



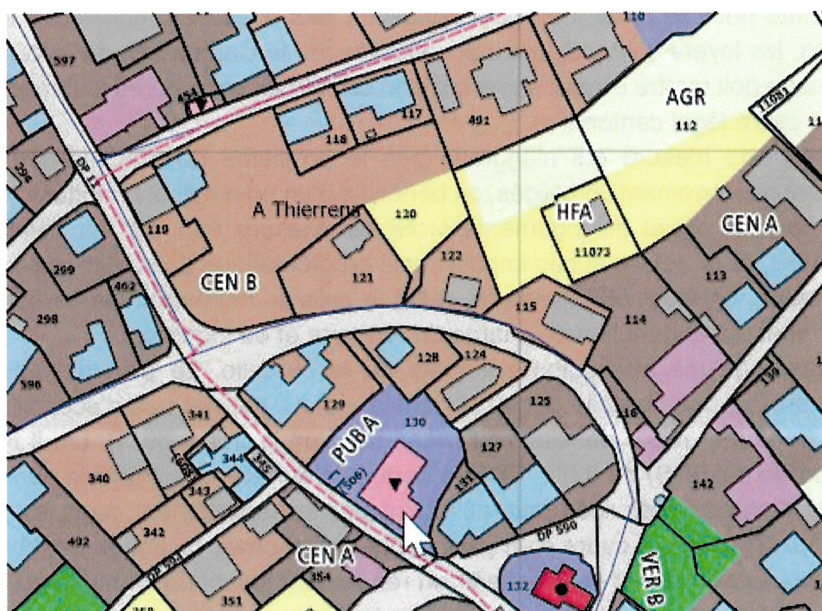
Préavis municipal N° 7/2023 : Adoption du Plan d'affectation communal et son règlement.

Rapport de la minorité de la commission concernant la parcelle 120 à Thierrens

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Après plusieurs séances de travail depuis février 2023, la commission PACom, s'est réunie le 20 septembre 2023 en présence de M. Claude-Alain Cornu, syndic, de M. Yves-Alain Bigler, municipal, de Mme Nathalie Jatton, municipale ainsi que M. Gilles Claivaz du bureau Jaquier Pointet, mandataire en charge du dossier PACom pour la commune.

En raison d'une divergence d'appréciation quant à la parcelle 120, le rapport de la minorité suivant a été rédigé. Ce rapport de la minorité vise à permettre la construction de logements protégés reconnus d'utilité publique dans le village de Thierrens.



Pour rappel, le nouveau programme de législature du Canton de Vaud pour les années 2022-2027 indique la nécessité d'augmenter le nombre de logements protégés pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. L'objectif est de permettre aux personnes âgées fragiles et isolées, de pouvoir rester à domicile le plus longtemps possible et ainsi de repousser, voire d'éviter, une entrée en EMS. Le Conseil d'Etat indique par ailleurs que ce dispositif répond aux besoins des gens, mais permet également de faire des économies conséquentes à l'échelon fédéral, cantonal et communal.

Concrètement, le logement protégé, parfaitement adapté au niveau architectural, permet de soutenir et d'accompagner les personnes âgées dans leur vie quotidienne, en améliorant la qualité de vie des locataires par le renforcement des relations sociales. La référente sociale qui travaille sur place s'assure que les locataires ont accès aux bonnes prestations à domicile (notamment, prestations du CMS, système d'appel d'urgence, repas, etc.). Elle organise des rencontres conviviales autour d'un café, d'un repas ou d'un atelier d'activité physique. Cela renforce le rôle social de la personne âgée, son sentiment d'appartenance et en finalité, cela renforce sa santé au sens large. Par exemple, les études scientifiques nous démontrent que la solitude et l'isolement social ont autant d'impact sur la santé que la consommation de tabac et le surpoids. La solitude augmente de 50% le risque de développer une démence¹. Les logements protégés contribuent donc à répondre à ces enjeux bien identifiés.

¹ Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat Filip Uffer et consorts concernant les logements protégés avant 2030 et sur le postulat Claire Attinger Doepper et consorts pour un accès amélioré à des places en logements protégés, juin 2022.



Un projet solide permet de répondre à ces enjeux. Le projet de la société du Grand Marais SA prévoit de construire 12 logements protégés, 11x2,5 pièces et 1 studio sur une partie de la parcelle 120 au centre du village, en jaune sur le plan d'affectation communal, à côté de la pharmacie, de la Migros, d'un café-restaurant, à proximité du cabinet médical. Ce projet prévoit un espace communautaire suffisamment grand pour accueillir les locataires de l'immeuble, les locataires de l'immeuble adapté déjà existant à proximité, ainsi que les personnes âgées de la commune intéressées à venir partager un moment ou une activité conviviale.

Il est utile de préciser que ce projet a obtenu un préavis technique et architectural positif de la part du département de la santé et de l'action sociale (DSAS) qui considère le projet et l'emplacement comme idéal. Notons que les autres villages de Montanaire ne peuvent pas offrir un environnement aussi favorable en termes d'infrastructures, de services et de commerces.

