

Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

PREAVIS No 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**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission :

20 août 2024 – 19.30

Maison de Commune, Salle de Municipalité

Blonay, le 2 juillet 2024

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de vous soumettre pour adoption la zone réservée communale concernant la parcelle n°4927 (Le Maillon) aux Chevalleyres, ainsi que l'adoption de la réponse à l'opposition.

2. Cadre général

La Municipalité révisé les plans d'affectation communaux.

Le secteur des Chevalleyres est traité par le Plan d'affectation communal (périmètre hors-centre). Le projet de plan d'affectation a été soumis à examen préalable (selon art. 37 LATC) en octobre 2023 et avons reçu un retour des services de l'état le 10 juin dernier. L'enquête publique est prévue à fin 2024 ou début 2025.

L'examen préalable du Plan d'affectation (périmètre hors centre) précise au point 1.1.3 :

« La DGTL estime que l'analyse spécifique des différents coeurs de hameaux et le traitement particulier de ces secteurs en se basant sur des caractéristiques patrimoniales, architecturales et typologiques propres à ces derniers sont pertinents et permettent un aménagement qualitatif des différents hameaux historiques. Étant donné que le traitement de détail des coeurs de villages s'accompagne de mesures réglementaires cohérentes avec les objectifs de protection des composantes bâties et des espaces vides relevés dans l'analyse et vise à un développement de qualité des différents villages, la DGTL-DAM préavisé positivement la définition de la répartition des droits à bâtir par périmètre d'implantation des constructions. »

Jusqu'à l'enquête publique du nouveau Plan d'affectation communal (périmètre hors-centre), la Municipalité ne souhaite pas autoriser des constructions allant à l'encontre du futur plan et règlement.

3. Justification

La parcelle n°4927 est actuellement affectée en zone du village et des hameaux par le Plan des zones du 14 mai 1976 de Blonay. Cette zone autorise des constructions d'une hauteur de 9.50 m sur la corniche, jusqu'à 8 m des limites de parcelles et sans densité (COS / CUS) pour un bâtiment de 3 niveaux habitables plus combles.

En 1980, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur. L'art. 35 LAT donnait alors huit ans aux communes pour réviser l'affectation selon le nouveau droit. Les plans établis selon l'ancien droit et contraires à la LAT ont perdu leur validité le 1^{er} janvier 1988. La jurisprudence du Tribunal fédéral considère aujourd'hui que les plans d'avant 1980 ont globalement perdu leur validité (voir à ce propos l'arrêt 1C_632/2018 concernant Montreux et l'arrêt 1C_231/2019 concernant Vevey).

La Municipalité de Blonay – Saint-Légier a engagé un important travail de révision des plans d'affectation. Le projet de Plan d'affectation communal (périmètre hors-centre) traite du secteur des Chevalleyres. Ce plan propose une nouvelle réglementation des constructions, qui tient finement compte des caractéristiques du hameau des Chevalleyres et des exigences d'intégration à l'environnement bâti et naturel.

Pour la parcelle n°4927, le projet de Plan d'affectation communal (périmètre hors-centre) prévoit un périmètre d'implantation « H » dans lequel la surface de plancher déterminante (SPd) est limitée à 1'200 m² et l'altitude maximale du faite à 769 m (correspondant à une hauteur de bâtiment d'environ 9.50 m au faite). Le règlement intègre différentes exigences supplémentaires, notamment liées à l'architecture, aux aménagements extérieurs, au stationnement, aux dangers naturels et à la protection de l'environnement.

Ces dispositions sont différentes de celles du Plan des zones de 1976 : elles réduisent la densité constructible et imposent des règles d'aménagements et d'intégration, afin de favoriser la qualité du milieu bâti. Elles imposent la prise en compte d'exigences environnementales qui n'étaient pas réglementées en 1976.

