



*Municipalité*

## AU CONSEIL COMMUNAL DE BLONAY

### Préavis municipal n° 20/21

concernant la demande d'un crédit d'étude de  
CHF 170'000.00 TTC, pour le projet de plan  
d'affectation des Hauts, périmètre hors centre



**Date proposée pour la  
1<sup>ère</sup> séance de commission :**  
le mardi 26 octobre 2021, à 19h30

À l'Aula du Groupe d'utilité publique de  
Bahyse (GUPB)

Chemin de Bahyse 2

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

## **Préambule**

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'étude d'un montant de CHF 170'000.00 pour l'élaboration d'un plan d'affectation des Hauts (périmètre hors centre).

## **Justification**

### **a. Contexte légal**

Le Plan des zones et son règlement règle l'affectation du sol sur le territoire de Blonay. Ils sont en vigueur depuis 1976.

En complément, une quinzaine de plans de quartiers (PQ), plans partiels d'affectation (PPA) et plans d'extension partiels (PEP) fixent les dispositions réglementaires particulières pour des secteurs déterminés du territoire communal.

En 1980, la première Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur. Elle fixait de nouvelles exigences pour l'aménagement du territoire.

En 2002, les communes de la Riviera se sont dotées d'un Plan directeur régional (PDR).

Le Plan directeur communal (PDCom) est en vigueur depuis 2005 et fixe des orientations pour la période 2005-2020 concernant les politiques publiques à incidences territoriales. Il vise le renforcement du centre de Blonay et une densification du tissu bâti. Il prévoit d'assurer la protection du patrimoine bâti et de veiller au maintien de la qualité de vie des habitants, notamment à travers un développement harmonieux, 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 de l'agglomération Rivelac ont déposé auprès de la Confédération un projet d'agglomération et se sont engagées à le mettre en œuvre. Les principales orientations du projet ont été intégrées au Plan directeur cantonal (PDCn), donnant ainsi un caractère contraignant au projet d'agglomération pour les autorités des communes concernées.

En 2014, la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur. Elle vise à limiter le mitage du territoire, à protéger les terres agricoles, à redimensionner les zones à bâtir pour répondre aux besoins de ces 15 prochaines années et à orienter le développement vers l'intérieur du milieu bâti (densification qualifiée). Elle met en place de nouveaux instruments : taxe sur la valeur ajoutée, mobilisation des réserves en zone à bâtir, nouvelles exigences pour les plans directeurs cantonaux et renforcement de la protection des surfaces d'assolement (SDA).

La Commune de Blonay travaille depuis 2016 sur une vision communale, qui fait suite à la révision de la LAT et à la publication en 2014 du Bilan des réserves en zone à bâtir (BRZB) par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), dans le but d'amener les communes à se mettre en conformité en matière de dimensionnement de la zone à bâtir. Elle précise les orientations stratégiques à prendre pour orienter le développement de l'urbanisation vers

l'intérieur du milieu bâti et dimensionner les zones à bâtir, conformément aux objectifs de croissance (centre et hors centre) de la mesure A11 du PDCn.

En septembre 2018, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a été modifiée pour répondre aux exigences de la LAT.

En janvier 2018, le PDCn est modifié pour répondre aux exigences de la LAT. Il précise notamment comment doivent être estimés les besoins en zones à bâtir à l'horizon 2036 et les exigences minimales de densité à atteindre pour les zones à bâtir. Une 4<sup>ème</sup> adaptation a été approuvée en décembre 2019. Une nouvelle adaptation du PDCn a été mise en consultation publique à fin 2020.

### **b. Implication des bases légales**

La révision de la LAT en 2014, puis du PDCn en 2019 ont eu des répercussions importantes sur l'aménagement du territoire de la Commune de Blonay.

Elles fixent de nouvelles exigences pour l'aménagement du territoire qui remettent en question l'ensemble des planifications directrices antérieures : PDR, PDCom et Projet d'agglomération Rivelac. Ces planifications antérieures ne peuvent en l'état plus être considérées comme des références, puisqu'elles se basent sur une pesée des intérêts qui entre en conflit avec les nouvelles dispositions légales. Les éléments suivants doivent notamment servir de référence :

- Orienter l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et créer un milieu bâti compact (art. 1 LAT) ;
- Créer et maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques (art. 1 LAT) ;
- Prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir, des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (art. 3 LAT) ;
- Réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, conserver les sites naturels et les territoires servant au délasserement et répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics (art. 3 LAT) ;
- Redéfinir les zones à bâtir pour répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes et réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 LAT).

