



Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LÉGIER**

PRÉAVIS No 11-2023

**concernant le Plan d'affectation
En Praz Grisoud**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission :

21.03.2023 – 19.30

Maison de Commune, Salle de Municipalité

Blonay, le 27 février 2023

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis porte sur le projet de Plan d'affectation (PA) En Praz Grisoud (ci-après PA) composé des pièces suivantes :

- le plan des zones d'affectation à l'échelle 1/2'000, le plan de détail à l'échelle 1/500 et le règlement du PA En Praz Grisoud (annexes 1 et 2),
- les plans des servitudes de passage public (annexe 3),
- le rapport explicatif et justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), ci-après le rapport 47OAT, et ses annexes comprenant un diagnostic nature, une étude de mobilité, un plan des aménagements, un projet architectural et une étude acoustique, disponibles sur le site internet de la Commune,
- les oppositions formulées au PA En Praz Grisoud durant l'enquête publique et les PV des séances de conciliations relatives, disponibles à l'administration communale.

2. Historique

Le projet du PA a débuté en 2016 par une étude de faisabilité. Cette procédure a permis de concevoir des objectifs d'aménagement du territoire adaptés à la spécificité du terrain et à son contexte. Elle a aussi permis de concilier les impératifs de développement vers l'intérieur avec ceux de préservation et de renforcement des qualités paysagères.

Le 11 juillet 2017, la Municipalité a décidé de lancer une procédure de plan d'affectation « de détail » auprès des services cantonaux, car l'affectation de la parcelle selon le Plan général d'affectation (ci-après le PGA) en vigueur n'était pas adaptée aux objectifs identifiés.

Le 16 août 2017, une demande d'accord préliminaire a été soumise à la direction générale du territoire et du logement DGTL (ex-SDT, service du développement territorial) afin d'identifier et confirmer, en coordination avec les services cantonaux, les problématiques à traiter.

Par courrier du 20 décembre 2017, la DGTL a préavisé favorablement au projet à condition d'élaborer une étude spécifique aux éléments naturels et d'assurer une densité minimale (indice d'utilisation du sol minimal de 0.625), conforme au plan directeur cantonal (PDCn), moyennant la constitution d'une zone d'habitation et d'une zone de verdure.

Conformément à la nouvelle procédure définie par la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), entrée en vigueur en septembre 2018, le dossier a été déposé au canton le 20 décembre 2018, pour examen préliminaire. Dans son avis préliminaire du 9 avril 2019, la DGTL n'a rien modifié par rapport à son accord préliminaire de 2017.

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a ensuite été soumis aux services cantonaux pour examen préalable du 6 octobre 2020 au 9 septembre 2021. Dans son préavis, la DGTL a invité la commune à poursuivre son projet de planification en tenant compte des préavis des services cantonaux, ce qu'elle a fait.

Le projet de PA a été présenté cinq fois à la Commission consultative d'urbanisme de la Commune de Blonay (CCU) entre 2018 et 2021, afin d'assurer un développement du projet conforme aux attentes de la Commune et du Canton. Les préavis de la Commission, tous positifs, ont permis la poursuite du projet.

Une première séance publique a été organisée le 2 juillet 2020, à laquelle 80 personnes ont participé.

Le 26 octobre 2021, le projet de PA a été présenté aux associations Pro Riviera, Pro Natura, « Les Verts » et ATE. Le 9 septembre 2021, il a été présenté au bureau de l'agglomération Rivelac, en présence de M. Imhof de la DGTL.

Une seconde séance publique a été organisée le 9 décembre 2021, en vue de la mise à l'enquête publique du PA. Elle a permis de présenter le projet aux citoyens de Blonay et St-Légier - La Chiésaz et de les informer sur la tenue prochaine de l'enquête publique.

Enfin, le projet de PA a été mis à l'enquête publique du 14 septembre au 13 octobre 2022.

2. Données de base

Le site En Praz Grisoud, situé au cœur de la Commune de Blonay – Saint-Légier, présente de grandes qualités paysagères, un riche patrimoine arboré et de magnifiques vues sur les montagnes et le lac. Il est localisé à proximité directe du centre du village avec une offre importante en commerces, services de proximité et arrêts de transports publics (gare et bus régionaux).

