



Municipalité

AU CONSEIL COMMUNAL DE BLONAY

**Préavis municipal
n° 21/21**

**relatif au Plan d'affectation
« Le Château »**

**Adoption du règlement et réponses aux
opposants**



**Date proposée pour la
1^{ère} séance de commission:**
le jeudi 7 octobre 2021, à 19.30 h.

Groupe d'Utilité Publique de Bahyse
Chemin de Bahyse 2
Aula

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le Château de Blonay, site d'intérêt national, est régi sur sa plus grande partie par le plan d'extension cantonal (PEC) n°34 approuvé le 11 décembre 1946. Les dispositions y relatives ne garantissent pas la préservation de cet environnement sensible puisqu'elles permettent notamment de réaliser un vaste quartier d'environ 40 villas à proximité directe du Château.

Pour corriger cette situation en conciliant l'intérêt général avec les intérêts du propriétaire foncier, la Municipalité de Blonay a pris la décision d'établir un plan d'affectation (PA) dont les objectifs d'aménagement principaux sont les suivants :

- pérenniser les caractéristiques historiques emblématiques de l'ensemble du site du Château de Blonay et protéger ses qualités bâties, naturelles et paysagères,
- permettre en priorité l'implantation d'un programme d'intérêt public dont un établissement médico-social tout en remplissant les exigences de préservation des qualités patrimoniales du site,
- donner à la Fondation du Château les moyens d'entretenir son patrimoine,
- préserver l'environnement et les cours d'eau présents dans le site,

2. Historique

Le lancement des premières réflexions sur le site du Château a débuté en 1986 à la suite d'une lettre du Conseil d'Etat adressée à la Municipalité mentionnant que « le plan de 1946 doit être remplacé pour étendre la zone protégée ».

1990	La Municipalité a constitué un groupe de travail pour établir les bases d'un plan d'affectation.
1994	Le préavis 04/94 « Demande de crédit d'étude pour l'élaboration d'un plan partiel d'affectation du secteur "Château de Blonay" » est voté par le conseil communal.
2001	Le préavis 04/01 « Nouvelle demande de crédit d'étude pour l'élaboration du plan partiel d'affectation du secteur "Château de Blonay" » est voté par le conseil communal.
2003	Le dossier a été repris et des esquisses d'implantations de maisons d'habitations ont été établies.
2008	La Municipalité a lancé une procédure de plan d'affectation et a obtenu en 2011 un accord préliminaire du canton lui permettant d'avancer dans la procédure.
2009	Expertise par l'Office fédéral de la culture à la demande des services cantonaux, afin de prendre très en amont l'avis de la Confédération sur la protection d'un site d'importance nationale.
2010	Avis de droit de Me Favre et synthèse des différentes positions des parties, réalisée par le bureau Piuz+Ortlieb.

- 2011 Accord préliminaire n° 2. Puis discussions avec le Service du développement territorial (SDT) le type de procédure (PPA ou PAC)
- 2012 Rencontre avec Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux.
- 2013 Estimation de la parcelle 1581 avant et après PPA effectuée par le Bureau Vago. Une étude de faisabilité présentée par le Bureau Plarel, tenant compte des besoins des propriétaires du château, est présenté au SDT et au SIPAL.
- 2014 De nouveaux éléments orientant la projet (pour la parcelle 1581) vers une affectation d'utilité publique nous ont conduit à travailler sur un projet modifié.
- Février 2016 Le dossier a été soumis pour un premier examen préalable qui a abouti à une demande de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) d'adapter le dossier sur des points essentiels dont notamment la délimitation des zones constructibles.
- Automne 2016 La Municipalité a fait appel aux bons offices de M. le Préfet Berdoz pour rencontrer les différents chefs des services cantonaux concernés pour débloquer la situation.
- 17.11.2017 Après de nombreux échanges, les services cantonaux confirment la recevabilité du projet. Celui-ci a été largement modifié, le projet de différents bâtiments communaux a été retiré
- 2018 A la suite d'un second envoi à l'examen préalable en novembre 2017, le dossier de PA a été réadapté conformément aux demandes des services cantonaux et renvoyé pour un examen préalable complémentaire. Il a notamment été décidé de réduire la zone de sports et loisirs au profit de la zone de verdure (en amont du terrain du Grand-Pré) et de retrancher la zone de villas (Chemin de Praz de Pont) et l'église catholique du Plan d'affectation.
- 04.12.2018 Séance de coordination avec les services cantonaux du Sipal, SDT et la cheffe du Département du Territoire afin de déterminer les aires de construction
- Novembre 2020 Les services cantonaux ont préavisé positivement sur le PA « Le Château », moyennant un nombre important d'adaptations complémentaires, ce qui a permis de poursuivre la procédure.
- Décembre 2020 Avant de mettre le dossier à l'enquête publique, la Municipalité a souhaité informer la population par le biais de 2 journées de visites guidées en décembre 2020 en respect des mesures de protection Covid-19. Une centaine de personnes y ont pris part. Un flyer a été distribué à tous les ménages et des panneaux d'information ont été placés dans le secteurs, ils sont toujours visibles.
- 2021 Le PA « Le Château » a ensuite été mis à l'enquête publique du 13 février au 14 mars 2021. Celle-ci a donné lieu à 6 oppositions. Les opposants ont été entendus lors de séance de conciliation ayant eu lieu le 29 avril 2021.

3. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Les plans et le règlement qui composent le PA sont des documents de droit public qui, une fois entrés en vigueur, remplaceront les dispositions du PEC. Le rapport d'aménagement et ses annexes sont indicatifs. Le dossier de PA se compose des documents suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:1'000),
- le règlement du PA,
- le rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes (Etude de circulation, Etude sonore, Rapport danger d'inondation).

Ces documents sont établis sous la responsabilité de la Municipalité de Blonay qui a chargé les mandataires ci-dessous de réaliser les tâches suivantes :

- Plarel S.A. architectes et urbanistes associés : coordination générale, élaboration du plan, du règlement et du rapport d'aménagement, traitement des oppositions en coordination avec la Municipalité.
- Géo Solution ingénieurs SA : fourniture et authentification du plan cadastral de base.
- Schöpfer & Niggli SA : établissement d'une étude sonore.
- Team + SA : élaboration d'une étude de circulation.
- Hydrique ingénieurs : établissement d'un rapport sur les dangers naturels.

4. ACTEURS, CONCERTATION ET PARTICIPATION

La Municipalité de Blonay représente l'autorité responsable de l'élaboration du PA (art. 34 LATC). Elle a veillé, en tout temps, à préserver les intérêts du plus grand nombre tout en garantissant, pour le futur, la qualité de son territoire, tout en permettant à la Fondation du Château de Blonay d'entretenir le monument.

Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif communal, doit adopter le PA et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation, à plusieurs reprises, sur le dossier dans le cadre des différents examens préalables du PA conformément à l'art. 37 LATC (examen préalable et examen complémentaire) soit, Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL), Direction Générale de l'Environnement (DGE), Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine (DGIP), Direction Générale de la Mobilité et des Routes (DGMR) Direction générale de la cohésion sociale (DGCS).

La Commission consultative d'urbanisme (CCU) a été consultée et a pu faire part de ses remarques au stade de l'avant-projet.

Les propriétaires ont été consultés durant l'élaboration du dossier. Une collaboration plus étroite a été menée avec la Fondation du Château qui occupe la majeure partie des terrains concernée par la planification.

La population a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC). Des visites guidées ont été organisées les samedi 5 et 12 décembre 2020.s

Les opposants ont tous été reçus individuellement par la Municipalité et par l'urbaniste dans le cadre des séances de conciliation imposées par la loi (art. 40 LATC). Un certain nombre de leurs remarques ont été prises en considération.

5. CARACTERISTIQUES DU PA « Le Château »

Le PA « Le Château » dont la superficie équivaut à environ 112'741 m² est délimité à l'est par la route de Châtel-Saint-Denis, au sud par la route de Saint-Légier, à l'ouest par le chemin du Ressay et au nord par le chemin du Château.

Les terrains concernés par le PA sont régis par le PEC n°34 pour la plus grande partie et par le plan des zones et son règlement pour l'autre. Le PEC n°34 comprend les 2 affectations suivantes :

- une zone de non bâtir délimitée par le Château et ses prolongements
- une zone de villas sur la plus grande partie du périmètre

Le plan des zones et son règlement affecte les terrains situés en partie est du site en zone du village et des hameaux.

Le projet du PA « Le Château » se subdivise en plusieurs zones :

La zone centrale 15 LAT

Secteur du village :

Actuellement, les terrains à l'extrémité Est du site sont régis par le plan des zones et son règlement qui affecte ces terrains en zone du village et des hameaux. Dans le cadre de l'élaboration du PA « Le Château », la DGTL ainsi que l'Office fédéral de la culture qui a été consultée à la demande la DGIP ont recommandé de densifier ce secteur notamment en remplissant le vide au droit du parking public.

A ce titre, 4 périmètres d'évolution des constructions ont été définis dans la zone centrale 15 LAT et intègrent les constructions existantes et projetées. Le règlement du PA limite les hauteurs des constructions prévues dans les périmètres n° 2 et 4 à l'altitude du faite du bâtiment existant situé au droit du giratoire (bâtiment ECA n°158). La hauteur de cette construction existante est inférieure à la hauteur de 9.50 m à la corniche admise par le règlement du plan des zones. L'altitude maximale des constructions définie pour le périmètre n°3 qui intègre la paroisse (bâtiment ECA n°154) est inférieure de 3 m puisque le terrain est situé en contrebas et supérieure de 3 m pour le périmètre n°5 situé plus en amont.