Pour la Commune de Blonay, ces nouvelles dispositions impliquent en particulier qu'elle modifie ses plans d'affectation, afin que le dimensionnement de la zone à bâtir corresponde aux besoins à 15 ans et de permettre une densification qualifiée du territoire bâti.

Pour effectuer le dimensionnement de la zone à bâtir, le PDCn divise la Commune de Blonay en deux parties :

- Le bas de la commune fait partie du territoire compact de l'agglomération Rivelac. Ces secteurs sont moyennement, à bien desservis par les transports publics. Ils comptent 4'747 habitants (à fin 2017) et des réserves en zone à bâtir avec un potentiel de

1'882 habitants supplémentaires. Le dimensionnement de la zone à bâtir est géré de façon intercommunale à l'échelle de l'agglomération (19'200 habitants supplémentaires attendus entre 2015 et 2030 sur la partie vaudoise de l'agglomération).

- Le haut de la commune fait partie du territoire hors centre. Le secteur compte 1'436 habitants (à fin 2017) et des réserves en zone à bâtir avec un potentiel de 396 habitants supplémentaires. Le dimensionnement de la zone à bâtir est géré à l'échelle communale. Il ne doit pas permettre d'accueillir plus de 0.75% de croissance annuelle entre 2015 et 2036 (150 habitants supplémentaires à Blonay hors centre). La zone à bâtir y est largement surdimensionnée.

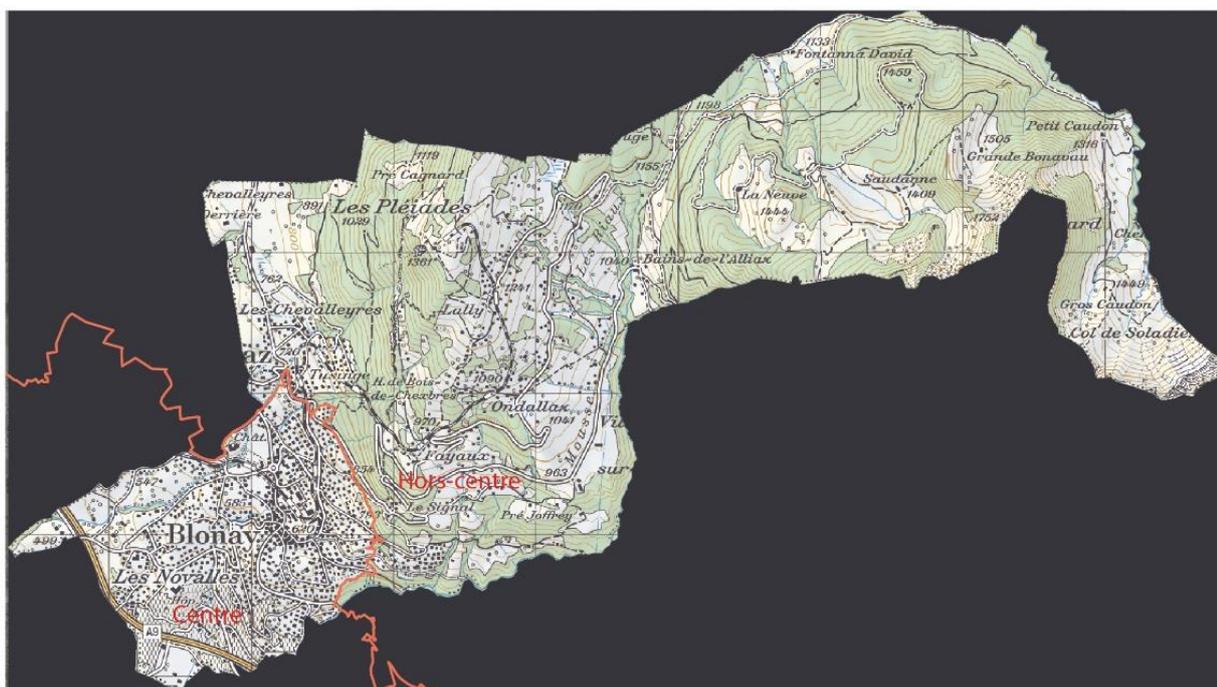


Figure 1 : Délimitation des secteurs « territoire compact Rivelac » et « hors centre »

Dans ce contexte, 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 des plans de quartier, plans partiels d'affectation et plans d'extension partiels.