Durant cette phase de révision de l'affectation, la Municipalité doit régulièrement traiter des demandes de permis de construire. Depuis la stabilisation du projet de Plan d'affectation communal (périmètre hors-centre) et sa présentation dans les ateliers participatifs, elle a pris la décision de principe de ne plus donner de permis de construire pour des nouvelles constructions ou agrandissements ne respectant pas le projet de plan d'affectation communal.

La Municipalité applique l'art. 47 LATC pour refuser un permis de construire et lorsque le délai l'exige. Cet article permet à la Municipalité de refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction compromet une modification de plan d'affectation envisagée non encore soumis à l'enquête publique.

Lorsque les délais l'exigent, la Municipalité soumet au Conseil communal la proposition d'affecter le terrain en zone réservée communale, comme c'est le cas pour la parcelle n°4927. Conformément à l'art. 46 LATC, les zones réservées interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, prolongeable de trois ans.

Sur la parcelle n°4927, la société Halter AG, promiseuse-acquéreuse de la parcelle a déposé une demande de permis de construire pour un immeuble de 19 appartements, sur la base des dispositions réglementaires du Plan des zones de 1976.

Le 16 décembre 2022, la Municipalité a refusé le permis de construire, invoquant l'art. 47 LATC. Cette décision a été confirmée par le Tribunal cantonal (arrêt AC.2023.0043).

L'art. 47 donne un délai de 14 mois après le refus du permis de construire pour mettre à l'enquête le nouveau plan d'affectation. Etant donné la complexité de la procédure d'élaboration du plan d'affectation communal et la durée de l'examen préalable par l'Etat, la Municipalité a pris l'option d'établir une zone réservée communale.

La zone réservée doit permettre de refuser le permis de construire sur la parcelle n°4927 jusqu'à l'enquête publique du nouveau plan d'affectation.

4. Procédure

Le projet de zone réservée a été établi par la Municipalité et son mandataire urbaniste.

Le 18 janvier 2024, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a rendu un préavis positif d'examen préliminaire valant examen préalable.

La zone réservée a été mise à l'enquête publique du 14 février au 14 mars 2024.

5. Opposition

La société Halter SA, promiseuse-acquéreuse de la parcelle a déposé une opposition le 7 mars 2024.

Selon l'avis de l'opposant, la zone réservée communale serait abusive et violerait le principe de la bonne foi. Il estime qu'une Municipalité ne peut pas invoquer l'art. 47 LATC pour refuser un permis de construire d'ores et déjà refusé sur la base de l'art. 49 LATC lorsque la Commune n'est pas en mesure de démontrer l'existence d'intentions sérieuses d'élaborer une nouvelle réglementation.

La Municipalité a invité l'opposant à une séance de conciliation. Le 16 avril 2024, la société Halter SA, par l'intermédiaire de son mandataire, a annoncé renoncer à se présenter à la séance de conciliation.

Proposition de réponse de la Commune

En préambule, la Commune note que la société Halter SA a déjà invoqué le principe de la bonne foi lors du recours portant sur le refus du permis de construire. Le Tribunal cantonal avait alors confirmé la décision communale. Sur la base des mêmes arguments, la Municipalité estime tenir compte au mieux des circonstances particulières et communiquer de façon transparente avec l'opposant.

Concernant l'argument que la Commune n'est pas en mesure de démontrer l'existence d'intentions sérieuses d'élaborer une nouvelle réglementation, la Municipalité rappelle qu'un projet de nouveau plan d'affectation communal a été élaboré, a fait l'objet d'échanges avec la population au cours d'ateliers participatifs et a été soumis à l'examen préalable. Ce nouveau projet contient l'ensemble du nouveau dispositif, à savoir le plan d'affectation, le règlement, diverses expertises techniques et rapports explicatifs.

Le traitement de la parcelle n°4927 est donc fait de manière adéquate et suivant une intention sérieuse de réviser l'affectation. La Commune confirme donc son projet de zone réservée.

6. Conclusions


Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier
décide

- ⇒ 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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic
A. Bovay



Le secrétaire
J. Steiner

Délégation municipale : M. Thierry George, Municipal