Secteur de la ferme :

Une seconde zone centrale 15 LAT a été définie en amont du site pour valoriser la ferme du château (bâtiment ECA 123) dont l'ensemble doit être conservé dans sa forme et sa substance. Le PA prévoit de l'intégrer dans un ensemble bâti organisé autour d'une cour. 2 nouvelles constructions dont l'architecture devra être en harmonie avec la ferme prendront place au droit des hangars existants. L'altitude maximale des constructions projetées est inférieur d'environ 5.40 m par rapport à la ferme.

Architecture :

En matière d'architecture, les bâtiments nouveaux, transformés ou agrandis doivent être conçus de façon à respecter la typologie des maisons de village de la région. Par leur forme, leur volume, leurs couleurs, les matériaux apparents, le traitement des surfaces et des toitures, ils doivent s'incorporer au domaine bâti existant de façon à former un ensemble harmonieux.

Le règlement impose des toitures à pans constituées de tuiles plates en terre cuite d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. De plus, il limite les ouvertures en toiture de façon à préserver le caractère villageois.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A

Cette zone est destinée à la création d'un établissement médico-social rattaché au noyau villageois et bénéficiant de la proximité de l'arrêt du train « Château de Blonay ». La réalisation de l'EMS se fera par le biais d'un concours d'architecture qui permettra une approche architecturale et paysagère tendant à la qualité d'intégration dans le site. Pour garantir la faisabilité du projet, une convention sera signée entre la Fondation du Château et la Fondation « Les Balcons du Lac ».

Une zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B

Cette affectation permettra de maintenir la vocation d'équipements sportifs et de détente publics dans la partie sud du site.

Une zone de verdure 15 LAT – A

La zone de verdure 15 LAT – A permettra de maintenir la grande échappée sur le château de Blonay.

Bien que la zone de verdure 15 LAT soit considérée comme une zone constructible 15 LAT par la DGTL, à l'exception de quelques aménagements spécifiques, les terrains concernés par la zone sont inconstructibles.

Une zone de verdure 15 LAT – B

Cette zone inconstructible vise à protéger les cours d'eau de l'Ognonnaz et des Tollettes et leurs abords. La délimitation de l'espace réservé aux eaux lié à la renaturation du Ruisseau des Tollettes se fera dans le cadre de l'entreprise de correction fluviale (ECF) Ognonnaz-Veveyse.

Une zone de site construit protégée 17 LAT

Cette affectation est destinée à préserver le château et ses abords. Tout travaux concernant le château et sa fontaine tout deux classés monument historique et ayant obtenu la note de 1 au recensement architectural du Canton de Vaud requiert l'autorisation préalable du Département cantonal compétent pour la protection du patrimoine.

La maison paysanne (ECA n°121) et le four (ECA n°122) notés *3* (objet intéressant au niveau local) dans le cadre du recensement architectural du Canton de Vaud doivent être conservés. Des transformations et un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Une aire forestière 18 LAT

L'aire forestière 18 LAT assure la protection du cordon boisé longeant l'Ognonnaz.

Mobilité

Le PA prévoit la création d'un cheminement de mobilité douce le long de la route de Châtel Saint-Denis afin d'offrir une continuité des cheminements piétonniers. Pour garantir cet élément, une servitude pour la mobilité douce a été mise à l'enquête publique simultanément au PA.

Les autres cheminements existants sont maintenus, notamment le sentier des Morts traversant le PA.

Au sujet du trafic de véhicules motorisés générés par le PA, l'étude de circulation établie par le bureau Team+ démontre que l'impact est faible. Le giratoire de la route de Saint-Légier dispose d'une importante réserve de capacité.

Si toutefois des locaux d'habitations voient le jour dans le périmètre n° 2, il sera nécessaire de prendre des mesures constructives en ne planifiant pas de locaux à usage sensibles sur les façades exposées ou ne prévoir que des fenêtres non ouvrantes.

Au sujet du stationnement, les besoins en places de stationnement pour les véhicules automobiles et les vélos sont définis par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

En cas de réalisation d'une nouvelle construction dans le périmètre n° 2, le PA permet de compenser la suppression des places de parc en surface par la création d'un parking en sous-sol sous les périmètres 2 et 4 pouvant passer sous le ruisseau des Tollettes. Des places publiques supplémentaires peuvent être réalisées dans le cadre d'une politique de stationnement communale à établir avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Bruit

Une évaluation de l'impact du bruit du réseau routier sur les constructions existantes et projetées au droit des limites de construction a été établie par le bureau Schöpfer & Niggli. Elle tient compte du trafic généré par le PA.

Des dépassements ont été relevés au droit de la limite de construction à la hauteur du périmètre n° 2 à la hauteur du rez-de-chaussée. Le règlement du PA encourage la mise en place d'un autre usage que l'habitation dans les rez-de-chaussée des bâtiments en relation directe avec la chaussée, par exemple des activités professionnelles. Si tel est le cas, il n'y aurait plus de dépassements.