### c. Historique

En 2019, la Municipalité de Blonay a lancé les travaux pour le projet de zone réservée communale, afin de bloquer les projets de nouvelles constructions jusqu'à ce que les nouvelles affectations et les dispositions réglementaires soient en vigueur. En 2019, la commune de St-Légier - La Chiésaz a lancé les travaux de révision de son plan d'affectation communal pour le périmètre hors centre. Elle a mandaté le Bureau Repetti sarl à Montreux, pour réaliser ce travail. Le projet a fait l'objet d'un examen préliminaire positif le 13 août 2020.

Le 27 septembre 2020, la population a accepté la fusion des Communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz.

En janvier 2021, la Municipalité de Blonay a soumis ses intentions aux services de l'Etat pour la révision de son plan d'affectation communal, à travers le dépôt de trois dossiers d'examen préliminaire.

En mai 2021, la Municipalité de Blonay a reçu de la part des services de l'Etat un retour d'examen préliminaire positif pour le projet de plan d'affectation des Hauts (Chevalleyres, Chantemerle, Pléiades, périmètre hors centre).

En juin 2021, le Conseil communal de Blonay a adopté le projet de zone réservée.

Dès lors et au vu d'enjeux similaires pour les deux territoires communaux hors-centre, les Municipalités de Blonay et de St-Légier - La Chiésaz ont décidé de réaliser un plan d'affectation unique, appelé ci-après PA des Hauts, pour le territoire hors centre de la future commune fusionnée. Les travaux déjà effectués par la Municipalité de St-Légier - La Chiésaz seront repris dans le plan d'affectation unique. Cette mise en commun répond à l'exigence de coordination de l'aménagement du territoire, sachant que plusieurs thématiques concernent autant Blonay que St-Légier - La Chiésaz (redimensionnement de la zone à bâtir, zone à bâtir, secteur de ski, dangers naturels, etc.).

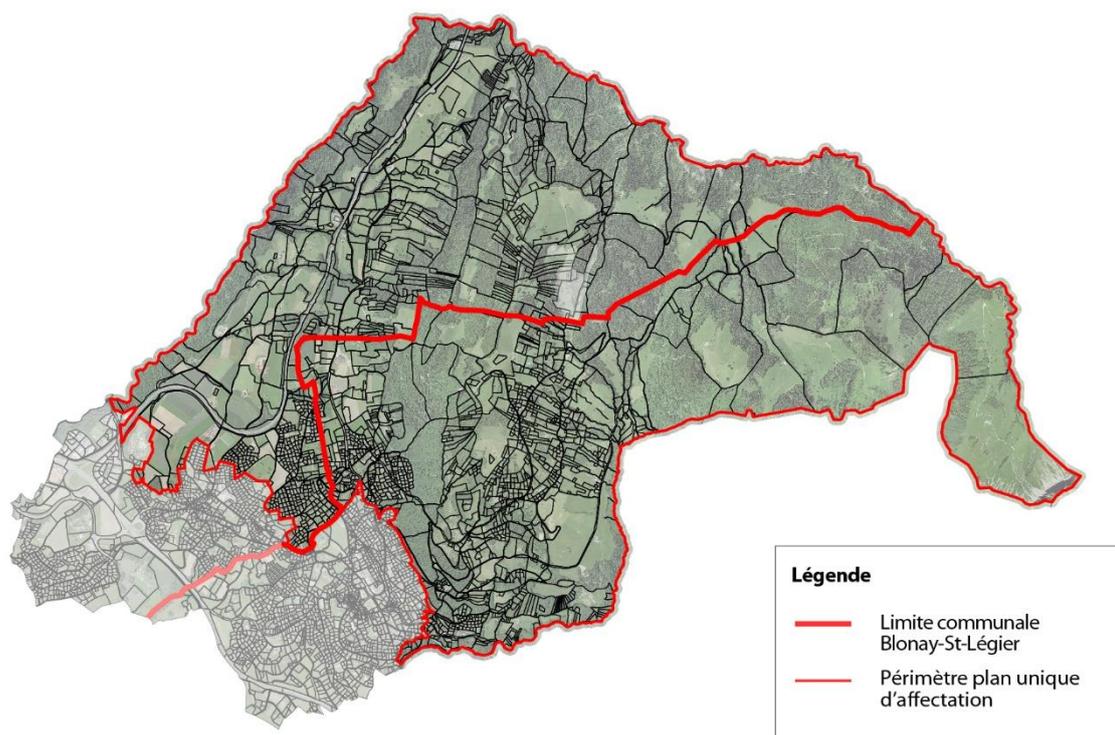


Figure 2 : Périmètre du plan d'affectation « des Hauts »

