

Préavis No 12/2022 au Conseil communal

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

Rapport de la Commission Technique (CT) et de la Commission consultative d'urbanisme (CCU)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ont participé le **7 novembre 2022** à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil : Mme Sandra Gillard, Présidente

Municipalité : Mme Nathalie Greiner, Syndique
Mme Catherine Schiesser
M. Philippe Michelet

Commission technique : Mme Séverine Chabrier
Mme Clémence Néven
M. Patrick Sonnay (excusé)
M. Fabrice Maisières
M. Pietro Latorre (excusé)

Commission consultative d'urbanisme M. Stéphane Gabella, Président
M. Jean-Pierre Amann
M. Hélder Da Silva
M. Enrico Monsutti (excusé)
M. Yves Torjman

Préambule

Après une brève introduction par notre Syndique Madame Nathalie Greiner, Madame Catherine Schiesser nous a présenté en détail le préavis no 12/2022, qui concerne l'adoption du plan d'affectation « En Arnier III ».

Ce préavis très séduisant offre des perspectives nouvelles pour la vie à Belmont, puisqu'il propose un lieu de résidence à la catégorie des « seniors » valides. Raison pour laquelle, il est important d'apporter à ce préavis le maximum d'attention et de réflexion dans un esprit de durabilité.

Analyse

Dans l'ensemble, le projet est très bien réfléchi. LA CT et la CCU se réjouissent du développement de ce quartier laissé actuellement à l'abandon par un musée non opérationnel.

Cependant, après examen attentif du dossier, la CT et la CCU, dans leur rapport transmis le 4 décembre 2022 au secrétaire du Conseil communal, ont souhaité éclaircir certains sujets avant de se positionner et avaient donc conclu au renvoi du préavis à la Municipalité pour obtenir des compléments sur ceux-ci.

Suite à la séance du Conseil communal du 8 décembre 2022, Madame Schiesser nous a tout d'abord transmis une synthèse du préavis avec les réponses apportées en vue de l'enquête publique par rapport à l'ensemble des remarques/demandes des différents services puis elle a organisé, comme cela avait été d'ailleurs souhaité par la CT et la CCU, une rencontre avec les projeteurs du projet. Ces deux démarches ont été très appréciées et ont permis de clarifier les points en suspens qui avaient été mentionné dans le rapport précité de décembre 2022 et qui sont à nouveau décrits ci-dessous.

Procédure - Avis négatif du canton :

La deuxième annexe au préavis (Synthèse des services cantonaux) est le courrier du 19 août 2021 de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) concernant l'examen préalable du canton. En page 3, il est stipulé ce qui suit :

« Le traitement des thématiques concernées peut être mis en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification. »

Le complément remis par Catherine Schiesser présente dans un tableau, établi par le projeteur du projet ou ses mandataires, l'ensemble des remarques et des réponses apportées en vue de l'enquête publique. La lecture de ce document a été très utile pour comprendre que toutes les remarques avaient été prises en compte pour assurer un avis favorable du canton lors de la mise à l'enquête.

Pour des raisons de procédure, il nous a été indiqué que ce document ne pouvait pas être annexé au préavis et/ou à notre rapport.

Nous pouvons donc considérer que ce point a été réglé et qu'il n'y donc pas lieu de s'inquiéter de ce courrier du 19 août 2021 de la DGTL.

Optimisation du projet pour la qualité de vie des habitants du quartier

Comme mentionné ci-dessus, une séance a été organisée avec Swissroc Development Vaud SA (ci-après Swissroc), société qui développe le projet en présence de la CT et de la CCU ainsi que de Mmes Greiner et Schiesser en date du 10 janvier 2023.

Etaient présents à cette séance : M. Stéphane Cohen, directeur, et de M. Bruno Meyer, respectivement Directeur et Pilote en développement auprès de Swissroc.

Les 3 points mentionnés ci-dessous, étant restés avec certaines incertitudes, ont été abordés et des compléments d'informations nous ont été transmis à satisfaction. Démarche par ailleurs entreprise à bien plaisir par les projecteurs que les Commissions tiennent à remercier pour leur disponibilité et leur ouverture.

Il est à noter que, lors de cette séance, la CT et la CCU ont demandé à Swissroc s'il leur était possible d'établir une note de séance en confirmant par écrit ce qu'ils avaient mentionné. Cette note a été établie à satisfaction de la CT et de la CCU mais, de manière identique aux tableaux des remarques, il nous a été indiqué que ce document ne pouvait ni être annexé au préavis et/ou à notre présent rapport.

Aménagement extérieurs et places de parc extérieures

En relation avec l'opposition de M. Matias Schiffrin, les places de parc extérieures devront être perméables à l'infiltration des eaux, sauf si cela est contraire à une exigence spécifique. Les espaces extérieurs devront être de qualité et propices à la vie végétale et animale. Le concept avant mise à l'enquête devra être présenté et validé par la Municipalité.