Le périmètre du PA En Praz Grisoud correspond à la parcelle n°4624 du cadastre de Blonay -Saint-Légier, d'une superficie de 18'457 m², propriété de la société des produits Nestlé SA. Une servitude de passage public grève le bien-fonds au sud de la parcelle. Le PGA du 14 mai 1976 a affecté la parcelle en zone périphérique C. Depuis le 2 février 2020, la commune a mis la parcelle en zone réservée communale, afin de pouvoir la densifier de manière qualifiée conformément à la LAT et au PDCn, pour assurer une meilleure protection de son parc arborisé.

Aujourd'hui, deux maisons sont érigées sur la partie est de la parcelle n° 4624 (surfaces au sol respectives de 314 m² et 134 m²) : une maison de maître et une dépendance (concierge). Elles ne figurent pas au recensement architectural du canton de Vaud.

3. Présentation du PA

Le projet de PA En Praz Grisoud vise 3 objectifs :

- la préservation d'une zone naturelle arborée, véritable poumon vert et havre de biodiversité,
- l'intégration des bâtiments prévus dans le parc paysager, en tirant parti de la pente naturelle du terrain, tout en respectant au mieux la zone naturelle,
- l'amélioration de la relation du bâti à l'espace public communal.

Le projet de PA En Praz Grisoud est subdivisé en deux zones selon l'art. 15 LAT : la zone d'habitation de moyenne densité et la zone de verdure.

Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

La zone d'habitation de moyenne densité est une zone constructible destinée à l'accueil des nouveaux bâtiments d'habitation, des activités non-gênantes compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements d'utilité publique en lien avec la zone (crèche, accueil de personnes âgées, salle Commune, ...).

Les droits à bâtir sont définis par une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 8'250 m², répartie dans huit périmètres d'implantation des constructions. Ils ont été déterminés sur la base d'un avant-projet architectural et calculés conformément à la norme SIA 421 (2006).

L'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625 (résultat de la division des droits à bâtir par la surface de référence affectée en zone d'habitation de moyenne densité) correspondant au minimum imposé par le Plan directeur cantonal dans les périmètres de centre. Sur l'ensemble de la parcelle, la densité correspond à un IUS de 0,44 qui assure une transition harmonieuse entre la zone village et la zone villa.

La hauteur maximale des constructions est limitée par des cotes d'altitude figurant sur le plan. Celles-ci assurent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions par rapport aux constructions environnantes.

Un nombre maximal de niveaux habitables est prévu pour assurer la qualité des logements et éviter des mouvements de terre trop importants. Il inclut les éventuels rez inférieurs et attiques.

La réalisation de toitures plates végétalisées est imposée pour diminuer de manière sensible l'impact des constructions sur les vues, depuis l'amont et depuis l'aval notamment sur la route de Brent, renforcer la perception des arbres et enfin, pour répondre aux mieux au respect du paysage et de l'environnement.

En effet, les toitures végétalisées contribuent à l'amélioration de l'isolation des bâtiments et participent à la rétention d'eau lors de fortes pluies. Elles peuvent aussi servir d'habitat à plusieurs espèces animales ou végétales.

Zone de verdure

La zone de verdure est destinée à la préservation et à la valorisation du patrimoine arboré et du biotope constituant le parc existant. Elle est inconstructible et subdivisée en aire de parc et aire d'accès et de stationnement.

L'aire de parc est destinée spécifiquement au maintien, à la préservation et à la valorisation des qualités du parc, en particulier en matière de biodiversité, avec des aménagements paysagers à faible impact sur son environnement.

L'aire d'accès et de stationnement est destinée à l'aménagement d'un accès aux constructions souterraines pour les véhicules motorisés ainsi qu'à l'aménagement de places de stationnement en surface pour les visiteurs. Elle prend place sur l'aire de stationnement existant dans la continuité de l'aire de parc. Elle revêt un caractère paysager particulier et privilégie les surfaces perméables praticables pour les véhicules (par exemple pavés-gazon).