#### d. Conclusion

Sur cette base et consciente de l'ensemble des enjeux, la Municipalité souhaite initier les travaux pour le plan d'affectation des Hauts sur la partie de territoire de Blonay.

Les travaux sur la Commune de St-Légier-La Chiésaz ayant déjà débuté, l'objectif est, dans un premier temps, de réaliser les travaux tels que réalisés sur le territoire de St-Légier-La Chiésaz

puis, dans un second temps, de mener conjointement les travaux sur les deux communes pour arriver à un projet de plan d'affectation unique pour enquête publique.

## **Présentation des travaux attendus pour le PA des Hauts**

### **a. Objectif des travaux**

La Municipalité propose de mener les travaux en deux temps. Dans un premier temps et en phase préliminaire, l'objectif consiste à déterminer le caractère largement bâti et à analyser la densité de la zone à bâtir du territoire communal hors centre de Blonay, en coordination avec les services de l'Etat. Cette analyse sera essentielle, notamment pour les petites brèches à l'intérieur du milieu bâti pour lesquelles des permis de construire peuvent être octroyés aujourd'hui malgré le surdimensionnement du périmètre hors centre. Le territoire urbanisé sera affiné en tenant compte des constructions qui auront effectivement été réalisées.

Dans un deuxième temps, l'objectif est de réaliser pour le territoire communal hors centre de Blonay les travaux tels que déjà effectués (avant-projet partiellement réalisé) pour le territoire communal hors centre de St-Légier-La Chiésaz et de mener la suite des travaux (projet et légalisation) de manière unique et coordonnée sur le territoire hors-centre de la commune fusionnée, avec les objectifs spécifiques suivants :

- Dimensionner la zone à bâtir de manière à ce qu'elle réponde autant que possible aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années.
- Organiser une démarche participative traitant des orientations territoriales pour les secteurs des hauts.
- Mettre à jour les règles de police des constructions pour que les constructions et installations prises isolément ou dans leur ensemble s'intègrent dans le paysage.
- Assurer la qualité du territoire bâti, notamment en préservant le patrimoine bâti et les qualités d'ensemble des hameaux du Leyterand et des Chevalleyres, en préservant autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodantes telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations, en les préservant des dangers naturels, en ménageant de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres, en maintenant ou créant des voies cyclables et des chemins pour piétons.
- Mettre à jour la zone affectée à des besoins publics pour répondre aux enjeux de développement des territoires et des attentes des propriétaires (colonie de montagne, école de Chantemerle).
- Conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement.
- Transcrire les inventaires de protection, afin d'assurer la préservation des principales valeurs naturelles, paysagères et patrimoniales.
- Réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement.
- Maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.

## **b. Démarche**

L'approche proposée est structurée en 5 étapes, chaque étape fixant le cadre d'intervention pour la suivante.

### Etape 0 : Clarification des conditions cadres avec la DGTL dans le cas d'un plan datant d'avant 1979

L'étape 0 consiste à confirmer, dans un premier temps, avec les services de l'Etat quels sont les secteurs pouvant être confirmés en zone à bâtir dans le périmètre hors centre selon les récentes jurisprudences et les critères de la notion de terrains largement bâtis.

Ensuite, les travaux détermineront la densité en vigueur de la zone à bâtir à considérer comme base pour les futurs travaux de révision du plan d'affectation communal. Cette densité est déterminée à partir de la densité effective bâtie et de la densité réglementaire pour les parcelles en territoire urbanisé.

Finalement, une coordination avec la DGTL permettra d'établir une feuille de route de la densité à considérer pour l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal hors centre.

### Etape 1 : Examen préliminaire et données

L'étape 1 est partiellement achevée. La Municipalité a reçu des services de l'Etat, le 11 mai 2021, un préavis positif pour l'examen préliminaire pour les Hauts de la Commune de Blonay.