Dangers naturels

Le périmètre du PA « Le Château » est exposé principalement à des dangers d'inondation de niveau faible à moyen. Le bureau Hydrique a été mandaté par la Municipalité pour localiser les secteurs à risque et définir des mesures de protection en cas de crues. Le règlement du PA intègre des mesures de protection générales qui doivent être respectées.

De plus, toute construction impactée par un danger naturel doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'ECA. Lors de la demande de permis de construire, il doit être démontré que sont remplies les exigences légales en matière de protection des personnes et des biens. Une étude locale de risques est exigible par l'ECA, qui accompagnera la demande de permis de construire. Cette étude déterminera les mesures les plus adaptées à la situation et démontrera le respect des exigences légales en matière de protection des personnes et des biens.

6. PROCEDURE

Le dossier du PA a été envoyé, conformément à la LATC, à la DGTL pour un 1^{er} examen préalable en février 2016. Pour donner suite au retour d'examen préalable de juin 2016, le dossier a été adapté et renvoyé pour un second examen préalable en novembre 2017. Pour donner suite au second retour d'examen préalable, le dossier a une nouvelle fois été modifié conformément aux demandes des services cantonaux et transmis à la DGTL pour un examen préalable complémentaire.

En novembre 2020, la DGTL a envoyé son rapport d'examen préalable complémentaire et a autorisé la suite de la procédure de légalisation.

Le dossier du PA a été déposé à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 13 février au 14 mars 2021. L'enquête a soulevé 6 oppositions de la part de propriétaires fonciers. Tous les opposants ont été entendus conformément à l'art. 40 LATC dans le cadre de séances de conciliation. Ces dernières ont eu lieu le 29 avril 2021 et ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant. Au terme de ces échanges, aucune opposition n'a été retirée.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre du PA et de son règlement et soumet au Conseil communal des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation ainsi que les réponses des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil communal sur le site Internet communal à l'adresse www.blonay.ch/21-21.

7. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES

Opposition n° 1 Opposants : Mme MIRTA Olgia Pelet, Mme Mia Milos, M. Xavier Pelet, M. Alain Berset

Date de l'opposition : 11 mars 2021

Les opposants contestent le changement d'affectation de la Ferme du Château et de ses bâtiments attenants et l'implantation d'un établissement médico-social sur la prairie du grand pré qui constitue une « entorse aux principes de protection des qualités naturelles, paysagères et de préservation de la biodiversité ».

Ils contestent également la perte du caractère rural avec la disparition des animaux présents sur le site (moutons et hirondelles).

En premier lieu il est rappelé que les affectations du PA « Le Château » et ses dispositions sont le fruit d'une étroite collaboration qui a abouti à un consensus entre les principaux services cantonaux concernés, à savoir la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), la Direction générale des immeubles (DGIP) et du patrimoine et la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS). Le PA « Le Château » a été préavisé favorablement par les services cantonaux dans son rapport d'examen préalable complémentaire du 4 novembre 2020.

Le choix de permettre la réalisation d'un EMS suit un double-objectif ; maintenir l'EMS « Les Rosiers » dans la Commune de Blonay sur un site bénéficiant d'une excellente desserte en transport public et trouver une solution pérenne pour le financement du patrimoine de la Fondation du Château qui se fera par l'établissement d'un droit distinct permanent assurant ainsi un revenu annuel sur une période d'environ 100 ans.

Au sujet du développement du secteur de la ferme, celui-ci servira également à assurer une source de financement pérenne pour la Fondation du Château. La délimitation de la zone centrale 15 LAT et des gabarits prévus dans ce secteur a été établie en étroite collaboration avec la DGIP dans une optique de préservation des qualités paysagères du site.

Le projet de réaffectation de la ferme établit par un architecte de renom en matière de d'intervention sur des bâtiments patrimoniaux, a aussi fait l'objet d'une étroite collaboration avec la DGIP. Il donnera un second souffle à un bâtiment digne de protection.

Enfin, la présence des animaux sur le site pourra perdurer. La Fondation du Château souhaite maintenir les moutons pour l'entretien de ses prés. Quant aux hirondelles, une expertise établie à la demande de la Municipalité a démontré que les nids pourront être maintenus aux abords de la ferme.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification du PA.

Opposition n° 2 Opposant : M. Jacques Ostersetzer représenté par son avocat conseil Me Jean-David Pelot

Date de l'opposition : 12 mars 2021

M. Ostersetzer conteste la constructibilité du site en mentionnant les périmètres constructibles 1 à 5 à l'est du site ainsi que les périmètres 6 et 7 à proximité directe de la ferme.

Il s'oppose à la disparition des hirondelles rustiques et des éventuelles hirondelles de fenêtre en raison des constructions prévues.

Il demande également à la Municipalité de mettre en place des gabarits pour que la population puisse se rendre compte de l'ampleur des constructions projetées.