Arborisation

Le projet de PA En Praz Grisoud a pour objectif de préserver durablement la biodiversité et les qualités paysagères du site, notamment en termes d'arborisation et de vues. Il maintient le plus grand nombre possible d'arbres de grande taille composant le patrimoine arboré du site. Tous les arbres existants situés à l'intérieur du périmètre du PA ont été identifiés selon les catégories suivantes :

- les arbres monumentaux inscrits sur le plan de protection communal,
- les arbres protégés (diamètre >30cm à 1.30 m du sol) selon le règlement communal de protection des arbres,
- les autres arbres non protégés par le règlement communal.

Conformément au règlement communal, les 4 arbres monumentaux existants sont maintenus. Les arbres ou groupements buissonnants protégés par le règlement communal sont, quant à eux, en grande partie maintenus. La réalisation du projet nécessite toutefois l'abattage de 7 arbres et 4 masses arbustives. En compensation, le règlement du PA impose la plantation d'au minimum 11 nouveaux arbres de haut jet.

Tous les abattages ont fait l'objet, dans le cadre de l'enquête publique pour le projet de construction, d'une demande d'autorisation à la Municipalité, accompagnée de mesures de compensation qualitatives, notamment la plantation de nouveaux arbres permettant de valoriser la biodiversité et de pérenniser la valeur paysagère et biologique du site.

Stationnement

Le besoin en places de stationnement pour automobiles a été fixé conformément à la norme VSS 640 281 en vigueur selon les ratios de calcul suivants :

- pour les habitants : 1 place par 100 m² de surface de plancher déterminante (SPd) ou par appartement ;
- pour les visiteurs : 0.1 place par 100 m² de SPd.

Ce besoin s'élève à 90 cases pour les habitants du quartier, dont 9 cases pour les visiteurs.

L'offre en places de stationnement destinées aux deux-roues motorisées est fixée à maximum 14 places pour l'ensemble du PA (y compris places visiteurs). Les places de stationnement (motos et voitures) pour les habitants sont toutes réalisées en sous-sol. Seules les places visiteurs sont autorisées en surface.

Pour les vélos, le nombre de places et leur aménagement ont été déterminés conformément aux normes VSS en vigueur (dont la norme VSS 640 065). Il s'élève à 233 places, dont 163 places de longue durée et permanentes dans des installations verrouillables et couvertes (enclos, locaux intérieurs, etc.), et 70 places de courte durée dans des installations en surface ouvertes, mais abritées et sécurisées.

Énergie

Pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique et réduire au maximum l'impact des nouvelles constructions, en application de la politique communale, le projet de PA impose la réalisation d'un concept énergétique ambitieux répondant au standard « Minergie » ou équivalent. Basé sur la géothermie et l'utilisation de panneaux photovoltaïques, ce concept permet la mise en place d'une communauté d'auto-consommateurs à l'intérieur du PA. L'énergie produite localement est donc consommée directement sur place, en mutualisant les besoins de chaque bâtiment. Ce concept sera développé dans le cadre de la procédure de permis de construire.

5. Conformité aux bases légales

Seules les thématiques ayant un effet contraignant sur le PA sont développées.

Le PA En Praz Grisoud respecte les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire, fixés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT).

Mise à disposition des terrains

Dans le cadre du PA En Praz Grisoud, la mise à disposition des terrains au sens de l'article 15 LAT et 52 LATC est garantie. En effet, le projet est mené conjointement par le propriétaire et la Commune de Blonay - Saint-Légier et une convention assure que le projet sera réalisé à un horizon de moins de 15 ans.

Taxe communale relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal

L'objet du règlement concernant la taxe est de prévoir, en application des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom), la perception d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds sis sur le territoire de la Commune de Blonay (Blonay – Saint-Légier).

Le taux de la taxe est déterminé en francs par m² de SPd (surface de plancher déterminante) nouvellement légalisée afin de permettre la couverture de 50 % des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

Les taux de taxation seront ceux en vigueur au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.

Le produit de la taxe est affecté aux dépenses d'investissement liées aux mesures d'aménagement du territoire.

Taxe cantonale sur la plus-value

Selon les articles 64, 65 et 66 LATC, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds (plus de CHF 20'000.-) résultant d'une mesure d'aménagement du territoire fait désormais l'objet d'une compensation sous forme de perception d'une taxe sur la plus-value. Cette taxe correspond à 20 % de la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après le changement d'affectation.

