



## Préavis municipal n° 01 / 2023

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

### Rapport de la Commission ad hoc

---

Monsieur le Président  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission d'étude dans le cadre du préavis 01/2023 s'est réunie le 26 janvier 2023 de 19h30 à 21h00 et s'est constituée comme suit :

		Présences
		26 / 01/2023 19h30 à 21h00
Président	Claude Schwab (PS & allié.e.s)	X
Membres	Carole Roulet (GDI)	X
	David Béguelin (PLR)	X
	Daniel Moser (PLR)	X
	Pascale Yoakim (PLR)	X
	Alain Salanon (Les Vert.e.s)	X
	Barbara Kool (GDI)	X
	Romain Belotti (ELU)	X
	Christian Ferrari (ELU)	X

### Préambule

La commission s'est réunie à la salle de Municipalité en présence de M. George, conseiller municipal, de M. Vallat du service de l'urbanisme de notre commune et de M. Repetti soumissionnaire du projet.

Monsieur George explique que la Municipalité est actuellement dans la révision de ses plans d'affectation communaux (ci-après PACom), car après la présentation du PACom « hors centre » voici celui du « Centre » qui suit naturellement. Il y a une accélération car celui de Blonay est devenu obsolète pour le canton car il date de 1976 et il peut poser des problèmes lors des mises à l'enquête des permis de construire. Cette révision est également demandée par le Conseil Communal depuis longtemps.

Les délimitations entre les zones « hors centre » et « Centre » ont été adoptées par les municipalités en 2014 dans le cadre du Projet d'agglomération, puis reprises telles quelles dans le Plan directeur cantonal IV adopté par le Grand conseil en 2017. La zone « hors centre » est surdimensionnée contrairement à celle du « Centre » qui fait l'objet du présent préavis.



Il faut savoir qu'entre ce projet et celui d'agglomération ou PDI (plan directeur intercommunal), il y a des dialogues entre les personnes concernées des deux côtés, une coordination entre les différentes communes existe, mais il s'agit d'une planification évolutive car les communes ne sont pas au même niveau d'avancement de leur projet respectif. Certaines petites corrections pourraient arriver, mais il s'agirait de détails qui ne vont pas changer fondamentalement le projet de notre commune.

## Analyse

### 1) Objet du préavis

Les plans généraux d'affectation (ex PGA terme qui n'est plus utilisé) actuels de Blonay et de Saint Légier seront donc remplacés par les Plans d'affectation communaux (PACom) du « Centre » et du « hors centre ». Les périmètres « hors centre » ont déjà été adoptés par les Conseils des deux communes avant la fusion.

### 2) Contexte

Depuis la votation de la LAT, il a été stipulé que le développement devra se faire vers l'intérieur du périmètre de centre. Cette notion n'existait pas avant la modification de la loi.

Pour dissocier les notions de « Centre » et « Intérieur » il faut comprendre que la notion « Intérieur » comprend le cœur des villes ou des villages et l'habitat adjacent, alors que la notion « Centre » peut contenir des forêts, des vignes, des cours d'eau, des zones protégées (comme le Château d'Hauteville), etc... qui ne peuvent pas être urbanisés.

Pour le PACom « Centre »,  $\frac{3}{4}$  des habitants de la commune ainsi que des locaux sont prévus, c'est donc dans ce périmètre que nous devons accueillir les nouveaux habitants. Il faudra donc densifier vers l'intérieur de ce périmètre, ce qui sera le principal travail de ce préavis pour définir les zones qui seront urbanisées et comment. Le règlement sera élaboré en parallèle.

Les nouvelles zones vont s'appuyer sur les résultats des ateliers participatifs et des lois en vigueur aujourd'hui.

Toutes les communes travaillent avec deux niveaux de plan d'affectation :

- a) Les PACom : pour ce préavis le projet « Centre »
- b) Les plans d'affectation (PA) de quartier = spécifiques avec des contrôles et vérifications beaucoup plus techniques et approfondies, raisons pour lesquelles il reste des zones qui sont soumises à d'autres règles et dont certaines ont été mises en « zone réservée ».

### 3) Historique

Les zones réservées pour une durée de cinq ans, voire huit seront supprimées au moment de l'adoption d'un plan d'affectation de quartier ou de l'entrée en vigueur du nouveau PACom.



#### 4) Projet

L'enquête publique en 2024 n'est pas vraiment coordonnée avec le projet « hors centre » car il existe un délai d'ordre donné aux communes qui ont des projets surdimensionnés comme c'est le cas dans notre périmètre « hors centre ». Ce dernier devra être rendu le plus vite possible.

En attendant la validation du projet « Centre » en 2024, les 2 PGA actuels de Blonay et Saint-Légier s'appliquent.

Les sensibilités liées à la durabilité sont traitées de manière générale car un mandat spécifique doit être demandé en plus de ce projet pour un « Plan climat ». Le règlement fait partie intégrante du projet et est donc agendé à 2024, la Municipalité pourra intégrer les données du PACom avec le résultat des démarches participatives et des contraintes légales dans le nouveau règlement.

#### 5) Aspects financiers

Dans les CHF 160'000.- les séances de coordination sont comptées, mais pas les séances de conciliation car il est difficile de les prévoir.

Le montant de CHF 290'000.- comprend l'ensemble du travail, seules des nouvelles directives du canton, non connues à ce jour, pourraient augmenter ce montant.

Les cartes des dangers naturels sont déjà faites pour les communes, les CHF 50'000.- comprennent les rapports des géologues et hydrologues car les cartes des dangers doivent être transcrites dans le projet et les mesures à prendre doivent être identifiées.

Pour les marchés publics il existe des seuils en francs. Dans ce projet, il a été décidé de travailler avec des mandataires qui connaissent déjà les spécialités des lieux. Le cahier des charges de chacun est très précis afin de ne pas avoir de doublon.

#### Conclusions

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, la commission d'étude vous propose, à l'unanimité, d'adopter les conclusions de la Municipalité comme suit :

- ⇒ 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.



Blonay, le 31 janvier 2023

Pour la Commission

Le Président

M. Claude Schwab

La Rapporteuse

Mme Carole Roulet