



CONSEIL COMMUNAL DE BLONAY

Préavis municipal n° 17 / 21 relatif à la Zone réservée et à son règlement

Rapport de la Commission d'étude

Madame la Présidente
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission d'étude dans le cadre du préavis 17/21 s'est réunie le 1^{er} juin à 19 h 30 et s'est constituée comme suit :

Président/e	M. Matthieu Sesseli
Rapporteur	M. Jean-Marc Nicolet
Membres	Mme Thérèse Egger
	Mme Annalena Hellmüller
	Mme Marie-Christine Secretin
	M. Michel Cardinaux
	M. Pierre Barbey
COFI	-non concernée-

Présences		
01/06 19 h 30 à 22 h 30	à	à
présent		
présent		
présente		
présente		
présente		
présent		
excusé		

Préambule

La première partie de la séance (les deux premières heures) a été consacrée à une présentation très complète de l'aménagement du territoire communal et des enjeux du présent préavis par l'urbaniste mandaté par notre commune, M. Alexandre Repetti, accompagné du Syndic Dominique Martin et du Chef de service de l'urbanisme, M. Thierry Cachin. Nous les remercions de leurs explications et éclaircissements.

Il a été rappelé que l'actuel Plan des zones et son règlement sont en vigueur depuis 1976 alors qu'en 1980 déjà, la première loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) donnait 8 ans aux communes pour réviser les plans d'affectation antérieurs qui ne lui étaient pas conformes. Les années ont passé et c'est en 2002 que les communes de la Riviera se sont dotées d'un Plan directeur régional (PDR) qui fixait des lignes directrices et un plan d'action à l'horizon 2017.

Blonay s'est donné un Plan directeur communal (PDCom) en vigueur depuis 2005 et qui fixait des orientations jusqu'en 2020. Cela pour viser le renforcement du centre de la localité, une densification du domaine bâti et la protection du patrimoine bâti, pour veiller également au maintien de la qualité de vie des habitant.e.s à travers un développement harmonieux. Sans oublier le renforcement de l'identité propre à chacune des composantes du milieu bâti et la gestion de la transition entre le village et les quartiers limitrophes.



En 2011, les communes valdo-fribourgeoises de l'agglomération Rivelac ont déposé un premier projet d'agglomération, suivi d'un projet de 2^e génération en 2012, refusé par la Confédération en 2013. Ces projets d'agglomération, dont les principales orientations ont été intégrées au Plan directeur cantonal (PDCn), ont un caractère contraignant en matière d'aménagement du territoire et d'organisation des transports, d'importantes subventions fédérales étant en jeu.

En 2014, la révision de la LAT est entrée en vigueur. Elle vise à limiter le mitage du territoire, à protéger les zones agricoles et à redimensionner les zones à bâtir pour répondre aux besoins à 15 ans, tout en réorientant le développement du milieu bâti vers l'intérieur (densification qualifiée). Depuis 2016, Blonay travaille sur une « Vision communale » qui fait suite à la révision 2014 de la LAT et qui précise les orientations stratégiques à prendre pour dimensionner les zones à bâtir conformément aux objectifs de croissance de la mesure A11 du PDCn.

En 2018, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) a été modifiée pour répondre aux exigences de la LAT, révision suivie également par le Plan directeur cantonal qui précise, notamment, comment doivent être estimés les besoins en zone à bâtir à l'horizon 2036.

Ces différentes révisions des lois supérieures ont des répercussions importantes sur l'aménagement du territoire de Blonay : elles fixent de nouvelles exigences qui remettent fortement en question l'ensemble des planifications directrices antérieures (PDR, PDCOM et Projet d'agglomération Rivelac), comme précisé dans le présent préavis 17/21. Des planifications qui ne peuvent plus, en l'état, être considérées comme des références.

A noter qu'en matière de planifications régionales, comme indiqué dans le Rapport d'aménagement 47 OAT annexé au préavis, le projet d'agglomération Rivelac de 2011, en cours de révision, représente la principale planification directrice de référence, à ce jour, pour notre commune.

MM. Repetti, Martin et Cachin ont expliqué en détail que le PDCn partitionne notre commune en deux parties :

- le bas qui fait partie de la zone centre du territoire compact de l'agglomération Rivelac avec des secteurs moyennement à bien desservis par les transports publics. Ce secteur comptait près de 4'800 habitant.e.s à fin 2017 ainsi qu'une réserve en zone à bâtir (reconnue non surdimensionnée à l'échelle Rivelac) pour un potentiel de 1'882 habitant.e.s supplémentaires ;
- le haut qui fait partie du territoire hors-centre de l'agglomération Rivelac, un secteur qui comptait 1'436 habitant.e.s à fin 2017 avec un potentiel de 396 habitant.e.s supplémentaires. Mais comme le dimensionnement de cette zone ne doit pas permettre une croissance de plus 0.75% annuelle entre 2015 et 2036 (soit 150 habitants supplémentaire hors-centre), la zone à bâtir y est largement surdimensionnée, comme exprimé dans le préavis 17/21.



C'est pourquoi la Commune de Blonay doit réviser entièrement le Plan des zones de 1976, le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, ainsi que certains plans de quartier, plans partiels d'affectation et plans d'extension partiels. Cela afin de répondre aux exigences techniques et légales actuelles, dictées par les lois supérieures. Avec cette révision, la Municipalité estime que l'augmentation potentielle de la population communale serait d'environ + 2'082 habitant.e.s à l'horizon 2030 (+ 19'200 pour les 13 communes de l'agglomération Rivelac, comme fixé par le PDCn).