Sur la base du retour de l'examen préliminaire, les grandes orientations en matière d'affectation seront confirmées : périmètre de la future zone à bâtir, destinations et densités. Ces orientations seront établies au travers d'une pesée de l'ensemble des intérêts et en tenant compte des différentes procédures pour certains secteurs conflictuels en cours ou terminées devant les tribunaux.

La récolte des données de base s'effectue en parallèle sur la base des thématiques à traiter, notamment la constitution de la base cadastrale, la collecte de données sur les plans d'affectation en vigueur, forêts, dangers naturels, cours d'eau, eaux souterraines, etc.

### Etape 2 : Avant-projet

L'étape 2 consiste à établir un avant-projet de plan d'affectation. Cet avant-projet sera établi sur la base de la vision communale et du retour de l'examen préliminaire des services de l'Etat.

L'avant-projet doit clarifier les orientations en matière d'affectation : zones d'affectation et densités, éventuels périmètres d'implantation ou autres périmètres superposés, délimitation des lisières forestières et de l'espace réservé aux eaux, etc. Il devra également identifier les principales dispositions réglementaires en matière de police des constructions, protection des bâtiments classés, garantie de la disponibilité foncière, transcription des inventaires fédéraux, transcription des dispositions liées à la protection de l'environnement (eaux souterraines, dangers naturels, etc.).

Par ailleurs, une délimitation fine du périmètre de la zone à bâtir devra être produite. Des visites sur le terrain seront éventuellement nécessaires (avec les propriétaires) pour certaines parcelles traversées par la future limite de la zone à bâtir.

Certains aspects seront traités en coordination avec les services de l'Etat et/ou nécessiteront l'intervention de spécialistes : dangers naturels, délimitation des lisières forestières, délimitation de la largeur de l'espace réservé aux eaux, transcription des inventaires de protection de la nature, etc.

Sur la base de l'avant-projet, différentes coordinations avec les services de l'Etat sont prévues, visant à vérifier la bonne prise en compte des exigences découlant des lois et directives. Cette étape permettra de consolider l'avant-projet et de mener les différentes pesées d'intérêts entre la Municipalité et l'Etat.

En fin d'étape 2, une démarche d'information et d'échange ouverte à la population en général est prévue, en coordination avec la Commune de St-Légier-La Chiésaz. La démarche d'information sera proposée sous la forme de deux ateliers.

Les deux ateliers seront synthétisés dans un rapport qui sera mis à disposition de la population.

A l'issue de l'étape 2, une validation de l'avant-projet par la Municipalité est attendue.

Cette étape est partiellement réalisée pour la Commune de St-Légier-La Chiésaz. L'objectif est de réaliser le premier atelier participatif en commun. Ce premier atelier marquera le début des travaux coordonnés sur les deux communes pour obtenir un plan d'affectation unique.

### Etape 3 : Projet

L'étape 3 consiste à produire l'ensemble des documents en vue de la mise à l'enquête publique, sur la base de l'avant-projet consolidé : plan d'affectation et règlement. Le plan d'affectation et le règlement seront établis pour l'ensemble du territoire hors centre de la future commune fusionnée Blonay – Saint-Légier.

Sur la base du plan d'affectation et du règlement, un rapport d'aménagement sera établi conformément à l'art. 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Il démontrera, en particulier, la conformité du plan par rapport aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire, la prise en considération adéquate des observations émanant de la population et la conformité au PDCn et aux exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral et cantonal, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

A la fin de l'étape 3, le projet de plan d'affectation sera soumis à l'examen préalable des services de l'Etat.

Le projet sera finalisé en fonction du retour de l'Etat, en vue de sa mise à l'enquête publique.

### Etape 4 : Légalisation

L'étape 4 correspond à la procédure de légalisation du plan d'affectation pour le territoire hors centre Blonay -Saint-Légier.

En premier lieu, le projet sera soumis à l'enquête publique. Une séance d'information sera organisée au début de l'enquête publique.