Il est rappelé que les périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan ne représentent pas les futures constructions mais une enveloppe maximale qui ne sera jamais entièrement remplie. La mise en place de gabarits fait sens pour un projet de construction mais pas dans le cadre d'un plan d'affectation qui définit des périmètres plus souples.

C'est pour cette raison que la Municipalité ne pose pas de gabarits pour tout projet de planification sur son territoire. Toutefois, lors de la mise à l'enquête des projets de constructions, les gabarits devront être posés.

Concernant la constructibilité des terrains en partie est du site, l'affectation actuelle est définie par le plan des zones et son règlement qui affecte ces terrains en zone du village et des hameaux offrant des possibilités constructibles supérieures aux dispositions du PA « Le Château » notamment en termes de hauteur.

La DGTL ainsi que l'Office fédéral de la culture qui a été consultée dans le cadre de l'élaboration du PA « Le Château » ont demandé une densification de ce secteur, notamment en comblant le vide au droit du parking public à ciel ouvert et ce afin d'améliorer de manière importante sa qualité spatiale.

Le projet de PA va dans ce sens mais limite néanmoins les hauteurs par rapport aux dispositions en vigueur. Les hauteurs des constructions prévues dans les périmètres n° 2 et 4 sont callée sur l'altitude du faite du bâtiment existant situé au droit du giratoire et dont la hauteur est inférieure à la hauteur admise par le plan des zones de 9.50 m à la corniche. Le périmètres n°3 définit une altitude maximale inférieure de 3 m du fait que le terrain est en contrebas. Quant au périmètre n°5 étant implanté plus en amont, l'altitude maximale et supérieure de 3 m.

Quant au projet d'EMS prévu à l'intérieur du périmètre n°5, sa réalisation suit un double-objectif ; maintenir l'EMS « Les Rosiers » dans la Commune de Blonay sur un site bénéficiant d'une excellente desserte en transport public et trouver une solution pérenne pour le financement du patrimoine de la Fondation du Château qui se fera par l'établissement d'un droit distinct permanent assurant ainsi un revenu annuel sur une période d'environ 100 ans.

Au sujet du développement du secteur de la ferme, celui-ci servira également à assurer une source de financement pérenne pour la Fondation du Château. La délimitation de la zone centrale 15 LAT et des gabarits prévus dans ce secteur a été établie en étroite collaboration avec la DGIP dans une optique de préservation des qualités paysagères du site.

Le projet de réaffectation de la ferme établit par un architecte de renom en matière de d'intervention sur des bâtiments patrimoniaux, a aussi fait l'objet d'une étroite collaboration avec la DGIP. Il donnera un second souffle à un bâtiment digne de protection.

Enfin, la présence des animaux sur le site pourra perdurer. La Fondation du Château souhaite maintenir les moutons pour l'entretien de ses prés. Quant aux hirondelles, une expertise établie à la demande de la Municipalité a démontré que les nids pourront être maintenus aux abords de la ferme.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification du PA.

Opposition n° 3

Opposant : Pro Natura Vaud représenté par M. François Sugnaux

Date de l'opposition : 12 mars 2021

Pro Natura s'oppose à la non-renaturation des Tollettes au droit des parcelles 1587 et 1588.

L'association conteste également la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A permettant la réalisation d'un projet d'EMS dont l'implantation aura pour effet d'urbaniser substantiellement le voisinage du cours d'eau.

Pour faire suite à la demande de renaturation du Ruisseau des Tollettes émis par l'opposant, la Municipalité a mandaté le bureau spécialisé en environnement Hintermann et Weber pour étudier les possibilités de renaturation.

3 variantes ont été proposées :

- Renaturation complète du ruisseau
- Changement de tracé passant à travers le pré
- Renaturations ponctuelles (à travers le parking)

La première solution coûteuse et ne présentant pas d'intérêt biologique n'est pas recommandée par le bureau spécialisé. D'autre part, cette solution n'est pas envisagée par l'entreprise de correction fluviale (ECF) en cours d'élaboration contrairement aux deux autres variantes.

Il en ressort de cette étude qu'il n'est pas possible à ce stade, ni pour les spécialistes, ni pour la Municipalité de se prononcer sur le choix d'une solution. La Municipalité souhaite donc attendre l'avancement de l'ECF qui déterminera la meilleure solution en regard des contraintes en présence. La Municipalité mettra tout en œuvre pour effectuer un maximum de renaturation de qualité dans le cadre de l'ECF.

Il est rappelé que le PA « Le Château » a été conçu de façon à permettre le cas échéant et par le biais d'une enquête publique complémentaire d'intégrer l'espace réservé aux eaux selon les 2 variantes restantes. L'implantation des périmètres n°2 et 4 et la distance qui les sépare intègre l'emprise de l'espace réservé aux eaux.

