Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LEGIER

PREAVIS No 01-2023

concernant la révision du Plan d'affectation communal, périmètre « Centre », pour un montant de CHF 290'000.-

Date proposée pour la 1ère séance de la commission :

Jeudi 26 janvier 2023 - 19.30

Salle de Municipalité

Blonay, le 10 janvier 2023

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet un crédit pour la révision du Plan d'affectation communal et de son règlement des constructions pour le périmètre Centre.

2. Contexte

Le plan d'affectation communal de Blonay (Plan des zones et Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions) est entré en vigueur en 1976. Celui de St-Légier-La Chiésaz (Plan des zones et Règlement sur les constructions) est entré en vigueur en 1983. En complément, plusieurs plans d'affectation concernent des parties limitées du territoire communal (plans de quartiers, plans partiels d'affectation, plans partiels d'extension), certains étant anciens et d'autres récents.

Conformément à l'art. 27 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les plans d'affectation doivent être réexaminés au moins tous les 15 ans et être révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

Au niveau communal, la situation a largement évolué :

- Les communes de Blonay et St-Légier-La Chiésaz totalisaient 5'842 habitants en 1980. La population est passée à 11'925 habitants au début 2020. Dans le même temps, la taille des ménages est passée de 3.1 à 2.5 personnes par ménage (source Statistique Vaud), accélérant encore les besoins en unités de logements.
- L'urbanisation s'est étendue, avec une forte extension des quartiers de villas et quelques quartiers de moyenne densité.
- Au niveau politique, les deux communes ont fusionné au début 2022.

Depuis 1976, respectivement 1983, les exigences techniques et légales de l'aménagement du territoire ont également largement évolué :

- En 1980, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a posé les buts, principes et modalités de l'aménagement du territoire. L'art. 35 de la LAT avait donné 8 ans aux communes pour mettre à jour leurs plans d'affectation selon les exigences de la LAT. Au-delà de ce délai, la validité des affectations anciennes est largement remise en question par la jurisprudence.
- Les législations environnementales (Loi fédérale sur la protection de l'environnement, Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, Loi fédérale sur les eaux) ont largement évolué et posé de nouvelles exigences pour l'aménagement du territoire.
- En 2014, la révision de la LAT a consacré les principes d'orientation vers l'intérieur, de densification et de dimensionnement des zones à bâtir.

A fin 2021, suite à l'évolution de la jurisprudence, l'Etat a sensibilisé la Municipalité de Blonay sur l'obsolescence de son plan d'affectation de 1976 et la nécessité d'engager une révision complète du plan d'affectation communal.

Le Plan directeur cantonal (PDCn) divise le territoire communal en deux grands secteurs :

- Le périmètre hors centre (Hauts), largement surdimensionné, pour lequel le PDCn donne un délai d'ordre pour réviser les plans d'affectation. Suite aux décisions prises avant la fusion, la révision du Plan d'affectation communal est en cours pour le périmètre « hors centre ».
- Le périmètre centre, non surdimensionné, s'inscrit dans le périmètre centre de l'agglomération Rivelac. Le plan se trouve en annexe du présent préavis

3. Historique

Les deux anciennes communes de Blonay et St-Légier-La Chiésaz ont réalisé un certain nombre de travaux depuis 2016. Toutes deux ont travaillé de façon relativement similaire.

- Dès 2016, les deux Municipalités ont travaillé sur des visions communales qui mettaient en évidences les grandes lignes de la révision à venir des plans d'aménagement : modification de l'affectation et redimensionnement de la zone à bâtir.
- En 2018 à St-Légier-la Chiésaz et en 2020 à Blonay, les Municipalités ont mis à l'enquête publique des zones réservées communales. Celles-ci ont été adoptées par les Conseils communaux en 2019, respectivement 2021. Certains recours sont toujours en traitement auprès du Tribunal cantonal.
- En 2019, respectivement 2021, les deux Communes ont initié la révision des Plans d'affectation communaux pour le secteur hors centre (Hauts). La nouvelle Municipalité a fusionné les deux démarches.
- En 2022, la Municipalité a fait un point de situation sur les enjeux en matière d'aménagement du territoire. Elle a informé le Conseil communal et organisé un forum participatif sur les enjeux pour le développement communal.

4. Projet

La Municipalité entend lancer la révision du Plan d'affectation communal pour le périmètre centre.

La révision comprend l'étape liminaire de l'examen préliminaire (art. 36 LATC).

Sur cette base, un avant-projet sera établi, intégrant notamment une démarche participative. L'avant-projet servira de base pour la coordination avec les services de l'Etat.

A l'issue de l'avant-projet, des études spécialisées seront menées par les spécialistes en énergie, dangers naturels, géomètre.

Sur cette base, le projet sera établi : plan d'affectation, dispositions règlementaires, rapport d'aménagement. Le dossier sera alors transmis à l'Etat pour examen préalable (art. 37 LATC), puis suivra la procédure de légalisation (art. 38 ss LATC).

La Municipalité a pour objectif de mettre le projet à l'enquête publique à fin 2024.

5. Aspects financiers

Le montant de CHF 290'000.- (TTC) se décompose comme suit :

Urbaniste	160'000.-
Spécialistes dangers naturels	50'000.-
Spécialiste énergie	40'000.-
Géomètre	25'000.-
Divers et imprévus (env. 5%)	15'000.-

La Municipalité a organisé un appel d'offre (gré à gré), sollicitant les bureaux qui sont déjà actifs sur le Plan d'affectation communal, périmètre hors centre (Hauts). L'attribution des marchés a été réalisée conformément à la Loi sur les marchés publics.

Amortissement

Il est proposé d'amortir cet investissement sur une durée de 10 ans (selon directives MCH2).

Plan des investissements et budget

Ces travaux figurent au plan des investissements pour la somme de CHF 300'000.- en 2023 et CHF 150'000.- en 2024.

Financement

Le financement de cette dépense sera assuré par la trésorerie courante ou via un emprunt si nécessaire.

Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement autorisé par le Conseil communal pour la législature 2022-2026 se monte à CHF 155'000'000.-.

Dettes à long terme	CHF 81'795'000.00
Dettes à court terme	CHF 10'000'000.00
Total	**CHF 91'795'000.00**

Coûts financiers annuels

Intérêts lissés (2.5 %)	CHF 3'625.00
Amortissement annuel	CHF 29'000.00
Total annuel	**CHF 32'625.00**

Charges d'exploitation

Aucune.

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier
décide

- ⇒ d'accorder à la Municipalité un montant de CHF 290'000.- pour la révision du Plan d'affectation communal périmètre « Centre »
- ⇒ de financer, en cas de nécessité, tout ou partie de la dépense par un emprunt ;
- ⇒ d'amortir l'investissement sur une durée de 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic — Le secrétaire

A. Bovay — J. Steiner

Annexe : plan (cf point 2)

Délégation municipale : M. Thierry George, municipal

Hors-centre

Centre

Légende

Limite communale

Périmètre du PA Centre

Plans d'affectation spéciaux