Réponse apportée par Swissroc :

Un revêtement de sol perméable est planifié au niveau des places de parking extérieurs. Ce point figure désormais dans le règlement du plan d'affectation « En Arnier III ».

La CT et la CCU sont favorables à cette modification qui va dans le sens d'un intérêt et d'une prise de conscience écologiques.

Accessibilité des personnes âgées et/ou à mobilité réduite

Le règlement du PA stipulant l'obligation de prévoir au minimum 80 logements protégés, il nous semble pertinent que le cheminement piétonnier traversant le plan de quartier doive obligatoirement être accessible à une personne à mobilité réduite ou utilisant un tintébin. Cela passe, par exemple, par la mise en place de nacelle aux emplacements des escaliers.

D'autres aménagements, qui probablement seront de toute façon réalisés devraient être confirmés comme en particulier :

- Accès aux containers à ordures ménagères possible pour une personne se déplaçant avec un moyen auxiliaire ;
- Prévoir des cheminements donnant accès aux immeubles, qui soient correctement éclairés et offrant les meilleures facilités pour une utilisation avec un moyen auxiliaire.

Réponse apportée par Swissroc :

Des accès pour résidents à mobilité réduite sont prévus entre les bâtiments et la route d'Arnier ainsi qu'entre les bâtiments et la route des Monts-de-Lavaux rendant ainsi possibles les accès aux containers à ordures. En revanche, le cheminement de la servitude de passage public à pied, qui fait suite à une demande de la Municipalité et qui a été acceptée par Swissroc, ne sera normalement pas adapté pour les personnes à mobilité réduite. La réalisation de ce cheminement sera prise en charge par le promoteur et l'entretien par la commune.

La CT et la CCU regrettent que ce cheminement ne puisse pas être assuré pour les personnes à mobilité réduite mais comprennent toutefois les difficultés et les frais que cela aurait pu impliquer. Cette servitude publique est par contre un réel atout pour la qualité de vie des habitants de la commune qui pourront ainsi plus facilement se déplacer à pied entre les différents quartiers que cette servitude dessert. La CT et la CCU gardent malgré tout espoir que la remarque émise puisse être intégrée lors de la réalisation des travaux, ce qui démontrerait un réel engagement de Swissroc pour les personnes âgées ou/et à mobilité réduite qui ne logeraient pas dans leur appartement adapté.

Accès et sécurité de la phase chantier

Le quartier étant à proximité de l'école, les camions et tout type de véhicules de chantier devront prioritairement et en général accéder au chantier depuis la route des Monts-de-Lavaux, sans passer par la route d'Arnier. Une enceinte de chantier côté route d'Arnier devra être fermée permettant de limiter au maximum le risque d'intrusion d'enfant et d'accident.

En cas de réelle nécessité d'accéder au chantier depuis la route d'Arnier, un système permettant d'assurer une sécurité optimale devra être mis en place et des exigences pourront être transmises par la Municipalité.

Interdiction formelle sera faite aux véhicules de chantier d'accéder au chantier sur la route d'Arnier avant le début de l'école et la fin de l'école. La Municipalité transmettra le moment venu aux responsables du chantier les horaires en question (le matin env. 30 min avant le début des cours et 30 min après la fin des cours).

Ces différentes exigences permettront sûrement de diminuer drastiquement le croisement des camions et des enfants, ce qui assurera une meilleure sécurité.

Réponse apportée par Swissroc :

Bien que la majorité du trafic devrait passer par la Route des Monts-de-Lavaux, un accès par la route d'Arnier pour la réalisation des travaux sera nécessaire.

Le développeur a mentionné être extrêmement sensible à la sécurité et spécifiquement à celle des enfants dans ce secteur. Il est au demeurant bien conscient de la proximité qu'il y aura entre le chantier et l'école. et il s'est engagé à assurer une sécurité adéquate.

Mme Schiesser ayant mentionné que ce point était de la responsabilité de la Municipalité et que cela pouvait être considéré comme de la co-gérance de la part de la CT et de la CCU, nous laissons le soin à la Municipalité d'assurer le suivi qu'il sera nécessaire d'accorder pour assurer la sécurité adéquate et souhaitée permettant d'éviter tout accident.

La CT et la CCU considèrent avoir effectué le maximum auprès du projeteur et de la Municipalité pour que ce point de la sécurité maximale soit pris en considération de manière extrêmement sérieuse lors des travaux et de leur préparation.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la CT et la CCU unanimes recommandent d'accepter le préavis no 12/2022

La Commission Technique (CT) :

Mme Séverine Chabrier

Mme Clémence Néven

M. Patrick Sonnay

M. Fabrice Maisières

M. Pietro Latorre

La Commission consultative d'urbanisme (CCU) :

M. Stéphane Gabella, Président

M. Jean-Pierre Amann

M. Hélder Da Silva

M. Enrico Monsutti

M. Yves Torjman