Au sujet du projet d'EMS, une pesée d'intérêt a été établie par les principaux services cantonaux concernés ; la Direction générale du territoire et du logement, la Direction des immeubles et du patrimoine et la Direction de la Santé publique pour arriver à une solution répondant aux critères qualitatifs d'implantations de projet d'EMS sans dénaturer l'échappée en direction du château.

De plus, le choix de la réalisation d'un EMS suit un double-objectif ; maintenir l'EMS « Les Rosiers » dans la Commune de Blonay sur un site bénéficiant d'une excellente desserte en transport public et trouver une solution pérenne pour le financement du patrimoine de la Fondation du Château qui se fera par l'établissement d'un droit distinct permanent assurant ainsi un revenu annuel sur une période d'environ 100 ans.

Au sujet du développement du secteur de la ferme, celui-ci servira également à assurer une source de financement pérenne pour la Fondation du Château. La délimitation de la zone centrale 15 LAT et des gabarits prévus dans ce secteur a été établie en étroite collaboration avec la DGIP dans une optique de préservation des qualités paysagères du site.

Le projet de réaffectation de la ferme établi par un architecte de renom en matière de d'intervention sur des bâtiments patrimoniaux, a aussi fait l'objet d'une étroite collaboration avec la DGIP. Il donnera un second souffle à un bâtiment digne de protection.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification du PA.

Opposition n° 4	Opposant : Les Verts Riviera - Pays-d'Enhaut représentés par MM. Jean-Marc Nicolet et Roland Rapin
Date de l'opposition : 13 mars 2021	

Les opposants contestent la constructibilité des terrains.

Ils s'opposent au changement d'affectation prévu sur le secteur de la ferme du Château qui doit avoir une vocation agricole et la réaffectation de celle-ci en appartements de haut-standing.

Ils contestent également la non-renaturation des Tollettes.

Concernant la constructibilité des terrains en partie est du site, l'affectation actuelle est définie par le plan des zones et son règlement qui affecte ces terrains en zone du village et des hameaux offrant des possibilités constructibles supérieures aux dispositions du PA « Le Château » notamment en termes de hauteur.

La DGTL ainsi que l'Office fédéral de la culture qui a été consultée dans le cadre de l'élaboration du PA « Le Château » ont demandé une densification de ce secteur, notamment en comblant le vide au droit du parking public à ciel ouvert et ce afin d'améliorer de manière importante sa qualité spatiale.

Le projet de PA va dans ce sens mais limite néanmoins les hauteurs par rapport aux dispositions en vigueur. Les hauteurs des constructions prévues dans les périmètres n° 2 et 4 sont callée sur l'altitude du faite du bâtiment existant situé au droit du giratoire et dont la hauteur est inférieure à la hauteur admise par le plan des zones de 9.50 m à la corniche. Le périmètres n°3 définit une altitude maximale inférieure de 3 m du fait que le terrain est en contrebas. Quant au périmètre n°5 étant implanté plus en amont, l'altitude maximale et supérieure de 3 m.

Au sujet du projet d'EMS, une pesée d'intérêt a été établie par les principaux services cantonaux concernés ; la Direction générale du territoire et du logement, la Direction des immeubles et du patrimoine et la Direction de la Santé publique pour arriver à une solution répondant aux critères qualitatifs d'implantations de projet d'EMS sans dénaturer l'échappée en direction du château.

De plus, le choix de la réalisation d'un EMS suit un double-objectif ; maintenir l'EMS « Les Rosiers » dans la Commune de Blonay sur un site bénéficiant d'une excellente desserte en transport public et trouver une solution pérenne pour le financement du patrimoine de la Fondation du Château qui se fera par l'établissement d'un droit distinct permanent assurant ainsi un revenu annuel sur une période d'environ 100 ans.

Pour faire suite à la demande de renaturation du ruisseau des Tollettes émis par l'opposant, la Municipalité a mandaté le bureau spécialisé en environnement Hintermann et Weber pour étudier les possibilités de renaturation.

3 variantes ont été proposées :

- Renaturation complète du ruisseau
- Changement de tracé passant à travers le pré
- Renaturations ponctuelles (à travers le parking)

La première solution coûteuse et ne présentant pas d'intérêt biologique n'est pas recommandée par le bureau spécialisé. D'autre part, cette solution n'est pas envisagée par l'entreprise de correction fluviale (ECF) en cours d'élaboration contrairement aux deux autres variantes.

Il en ressort de cette étude qu'il n'est pas possible à ce stade, ni pour les spécialistes, ni pour la Municipalité de se prononcer sur le choix d'une solution. La Municipalité souhaite donc attendre l'avancement de l'ECF qui déterminera la meilleure solution en regard des contraintes en présence. La Municipalité mettra tout en œuvre pour effectuer un maximum de renaturation de qualité dans le cadre de l'ECF.