À noter que les frais d'études au sens de l'article 35 LATC ainsi que la taxe sur les équipements communautaires sont déduits de ladite taxe.

Au moment de l'approbation du plan, le DITS contrôle ces données et procède à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise permet de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

Après l'entrée en vigueur du PA, le DITS notifie une décision de taxation aux propriétaires concernés. Puis, 90 jours après l'entrée en vigueur d'un permis de construire sur les parcelles comprises dans le PA, le service cantonal compétent transmet une décision de perception de la taxe aux propriétaires concernés.

Loi sur la protection de l'environnement et protection contre le bruit

Le règlement du PA impose la réalisation de mesures de protection contre le bruit pour la façade du futur bâtiment situé en bordure de la route de Vevey et propose plusieurs options de réalisation. Le choix définitif de la mesure sera pris dans le cadre de la demande de permis de construire. Le règlement impose également une mise à jour de l'étude acoustique lors de la demande de permis de construire en ce qui concerne la rampe d'accès au parking souterrain.

Protection des arbres monumentaux

L'inventaire communal des arbres monumentaux et le plan de protection des arbres répertorient six arbres monumentaux d'essences exotiques et indigènes faisant l'objet d'une fiche de protection et qui doivent être maintenus. Deux d'entre eux, des châtaigniers, ont déjà été abattus par le passé, selon l'autorisation du 20 octobre 2015, compte tenu de leur mauvais état de santé. Les quatre autres arbres sont toujours en place. Le projet de PA les identifie sur le plan et assure leur maintien. En plus des arbres monumentaux protégés, le règlement communal sur la protection des arbres protège tous les arbres et les végétaux à caractères arborescents de 30 cm de diamètre et mesurés à 1.30 m du sol, les ensembles végétaux tels que les cordons boisés, alignements, vergers hautes tiges, boqueteaux et haies vives, ainsi que les arbres à croissance lente, tels que notamment les houx, les ifs et les buis. Pour le projet PA, cette règle concerne 18 sujets.

Le règlement permet à la Municipalité d'accorder l'autorisation d'abattre ces arbres, arbustes ou autres, si elle arrive à la conclusion que la solution urbanistique proposée est sensiblement meilleure, après avoir procédé à une pesée des intérêts avec le maintien du plus grand nombre d'arbres possible (alinéa f).

Le Règlement exige aussi de procéder à une arborisation compensatoire. Le projet PA impose la plantation d'au minimum 11 arbres de haut jet en compensation immédiate. De plus, le plan des aménagements paysagers prévoit la plantation de nombreux autres sujets et la mise en place de mesures améliorant la biodiversité et la valeur paysagère et biologique du site.

Protection contre les dangers naturels

Le nord-ouest de la parcelle jouxte un secteur de danger faible d'inondation (écoulement sur la route de Vevey en cas de crue d'un ruisseau en amont). Le PA ne prévoit aucun accès piéton ou motorisé débouchant sur ce secteur. En effet, le cheminement prévu par le PA, et confirmé par le plan des aménagements extérieurs, débouche sur la parcelle 4353, hors du secteur. Par conséquent, aucune mesure de protection particulière n'est à inscrire dans le PA.

6. Conformité aux planifications supérieures

Le plan d'affectation communal de Blonay est entré en vigueur en 1976, celui de St-Légier - La Chiésaz en 1983. En complément, plusieurs plans d'affectation réglementent des parties limitées du territoire communal (plans de quartiers, plans partiels d'affectation, plans partiels d'extension).

La modification de la LAT de 2014 et la jurisprudence récente du Tribunal fédéral ont amené les anciennes communes de Blonay et St-Légier - La Chiésaz à entreprendre les démarches nécessaires à la modification de leur planification. Dès 2016, travaillant de façon relativement similaire, elles ont élaboré des visions communales qui mettaient en évidence les grandes lignes de la révision à venir de leurs plans d'aménagement, soit la modification de l'affectation de certains terrains et le redimensionnement de la zone à bâtir pour répondre aux exigences fédérales et cantonales (mesure A11 du plan directeur cantonal).