Aussi, trois points :

1. nous avons un projet concret porté par un privé et préavisé favorablement par le Canton. Nous rappelons que la démarche consistant à construire des logements d'utilité publique est contraignante pour ce privé, car il doit respecter des directives techniques et architecturales cantonales, les loyers sont plafonnés et contrôlés par le Canton afin de rester raisonnables, et le propriétaire doit mettre en place une mission sociale au sein de ses logements, en respectant là aussi le cadre légal cantonal ;
2. nous avons une mesure qui n'aggrave pas le problème du surdimensionnement, car en construisant des logements protégés, on bénéficie d'un bonus de 24 habitants qui est largement suffisant pour ce projet de logements protégés (Mesure A11 sur les zones d'habitation et mixtes). Ainsi, ce projet n'a aucun impact sur la problématique du surdimensionnement résiduel de Montanaire, chiffré à 567 habitants selon le préavis municipal. De ce fait, il sera accueilli favorablement par la direction en charge du territoire et du logement ;
3. il ne manque qu'une affectation adéquate de la parcelle. Le plan d'affectation communal (PACom) prévoit une parcelle de faible densité qui ne permet pas d'accueillir des logements protégés (le jaune (faible densité), au milieu du brun (zone centre)). Or, il faudrait un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,6 + 10% de bonus de surface constructible pour accueillir les 12 logements protégés préavisés favorablement par le département de la santé et de l'action sociale (DSAS). Dans le cadre d'un partenariat public-privé, ce bonus de 10% est nécessaire et a du sens, car il permet de maintenir un rendement locatif raisonnable au propriétaire, tout en maintenant des loyers abordables pour les locataires.

Le postulat sur les logements protégés a été déposé en décembre 2022, et la Municipalité n'a pas eu le temps d'intégrer cet enjeu dans le PACom. Mais si nous ne rectifions pas le tir maintenant, alors nous acceptons de facto qu'aucun logement protégé ne se construise avant longtemps à Montanaire. Or, les enjeux sociétaux autour du vieillissement de la population ne vont pas disparaître (pour rappel, un doublement des personnes de plus de 80 ans est attendu pour 2050). Nous sommes tous potentiellement concernés par cela, nous ou nos proches, âgés ou en situation de handicap. D'ailleurs, il est utile de rappeler que le récent sondage effectué par la municipalité auprès de la population âgée de Montanaire confirme un besoin et des attentes en matière de logements protégés auxquels nous nous devons de répondre. Le conseil communal a les moyens techniques d'y répondre pragmatiquement dans le cadre de la révision de ce PACom. En toute cohérence, nous proposons les amendements suivants :



Amendements :

1. Le plan d'affectation communal réaffecte la surface en jaune sur la parcelle 120, en surface brune et hachurée, pour délimiter la surface (zone centrale B) destinée à accueillir cet immeuble de 12 logements dont les plans ont été validés par le DSAS.
2. Le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions mentionne, à l'article 5.13 à créer, que :
« Sur la partie de la parcelle 120 hachurée sur le plan, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) destinées aux logements, sont consacrées à raison de 100% à des LUP de type « logement protégé » au sens de la LPPPL, avec un IUS de 0.66, soit 0.6 + 10% de bonus ».

Cette manière de procéder permet de garantir la construction de logements protégés reconnus d'utilité publique (LP-LUP), et de s'assurer de leur pérennité sur le territoire communal. En effet, lors de la mise à l'enquête publique de la construction, le service cantonal en charge du logement sera obligatoirement consulté, et sera en mesure de procéder à la réquisition d'une annotation au Registre foncier qui garantit la mission de LP-LUP à long terme. Sur cette base, le département de la santé et de l'action sociale reconnaîtra la mission sociale des logements protégés par voie conventionnelle, convention qui sera de force obligatoire. En cas de vente, le repreneur est dans l'obligation de maintenir la mission sociale de ses logements protégés en raison de son inscription au Registre Foncier.

Malgré les contraintes, cette solution est accueillie favorablement par le propriétaire de la parcelle 120.

En conclusion, nous vous invitons à accepter cet amendement qui s'inscrit en cohérence et pragmatisme avec la démarche menée aujourd'hui pour un nouveau plan d'affectation qui répond à de véritables besoins identifiés pour la population. Ne pas remettre à demain ce que l'on peut faire aujourd'hui. Ici, le principe de l'équité de traitement avec les autres propriétaires n'est pas remis en question car nous traitons d'un projet d'utilité publique soutenu par le Canton et désiré par la population de Montanaire concernée par cette problématique (cf. sondage effectué par la Municipalité).

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la minorité de la commission propose au Conseil communal de Montanaire :

- D'adopter l'amendement portant sur la parcelle 120 sur le plan d'affectation communal (point 1 ci-dessus) ;
- D'adopter l'amendement du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (point 2 ci-dessus).

Thierrens, le 27 septembre 2023

Vincent Pasquier (rapporteur)

Nicolas Borgeaud

**Le rapport signé par tous les membres doit être remis impérativement
au plus tard 5 jours ouvrables avant le Conseil (Art. 42) en 3 exemplaires originaux.**