Il est rappelé que le PA « Le Château » a été conçu de façon à permettre le cas échéant et par le biais d'une enquête publique complémentaire d'intégrer l'espace réservé aux eaux selon les 2 variantes restantes. L'implantation des périmètres n°2 et 4 et la distance qui les sépare intègre l'emprise de l'espace réservé aux eaux.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification du PA.

Opposition n° 5	Opposant : Association centrale Transports et Environnement (ATE), représentés par MM. Yves Philipposzi et Romain Pilloud
	Date de l'opposition : 16 mars 2021

L'association conteste la prise en compte du plan directeur communal de 2005 et le non-respect du plan directeur cantonal.

Elle demande la mise en place d'une zone 30 km/h aux abords du PA.

Elle demande que le cheminement public de mobilité douce définie par le PA le long de la route de Châtel-Saint-Denis distingue le flux des piétons de celui des cyclistes.

Elle s'oppose également au surdimensionnement du stationnement. L'association demande un plan de mobilité pour le site.

Elle conteste la non-renaturation des Tollettes.

Pour rappel, le PA « Le Château » a été préavisé favorablement par les instances cantonales qui en ont vérifié la conformité eu égard des différentes planifications de rang supérieur dont le plan directeur cantonal et sa 4^{ème} adaptation bis approuvée le 20 décembre 2019 par le Conseil fédéral.

Le dimensionnement des zones d'habitation et mixtes a été vérifié par la Direction générale du territoire et du Logement dans le cadre des examens préalables du PA.

La date d'approbation du plan directeur Communal de Blonay de 2005 - toujours en vigueur - n'a pas été remis en question par les services cantonaux. La Municipalité a jugé pour ce qui concerne le secteur du Château que les lignes directrices définies par le plan directeur communal sont toujours parfaitement adaptées à la situation actuelle.

La demande de l'ATE de définir une zone 30 km/h sur les routes de Saint-Légier et Châtel-Saint-Denis n'est pas du ressort du PA qui n'intègre pas ces axes au sein de son périmètre. De plus, la mise en place d'une zone 30 relève d'une procédure Loi sur les routes.

Néanmoins, la Municipalité de Blonay soucieuse de l'impact de la circulation sur les habitations a déjà fait la demande auprès de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) qui s'est soldé par une non entrée en matière en raison du statut de routes cantonales de ces axes.

Au sujet de la création d'une voie de mobilité douce prévue par le PA le long de la route de Châtel-Saint-Denis et pour garantir la cohabitation entre cyclistes et piétons, la Municipalité propose de mener la réflexion lors de la mise à l'enquête du projet.

Au niveau du stationnement, le règlement du PA « Le Château » se réfère aux normes VSS pour le dimensionnement des places de parc. Cette disposition a été préavisée favorablement par la DGMR.

Pour répondre à la demande de mise en place d'un plan de mobilité du site, la Municipalité juge l'idée intéressante pour le projet d'EMS et propose d'intégrer une telle disposition dans le cadre de la mise à l'enquête du projet d'EMS

Pour faire suite à la demande de renaturation des Tollettes émis par l'opposant, la Municipalité a mandaté le bureau spécialisé en environnement Hintermann et Weber pour étudier les possibilités de renaturation.

3 variantes ont été proposées :

- Renaturation complète du ruisseau
- Changement de tracé passant à travers le pré
- Renaturations ponctuelles (à travers le parking)

La première solution coûteuse et ne présentant pas d'intérêt biologique n'est pas recommandée par le bureau spécialisé. D'autre part, cette solution n'est pas envisagée par l'entreprise de correction fluviale (ECF) en cours d'élaboration contrairement aux deux autres variantes.

Il en ressort de cette étude qu'il n'est pas possible à ce stade, ni pour les spécialistes, ni pour la Municipalité de se prononcer sur le choix d'une solution. La Municipalité souhaite donc attendre l'avancement de l'ECF qui déterminera la meilleure solution en regard des contraintes en présence. La Municipalité mettra tout en œuvre pour effectuer un maximum de renaturation de qualité dans le cadre de l'ECF.

Il est rappelé que le PA « Le Château » a été conçu de façon à permettre le cas échéant et par le biais d'une enquête publique complémentaire d'intégrer l'espace réservé aux eaux selon les 2 variantes restantes. L'implantation des périmètres n°2 et 4 et la distance qui les sépare intègre l'emprise de l'espace réservé aux eaux.

En conclusion et à la suite des modifications proposées ci-dessus, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Opposition n° 6

Opposant : Pro Riviera représentés par Anne-Lise Knopf et M. Roberto Bertelli.

Date de l'opposition : 15 mars 2021

Pro Riviera demande que les parcelles 1513 et 2164 situées sur la commune de Saint-Légier - La Chiésaz soit intégrée au périmètre du PA « Le Château ».

L'association conteste la non-renaturation du ruisseau des Tollettes.

Pro Riviera demande une disposition spécifique relative à la conservation de la substance du Jardin historique ICOMOS.