En 2019, respectivement 2021, les deux communes ont initié la révision de leur plan d'affectation communal pour le secteur hors centre (Haut), lequel est surdimensionné. La nouvelle Municipalité de la Commune de Blonay - Saint-Légier en a tenu compte et organisé un forum participatif sur les enjeux du développement communal. Elle s'est donnée pour objectif de déposer cette année un projet de plan d'affectation révisé à soumettre pour l'examen préalable aux services de l'Etat, en vue d'une enquête publique en 2024.

En revanche, dans le périmètre du centre, les travaux n'ont pas encore débuté. La Municipalité a pour objectifs de les initier ce printemps. Le périmètre du PA En Praz Grisoud se situe dans le périmètre centre, qui n'est pas surdimensionné.

Il faut distinguer la planification générale de l'affectation du territoire et sa planification spéciale. La première couvre tout le territoire communal (PACom, anciennement PGA), la seconde une partie seulement (PA, anciennement PPA). La loi et la jurisprudence exigent que les PA s'insèrent dans le cadre général voulu par le PACom.

En général, ces plans d'affectation spéciaux sont pertinents pour des projets où il est judicieux d'adopter des règles spécifiques pour une portion plus petite du territoire communal. Toutes les Communes font usage de cette possibilité prévue par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et reprise par toutes les lois cantonales en la matière. Ainsi, les Communes de St-Légier - La Chiésaz et de Blonay se sont dotées d'une vision communale qui a identifié les secteurs traités par le plan d'affectation communal (PACom) et les secteurs à traiter par des plans d'affectation de détail (PA). Il s'agit notamment de sites susceptibles d'accueillir une certaine densification dans le centre et proches des transports publics conformément au plan directeur cantonal, comme le PA En Praz Grisoud, mais également de sites avec des enjeux patrimoniaux comme le PA Le Château. Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT explique et justifie l'utilisation du plan d'affectation de détail pour Praz Grisoud. La Commune a retenu que ce secteur, situé en zone à bâtir, devait faire l'objet d'une attention particulière dans le but de préserver le caractère arboré du parc, notamment les 3 tilleuls à grandes feuilles recensés dans l'inventaire communal des arbres monumentaux de Blonay. Aussi, pour répondre aux objectifs de la LAT depuis sa révision de 2014 et aux densités minimale exigées par la mesure A11 du Plan directeur cantonal, la Municipalité a exigé une densification qualifiée (IUS 0.625) sur les parties constructibles, complétées par d'importants espaces affectés en zone de verdure et non constructibles.

Mesure A11 du plan directeur cantonal

Le PA En Praz Grisoud est conforme aux planifications supérieures, en particulier à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), dont la 4^e adaptation a été approuvée par le Conseil fédéral le 11 novembre 2022.

Entre 2015 et 2030, la fiche A11 attribue au périmètre compact de l'agglomération Rivelac, dont fait partie le secteur En Praz Grisoud, une croissance totale maximale de 19'200 habitants supplémentaires, à laquelle s'ajoute, à partir de 2031, une croissance annuelle maximale de 1'120 habitants. Ainsi, pour les 15 prochaines années, soit à l'horizon 2036, la croissance totale maximale admise pour le périmètre compact de l'agglomération Rivelac est de 25'920 habitants supplémentaires.

Cette croissance maximale autorisée est à mettre en regard avec la population qui s'est installée dans le périmètre de l'agglomération depuis 2015, ainsi qu'avec les réserves en zone à bâtir et les mesures d'urbanisation déjà engagées, de manière à identifier le solde d'habitants à accueillir dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac. Selon la terminologie de l'agglomération, une mesure d'urbanisation engagée désigne un plan d'affectation avec un bon degré de faisabilité, ayant déjà fait l'objet d'un examen préalable par le Canton, d'une enquête publique et d'une approbation par le Département. Une mesure d'urbanisation non engagée désigne au contraire un plan d'affectation initié, mais qui n'a pas encore fait l'objet d'une enquête publique et d'une approbation par le Département. Le projet de PA En Praz Grisoud figure dans la liste des projets de l'agglomération Rivelac, dans la catégorie des mesures d'urbanisation non engagées.