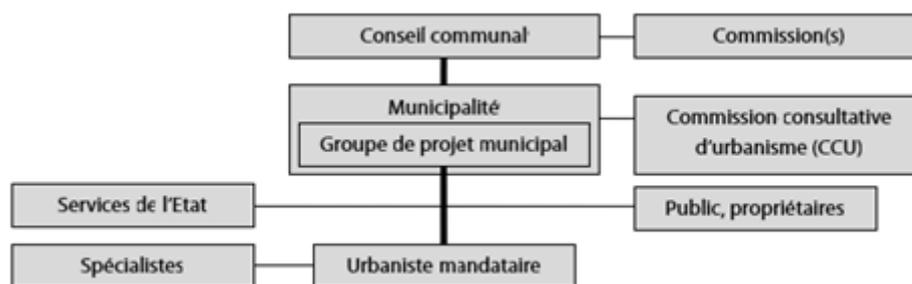
A l'issue de l'enquête publique, la Municipalité analysera les oppositions et rencontrera les opposants au travers de séances de conciliation. Elle aura la possibilité d'apporter des modifications au projet après avoir entendu les opposants, les modifications importantes nécessitant une enquête publique complémentaire.

Une fois les oppositions traitées, la Municipalité présentera un préavis au Conseil communal pour adopter le plan et lever les éventuelles oppositions.

Le plan adopté sera transmis au Département pour approbation et ouverture des voies de recours, avant sa mise en vigueur.

### c. Organisation du mandat

L'organisation des travaux est prévue de la manière suivante :



Le Conseil communal est l'autorité d'adoption du plan d'affectation. L'approbation ainsi que le traitement d'éventuels recours sont du ressort du Département.

La Municipalité est l'autorité chargée de l'élaboration du plan d'affectation. Pour ce faire, elle constitue un Groupe de projet municipal, composé d'une délégation municipale et du Bureau technique communal. La Municipalité va consulter régulièrement la Commission consultative d'urbanisme (CCU), au gré de l'avancement des travaux, afin de disposer d'un avis externe lui permettant d'orienter ses travaux.

Le groupe de projet municipal et l'urbaniste mandataire assurent conjointement la coordination avec les services de l'Etat, ainsi que l'information du public et des propriétaires.

L'urbaniste mandataire est chargé de l'exécution des travaux et assure la coordination avec les différents spécialistes impliqués (géomètre, hydrologue, géologue, etc.).

Des prestations de géomètre et de spécialistes (hydrologue, géologue) seront nécessaires dans le cadre des étapes 2 et 3. Le géomètre et les spécialistes seront choisis par la commune, une fois les cahiers des charges définis. L'urbaniste mandataire clarifiera les prestations à réaliser et assurera la coordination avec les mandataires choisis.

**d. Calendrier prévisionnel**

		II 2021	I 2022	II 2022	I 2023	II 2023	I 2024
Etape 0	Conditions cadres	■					
Etape I	Récolte données	■					
Etape II	Avant-projet		■				
	Coordination		■				
	Consolidation			■			
Etape III	Plan et règlement			■			
	Rapport 47 OAT			■			
	Examen préalable				■		
	Finalisation				■		
Etape IV	Enquête publique				■		
	Traitement oppositions				■		
	Adoption par le Conseil					■	
	Approbation (Département)					■	
	Recours éventuels						.....▶
Séances groupe de projet		●	● ● ● ●	● ●	● ●		
Séances CCU			●	●			
Séances Etat			● ●				
Séances publiques				●	●		
Séances Municipalité		●	● ● ●	●	●		
Séances Conseil						●	

**e. Devis**

Honoraires urbaniste mandataire	Coûts
0. Clarification des conditions	14'760.00
I. Examen préliminaire	6'050.00
II. Avant-projet	46'860.00
III. Projet	20'006.00
IV. Légalisation	8'136.00
Réserve pour le traitement des oppositions	5'000.00
Frais divers	2'874.00
Rabais (10%)	-9'581.00
<b>Total HT</b>	<b>89'105.00</b>
Prestations – Géomètre et spécialistes	
Géomètre	3'000.00
Spécialistes dangers naturels	10'000.00
Divers et imprévus (20%)	20'421.00
Frais travaux préliminaires (urbaniste et géomètre 2020-2021)	33'640.00
<b>Total HT</b>	<b>156'166.00</b>
TVA 7.7%	12'025.80
<b>Total TTC</b>	<b>168'190.80</b>
<b>Total TTC arrondi</b>	<b>170'000.00</b>

**Le crédit d'étude sollicité s'élève à CHF 170'000.00.**

Le montant des honoraires de l'urbaniste mandataire a été établi sur la base de l'offre du Bureau Repetti sàrl (CHF 89'105.- HT). Sous réserve de l'acceptation du Conseil communal, le mandat sera adjugé au Bureau Repetti sàrl selon une procédure de gré à gré, conformément aux dispositions de la loi sur les marchés publics.