Pendant la durée des travaux de révision des plans d'affectation, il est nécessaire, comme le préconisent la LAT et la LATC, que rien ne soit entrepris sur certaines parcelles afin de ne pas entraver l'établissement des nouveaux plans. D'où l'établissement de la présente « Zone réservée » qui permet en quelque sorte de mettre « sous cloche », temporairement, une partie du territoire communal.

A noter que la Municipalité ne prévoit pas de réviser le Plan directeur communal (PDCom) mais de le remplacer par le Plan directeur intercommunal d'agglomération devenu obligatoire au sens de l'art. 20 de la LATC.

La Municipalité s'est dotée d'une « Vision communale » (annexée au présent préavis), en lien avec le dimensionnement de la zone à bâtir, qui permet de définir notamment les secteurs concernés par le blocage des permis de construire. C'est sur la base de ce document que les périmètres de la zone réservée ont été délimités en tenant compte de différentes considérations pour le territoire centre et hors centre.

Il faut relever que la mise en place d'une zone réservée permet de bloquer la délivrance de nouveaux permis de construire pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans au maximum, et que cette mesure sera annulée à l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'affectation communal.

Ont été mises en zone réservée, en zone centre (au total 126'692 m²) ou hors-centre (au total 85'196 m²) :

- des parcelles qui font l'objet de projets de densification ou de passage à la zone agricole, de verdure, d'installations publiques ou encore en aire forestière ;
- des parcelles destinées à connaître très probablement une modification importante d'affectation et où de nouvelles constructions ne sont plus souhaitées ;
- des parcelles ou parties de parcelles rendues entièrement inconstructibles, situées en bordure de forêts ou à proximité de lignes à haute tension, etc...) ;
- des parcelles en périphérie du territoire urbanisé, situées hors centre ou dans des secteurs peu desservis par les transports publics.

A relever que la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a rendu un accord préliminaire positif sur la « Vision communale » en 2020, ce qui a permis de mettre à l'enquête publique la Zone réservée en septembre 2020. Ce sont 24 oppositions et 6 observations qui ont été déposées dans le délai imparti. Les réponses aux oppositions font partie intégrante au préavis et, tenant compte des informations reçues et de l'analyse ci-dessous, la commission les considère justifiées. En outre, la commission prend bonne note que 14 de ces oppositions concernent la zone de Forestallaz qui est actuellement colloquée en zone agricole et dont le projet de Zone réservée ne modifie en rien cet état de fait.



En résumé, l'établissement de la Zone réservée et de son règlement permettra à la Municipalité d'établir, au plus tard dans les 5 à 8 prochaines années, son nouveau Plan d'affectation communal sans que des parcelles sensibles et/ou stratégiques ne puissent faire l'objet de projets d'affectation qui viendraient perturber l'important travail de planification à réaliser.

Analyse

Au cours de la présentation, tout comme durant les délibérations à l'interne de la commission, il a été questionné et précisé que :

- le côté estimé un peu arbitraire du « trait rouge » qui délimite la zone centre de la zone hors centre, sur la carte établie par le projet d'agglomération Rivelac, délimitation toutefois inéluctable (il fallait bien disposer d'une vision régionale d'ensemble) ;
- les implications pour les propriétaires et les éventuelles expropriations matérielles qui n'auront pas d'incidence sur les finances communales, cela grâce au fonds de péréquation cantonal voulu par la LATC, en application de l'art. 26 de la Constitution suisse et de l'art. 5 de la LAT ;
- le côté estimé parfois arbitraire du choix des parcelles à colloquer en Zone réservée ; elles ont toutefois chacune fait l'objet d'une visite attentive de la délégation municipale sur le terrain, ce qui a amené à des vérifications et adaptations ;
- le fait que la fusion de Blonay – Saint-Légier n'est pas un problème puisqu'il y a une vision globale et intercommunale de la zone hors-centre et que c'est le même bureau d'urbanistes qui travaille pour les deux communes actuelles;
- le fait que le secteur de Praz-Grisoud (ex-Villa Nestlé, parcelle 1624) a été placé en Zone réservée afin de préserver la possibilité de densifier cette parcelle située si près du centre ;
- le fait que le secteur « En Crausaz » (sud-ouest de « La Bosse, parcelle 1601), actuellement considéré comme inconstructible mais déjà largement bâti, n'est pas inclus dans la Zone réservée mais qu'il doit faire l'objet d'un Plan d'affectation (PA) sectoriel pour être colloqué en zone à bâtir.
- le fait que, dans le périmètre hors-centre des Chevalleyres, par exemple, des permis de construction ont été délivrés ces dernières années malgré le surdimensionnement mais en application d'un principe de la LATC, celui d'éviter le « mitage à l'envers », c'est-à-dire le blocage d'une parcelle d'une surface comprise entre 2'500 et 6'000 m² (selon situations particulières) située à l'intérieur d'un ensemble de parcelles déjà bâties.



Conclusions

Après un large tour d'horizon et forte des réponses apportées à ses nombreux questionnements, la commission s'est convaincue que le projet d'établissement de la Zone réservée était nécessité pour notre commune, le temps de disposer d'un nouveau Plan d'affectation communal.

Ainsi, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la commission d'étude vous propose, à l'unanimité de ses membres présents, d'adopter les conclusions du préavis municipal 17/21 comme suit :

1. d'adopter le plan de zone réservée et son règlement ;
2. d'adopter les propositions de réponse aux oppositions ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires.

Blonay, le 9 juin 2021

Pour la Commission d'étude

Le président

Le rapporteur