En additionnant les nouveaux habitants depuis 2015, les réserves en zone à bâtir et les mesures d'urbanisation engagées, on obtient, pour le périmètre compact de l'agglomération Rivelac, une croissance assurée de +17'640 habitants. Le potentiel d'accroissement disponible pour les mesures non engagées à l'horizon de planification 2036 (2021+15) est donc de +8'280 habitants. Le potentiel du PA étant de 145 habitants supplémentaires, sa conformité d'un point de vue quantitatif est assurée.

En matière de densité, le PA En Praz Grisoud prévoit une densification de la zone à bâtir pour atteindre l'IUS minimal requis par le PDCn (0.625). Les critères de densité de la mesure A11 sont de ce fait respectés.

Projet d'agglomération Rivelac

Le projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac) a pour but de coordonner les projets à l'intérieur d'une agglomération. Cela concerne notamment les infrastructures permettant de coordonner l'urbanisation, la mobilité et les mesures en faveur du paysage et de l'environnement. Le projet d'agglomération poursuit la politique d'aménagement mise en place à travers le PDCn en favorisant une densification du milieu déjà bâti. Le village de Blonay y est identifié comme un « village à vocation de centralité forte », entouré « d'espaces urbanisés des villages des coteaux », où se situe le périmètre du PA.

Le projet répond à l'objectif de « densifier les quartiers à forte vocation d'habitat, prioritairement aux alentours des noyaux villageois et des arrêts de transports publics ».

Au niveau « Paysage et environnement », le projet est conforme aux objectifs de « conserver et revitaliser les valeurs naturelles de l'agglomération » et « développer une qualité de vie urbaine attractive ». Il participe à renforcer la charpente paysagère du territoire en garantissant la préservation du parc existant.

Au niveau « Mobilité multimodale », le projet répond aux objectifs de « structurer l'urbanisation autour des transports publics » et de « constituer un maillage fin et continu de liaisons de mobilité douce ». Il garantit la gestion du stationnement sur domaine privé.

Bien que le Projet d'Agglomération de 2^e génération, présenté en 2011, n'ait pas été validé par la Confédération en 2014, les volontés d'aménagement qui y étaient définies sont partagées et poursuivies par les autorités communales. De plus, une partie des objectifs ont été repris dans le PDCn et sont donc contraignants de fait.

L'agglomération Rivelac a initié la réalisation d'un nouveau projet d'agglomération (PA5), avec valeur de plan directeur intercommunal.

7. Aspects fonciers

Conventions coordonnées avec le PA En Praz Grisoud

Des conventions entre le promettant acquéreur et la Commune seront établies pour garantir la disponibilité des terrains ainsi que la mise en œuvre des exigences communales en matière de programmation et d'équipements.

Des conventions complémentaires entre le promettant acquéreur et les propriétaires voisins seront également établies pour assurer l'accès à la rampe de stationnement depuis la parcelle 4622 et l'accès au stationnement visiteur depuis la parcelle 4353. La convention relative à la rampe de stationnement (parcelle 4622) garantira une servitude d'accès privée et l'emprise nécessaire à sa construction.

Une convention avec la Commune fixe le principe d'une liaison publique entre la route de Vevey et la route de Brent, en limite nord du périmètre du PA.

Servitudes de passage public

Le projet de PA doit participer à la mise en œuvre de la politique communale d'incitation à la mobilité douce en améliorant les infrastructures publiques qui lui sont dédiées situées dans ou en bordure de son périmètre. À ce titre, des servitudes de passage public à pied sont liées au présent PA, elles assurent :

- la pérennisation du sentier de Praz Grisoud (servitude existante et maintenue) ;
- un nouvelle liaison piétonne entre la route de Vevey et la route de Brent ;
- la création d'un cheminement public sécurisé le long de la route de Brent (nouvelle servitude).

La nouvelle servitude de passage public à pied située le long de la route de Brent a été mise à l'enquête simultanément au PA, conformément au principe de coordination des procédures.