**Plan des investissements et budget**

Ces travaux figurent au plan des investissements pour la somme de CHF 150'000.- en 2020 et CHF 150'000.- en 2021.

## Charges financières

Pour pouvoir évaluer la totalité des charges annuelles de cet investissement, il faut tenir compte d'un montant comprenant à la fois les intérêts et l'amortissement.

Dans cette hypothèse l'annuité constante déterminée sur la base d'un taux moyen de 2.0 % et d'une durée d'amortissement de 5 ans à partir du bouclage sera de CHF 36'066.00.

## Charges d'exploitation

Aucune charge d'exploitation n'est à prévoir.

## Marge d'autofinancement et évolution de l'endettement

Marge d'autofinancement (selon dernier budget voté)	CHF	606'448.00
Préavis déjà votés par le Conseil communal (subventions déduites) mais non encore clôturés		
• <i>Préavis municipal n° 01/21</i>	CHF	235'000.00
• <i>Préavis municipal n° 04/21</i>	CHF	310'000.00
• <i>Préavis municipal n° 05/21</i>	CHF	197'550.00
• <i>Préavis municipal n° 06/21</i>	CHF	807'000.00
• <i>Préavis municipal n° 07/21</i>	CHF	48'896.70
• <i>Préavis municipal n° 08/21</i>	CHF	281'625.00
• <i>Préavis municipal n° 03/21</i>	CHF	290'475.00
• <i>Préavis municipal n° 09/21</i>	CHF	246'000.00
• <i>Préavis municipal n° 10/21 (refusé)</i>	CHF	187'288.00
• <i>Préavis municipal n° 15/21</i>	CHF	1'034'000.00
• <i>Préavis municipal n° 16/21</i>	CHF	1'464'600.00
• <i>Préavis municipal n° 18/21</i>	CHF	216'000.00
	CHF	5'318'434.00
Préavis présentés au Conseil communal, mais pas encore acceptés		0.00
Objet du présent préavis	CHF	170'000.00

Au moment de l'adoption du présent préavis, le solde de la marge d'autofinancement s'élève à CHF -4'881'986.00.

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE BLONAY d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à engager les dépenses pour l'étude du projet de plan d'affectation des Hauts, périmètre hors centre ;
2. de lui accorder à cet effet un crédit de CHF 170'000.00 ;
3. de financer, en cas de nécessité, tout ou partie de la dépense par un emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire ou d'une institution et ce aux meilleures conditions du moment;
4. d'amortir l'investissement sur une durée de 5 ans au maximum conformément au règlement sur la comptabilité des communes.

Adopté en séance de Municipalité, le 5 octobre 2021

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



D. Martin



Le secrétaire



J.-M. Guex

Municipal-délégué : M. Dominique Martin, syndic  
31.09.04/DMa/TCa

Annexe :

- Avis préliminaire positif du 11 mai 2021



**Direction générale du territoire et  
du logement**

Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Blonay  
Case postale 12  
1807 Blonay

Personne de contact : Eva Tortelli  
T 021 316 74 21  
E eva.tortelli@vd.ch  
N/réf. ETI - 200865

Lausanne, le 11 mai 2021

**Commune de Blonay**  
**Plan d'affectation Chevalleyres Chantemerle Pléiades (Périmètre hors-centre)**  
**Avis préliminaire**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Par le courriel du bureau Repetti du 29 janvier 2021, l'objet cité en titre, validé par la Municipalité dans sa séance du 25 janvier 2021, nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes :

- questionnaire complété du 28 octobre 2020;
- dossier du 28 octobre 2020, auquel est annexée la vision communale de décembre 2019.

Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

**AVIS PRÉLIMINAIRE**

Le projet soumis pour examen préliminaire concerne le plan d'affectation de la partie du territoire communal sise hors du périmètre compact de l'agglomération Rivelac.

Le questionnaire annoté fait partie intégrante de l'examen préliminaire et figure en annexe. En vue de l'élaboration du projet, le questionnaire est à considérer avec attention. En effet, la table des matières du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) se basera sur les thématiques identifiées par le questionnaire.

Les commentaires de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui figurent sur le questionnaire fournissent des informations complémentaires sur certaines thématiques.

