'agit de deux volets bien distincts qui, bien que parallèles, n'avancent pas à la même vitesse.

Le PA « En Arnier III » se situe sur une parcelle constructible dans le périmètre compact qui doit être densifié avec un indice d'utilisation du sol de 0,625 au minimum. Ce plan d'affectation a été inscrit au niveau cantonal lorsque toutes les communes ont dû transmettre leurs intentions de développement jusqu'en 2030. Un monitoring annuel oblige les communes à tenir le Canton informé du stade d'avancement de ces plans d'affectation (examen préliminaire, examen préalable, permis de construire délivré, en construction, permis d'habiter délivré).

La densification du périmètre compact n'a aucune influence sur un dézonage hors de ce périmètre, et même si ce plan d'affectation ne devait pas voir le jour, nous devons quand même procéder au dézonage obligatoire relevé par la DGTL en janvier 2021 dans le 2ème examen préalable complémentaire de notre plan d'affectation communal (PACom).

L'opposition ne relevant pas directement du plan d'affectation présenté à l'enquête publique, la Municipalité propose à votre assemblée de la lever.

Servitude de passage et convention

Le souhait de la Municipalité est de permettre une liaison pédestre entre la route d'Arnier et l'arrêt de bus se situant à la route des Monts-de-Lavaux au travers des parcelles 351 et 186. Au vu de la déclivité de ces deux parcelles, ce passage ne pourra malheureusement pas être aux normes pour les personnes à mobilité réduite ou emprunté par les personnes avec des poussettes car il comportera des escaliers.

Après discussion avec les propriétaires de ces deux parcelles, une convention tripartite a été signée sur la faisabilité de cette jonction et le tracé approximatif de la future servitude a été mis à l'enquête publique en parallèle, selon l'art. 13 de la Loi sur les routes (LRou).

Aucune remarque ou opposition n'a été déposée pendant le délai légal.

Une convention définitive sur les modalités de la servitude, sa construction, son entretien et son tracé définitif sera conclue dès que le plan d'affectation sera entré en vigueur.

La direction générale de la mobilité et des routes ainsi que les divers services cantonaux concernés par ce projet ont émis un préavis positif.

Suite de la procédure

Conformément à l'art. 42 LATC, si le Conseil communal accepte ce préavis sans modification susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, ce dossier, après délai d'annonce de référendum de 10 jours, les documents usuels seront adressés à la Direction

générale du territoire et du logement en vue de son approbation par le Département. Dans le cas contraire, une enquête publique complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés serait nécessaire.

L'approbation préalable sera annoncée par la DGTL dans la Feuille des avis officiels (FAO) et peut être sujette à recours dans un délai référendaire de 10 jours.

Conformément à l'art. 43 LATC, le Département approuve le plan adopté par le conseil sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal. La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la municipalité et aux opposants par la DGTL. Ces décisions sont susceptibles d'un recours dans un délai de 20 jours au Tribunal cantonal avec libre pouvoir d'examen.

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Belmont-sur-Lausanne

- vu le préavis municipal N°12/2022 du 3 octobre 2022 "Parcelle n° 351 - Adoption du plan d'affectation « En Arnier III »",
- ouï le rapport de la Commission technique nommée à cet effet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accepter la modification de l'article 33 « stationnement » du règlement du PA « En Arnier III » par l'ajout suivant : « Toutes les places situées en surface doivent être réalisées avec un revêtement perméable ».
2. de lever l'opposition de M. Matias Schiffrin ainsi que son complément (reçu hors délai),
3. de lever l'opposition de l'ensemble des habitants du bâtiment route d'Arnier 20
4. de lever l'opposition de Leximmo Avocats pour le compte de M. et Mme Philippe et Kerstin Delarive
5. d'accepter le règlement et le plan du PA « En Arnier III »
6. d'accepter la servitude de passage public à pied au travers des parcelles n°s 351 et 186.

Direction de l'urbanisme et des constructions
Catherine Schiesser, Municipale

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 octobre 2022.

La Syndique
Nathalie Greiner

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



La Secrétaire
Isabelle Fogoz

Annexes : Plan, règlement du PA «En Arnier III», rapport 47 OAT et plan de servitude
Synthèse des services cantonaux
Opposition de M. Matias Schiffrin et son complément (reçu hors délai)
Opposition de Leximmo Avocats
Opposition de l'ensemble des habitants du bâtiment route d'Arnier 20