Pro Riviera demande que le bâtiment ECA n°154 bénéficie des mêmes dispositions réglementaires que le bâtiment ECA n°115 ci-dessus.

L'association demande de compléter le plan de manière à ce que les arbres monumentaux y figurent en tant qu'éléments du patrimoine à part entière.

La Municipalité rappelle que les parcelles 1513 et 2164 de St-Légier - La Chiésaz ont été mis en zone réservée et ce afin de réviser leur affectation dans une optique de préservation des qualités paysagères du château.

Pour faire suite à la demande de renaturation des Tollettes émis par l'opposant, la Municipalité a mandaté le bureau spécialisé en environnement Hintermann et Weber pour étudier les possibilités de renaturation.

Trois variantes ont été proposées :

- Renaturation complète du ruisseau
- Changement de tracé passant à travers le pré
- Renaturations ponctuelles (à travers le parking)

La première solution coûteuse et ne présentant pas d'intérêt biologique n'est pas recommandée par le bureau spécialisé. D'autre part, cette solution n'est pas envisagée par l'entreprise de correction fluviale (ECF) en cours d'élaboration contrairement aux deux autres variantes.

Il en ressort de cette étude qu'il n'est pas possible à ce stade, ni pour les spécialistes, ni pour la Municipalité de se prononcer sur le choix d'une solution. La Municipalité souhaite donc attendre l'avancement de l'ECF qui déterminera la meilleure solution en regard des contraintes en présence. La Municipalité mettra tout en œuvre pour effectuer un maximum de renaturation de qualité dans le cadre de l'ECF.

Il est rappelé que le PA « Le Château » a été conçu de façon à permettre le cas échéant et par le biais d'une enquête publique complémentaire d'intégrer l'espace réservé aux eaux selon les 2 variantes restantes. L'implantation des périmètres n°2 et 4 et la distance qui les sépare intègre l'emprise de l'espace réservé aux eaux.

Au sujet de la demande de l'opposant d'intégrer une disposition réglementaire pour assurer la préservation de la substance historique du jardin ICOMOS du château, la Municipalité propose de modifier le règlement du PA dans ce sens.

Concernant le bâtiment ECA n°154, la Municipalité a jugé que son architecture n'a pas la même valeur que celle du bâtiment ECA n°115 et ce même si ces deux constructions ont obtenu la note de 3 au recensement architectural cantonal. Elle ne souhaite donc pas y définir les mêmes dispositions réglementaires plus contraignantes imposées au bâtiment ECA n°115.

Au sujet de l'arborisation, la Municipalité rappelle que le règlement communal sur la protection des arbres s'applique également à l'intérieur du périmètre du PA et que les arbres monumentaux qui figurent dans le plan du PA à titre indicatif sont issus du plan de protection des arbres. Dès lors, les objectifs de protection sont atteints et la Municipalité a jugé qu'il n'y a pas lieu d'aller dans le sens de la demande de l'association.

La Municipalité s'engage à modifier le règlement du PA pour garantir un entretien plus naturel de la haie bordant le sentier des Morts.

En conclusion et à la suite des modifications proposées ci-dessus, la Municipalité propose de lever cette opposition.

8. Modifications de détail du règlement

Le règlement sera modifié sur les points suivants de minime importance. Ces modifications figurent en rouge. De telles modifications ne nécessitent pas de nouvelle enquête publique.

- Intégration d'une disposition imposant l'établissement d'un plan de mobilité pour le projet d'EMS prévu dans la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A
- Intégration d'une disposition assurant la préservation de la substance historique du jardin ICOMOS du château.
- Modification du règlement du PA pour garantir un entretien plus naturel de la haie bordant le sentier des Morts.

9. Eléments financiers

L'entier des coûts de CHF 286'173.65 a été pris sur les budgets de fonctionnement de 1980 à ce jour sur le compte 410.3185.

En juin 2019, la Fondation du Château a accepté une participation forfaitaire de CHF 30'000.- pour les travaux du préavis qui concerne essentiellement ses propriétés. Il a été défini que la fondation paierait le solde des honoraires pour 75% et la commune assume les 25% restant.

Le solde des frais relatif au préavis et au traitement des oppositions, estimé à CHF 20'000.- sera pris en charge par la commune sur le compte de fonctionnement 410.3185.

10. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BLONAY

d é c i d e

1. d'adopter le Plan d'affectation « Le Château » ainsi que son règlement conformément aux propositions de modification formulées par la Municipalité,
2. de lever les oppositions formulées à l'encontre du dossier,
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Adopté en séance de Municipalité, le 6 septembre 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



D. Martin



Le secrétaire



J.-M. Guex

Municipal-délégué : M. Bernard Degex, municipal
29.08.02/BDe/TCa

En téléchargement sur le site Internet communal www.blonay.ch/21-21:

- Plan d'affectation
- Règlement
- Rapport 47 OAT
- Oppositions n° 1-6