A ce stade, nous n'avons pas identifié d'éléments qui pourraient compromettre totalement le projet. Les thématiques à considérer lors de la phase d'élaboration du dossier sont désormais identifiées mais le présent avis préliminaire ne préjuge pas de l'examen préalable qui sera rendu sur la base des éléments développés dans le dossier.

L'analyse montre que pour pouvoir poursuivre la procédure LATC, le projet devra prendre en compte plusieurs contraintes importantes.

Ces dernières nécessitent à notre avis une phase de coordination pour permettre l'élaboration d'un projet abouti et conforme aux bases légales.

Vous trouverez ci-après le déroulement de la phase de coordination.

### DÉROULEMENT DE LA COORDINATION

Lors de cette phase de coordination, les séances listées dans le tableau ci-dessous devront être tenues. Avant chaque séance, l'ensemble des éléments à présenter devra avoir été transmis. Une fois l'ensemble des documents nécessaires à la séance reçu, nous vous contacterons pour organiser cette séance.

Séance	Thématiques	Services concernés	Eléments à présenter
1	Dimensionnement et densité des zones à bâtir d'habitation et mixtes	DGTL	Bilan du dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes selon le guichet cantonal de simulation des zones à bâtir intégrant le projet de planification, selon les données les plus récentes disponibles. Projet de plan et de règlement pour les zones d'habitation et mixtes. NB : Les prises de position les plus récentes de la DGTL relatives au statut des zones d'affectation datant des années 1970 devront être prises en compte, ainsi que les remarques du 18 mars 2020 relatives à la vision communale. Comme précisé dans ce dernier courrier, des efforts de redimensionnement supplémentaires sont requis (application des principes de redimensionnement de la fiche « <a href="#">Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes [...]»</a> ).
2	Affectation du secteur des sports d'hiver	DGTL	Projet de plan et de règlement.
3	Milieus naturels	DGE-BIODIV	Projet de plan, de règlement et de rapport 47 OAT.

Les thématiques mentionnées ci-dessus et les séances de coordination proposées concernent les éléments les plus complexes à traiter dans le cadre de l'élaboration du plan. La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par la suite en fonction du résultat des séances de coordination.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 1. SERVICES CONCERNÉS PAR LE PROJET

Les services suivants sont également concernés par le projet, ils seront sollicités lors de l'examen préalable, mais ne font pas l'objet d'une coordination :

- Service de la sécurité civile et militaire (SSCM) ;
- Direction générale de l'environnement (DGE) :
  - Direction de l'énergie (DGE-DIREN) ;
  - Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) ;
  - Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) ;
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) ;
- Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) ;
- Direction générale du territoire et du logement, Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP) ;
- Direction générale du territoire et du logement, Direction du logement (DGTL-DL) ;
- Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) ;
- Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) ;
- Service de l'éducation physique et du sport (SEPS) ;
- Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) ;
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) ;
- Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

### 2. COORDINATION DES PROCÉDURES

En application du principe de la coordination des procédures (article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700)) et de la législation forestière, le projet est coordonné à la constatation de la nature forestière.

Au stade actuel, il ne nous est pas possible d'identifier de manière définitive les procédures avec lesquelles le projet de plan doit être coordonné. L'identification définitive de ces procédures se fera ultérieurement.

### 3. CONSULTATION AUPRÈS D'AUTRES ENTITÉS

La commune est tenue de consulter l'entreprise ferroviaire Transports Montreux-Vevey-Riviera afin d'obtenir un préavis avant l'examen préalable. Le dossier qui sera transmis pour examen préalable comprendra toutes les pièces démontrant la bonne conduite de cette consultation.

### 4. SUITE DE LA PROCÉDURE

Nous vous invitons à avancer dans l'élaboration de votre projet en vue des séances de coordination proposée ci-dessus. Le contenu du dossier de planification sera précisé au fur et à mesure du déroulement de la procédure.

Cependant, vous pouvez juger ces séances non nécessaires et présenter directement un dossier pour l'examen préalable. Nous rappelons que ce dernier sera unique et il reviendra alors à la

Commune, à l'issue de l'examen, de garantir la conformité du projet en vue de son approbation par le Département.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof  
directeur général



Eva Tortelli  
urbaniste

**Annexe**

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par la Direction générale du territoire et du logement, renvoyé par courriel

**Copie**

DGE-USJ