8. Oppositions

L'enquête publique a suscité 13 oppositions. Les oppositions de l'association Pro Velo Riviera, de Mme et M. Martine et Luc Wagner, Mme et M. Françoise Courregelongue et Lee Caswell, de M. Albert-Edouard Fahrni, de M. Raymond Claude Cornille et de M. Baumeler ont été retirées suite aux séances de conciliations et aux réponses apportées lors ces rencontres. Elles portaient respectivement sur :

- dimensionnement de l'offre en stationnement pour les vélos, la qualité des équipements spécifiques aux vélos proposés dans le projet, la qualité des aménagements pour la mobilité douce au sein du projet et à ses abords.
- les choix architecturaux mis à l'enquête, les implications spécifiques du PA en matière de transports et d'environnement.
- les nuisances sonores le long de la route de Vevey et les vues depuis le projet sur la parcelle des opposants.
- respect de la Lrou (Loi sur les routes) et dimension des saillies des balcons et vues plongeantes
- la densification de la végétation dans l'angle sud-ouest de la parcelle, ainsi que l'amélioration du sentier de Praz Grisoud

8.1 Opposition no 2 (Louis Derivaz du 5 octobre 2022)

L'opposition concerne la sécurité de l'accès routier au parking. Il est considéré comme dangereux par l'opposant en raison de sa localisation à un endroit où existe déjà, selon lui, un problème de croisement entre les poids lourds qui empiètent sur le trottoir et des conflits véhicules / piétons au droit de l'accès au parking (danger).

Dangerosité de l'accès au parking souterrain

Trois options d'accès, l'une par la route de Brent et deux par la route de Vevey, ont été étudiées et évaluées dans le cadre de l'élaboration du PA, selon plusieurs critères (visibilité, gestion des pentes et des mouvements de terre, insertion dans le site, préservation de l'arborisation, ...).

L'option par la route de Brent notamment, a été écartée car la gestion des pentes nécessitait une infrastructure qui ne garantissait pas une bonne insertion dans le parc (abattage d'un arbre majeur et rampe démesurée ainsi que des mouvements de terre conséquents).

L'option retenue par la route de Vevey est la meilleure, car elle présente une meilleure visibilité et une meilleure sécurité, une limitation des mouvements de terre avec moins de terrassements et un impact paysager sur le site bien moindre.

Cet accès a été accepté par les services communaux et cantonaux concernés. Un complément d'expertise de l'ingénieur mobilité documente et confirme la faisabilité de l'accès tel que prévu, parfaitement conforme aux exigences des normes professionnelles.

De plus, la Commune va lancer cette année l'étude d'un plan des mobilités intégrant tous les modes de déplacements (voiture, vélo, marche à pied, etc.). Compte tenu des vitesses aujourd'hui mesurées sur la route de Vevey (35 km/h respectés par 85% des automobilistes), il serait déjà possible de limiter la vitesse à 30km/h, ce qui renforcerait la sécurité. Toutefois, la route de Vevey étant cantonale, la décision relative au régime de circulation appartient au Canton.

Ces éléments ont été présentés à M. Derivaz lors de la séance de conciliation du 2 décembre 2022. Lors de cette rencontre, la Municipalité s'est engagée à joindre au PV un courrier indiquant l'intégration de la route de Vevey dans le cahier des charges du plan des mobilités. Suite à la séance, l'opposant a décidé de maintenir son opposition.

En conclusion, sur la base de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8.2 Opposition collective no 3 (Nicole et Didier Bachelard et consorts du 12 octobre 2022)

Opposition collective signée par 54 personnes, pilotée par Didier et Nicole Bachelard.

L'opposition concerne l'esthétique et le volume bâti du projet, ainsi que son impact sur la vue depuis les propriétés voisines. Les opposants considèrent que le projet défigure le site, et que la présence de 2 bâtiments de 5 niveaux le long de la route de Brent est inadaptée, compte tenu de la situation actuelle de la parcelle en zone villas avec 2 niveaux habitables maximum.

Vue et volume des bâtiments

L'implantation des constructions a découlé de plusieurs principes, dont la prise en compte de la présence du parc, des arbres monumentaux et du contexte bâti existant, ainsi que la typologie des constructions avoisinantes : constructions villageoises et villas.

Concernant la préservation des vues, nous rappelons que le droit à la vue n'existe pas dans le droit suisse. Au demeurant, les appartements situés dans les immeubles route de Brent 13A, 13B et 13C ont une vue déjà très entravée par la végétation présente sur la parcelle de Praz Grisoud. Les constructions envisagées ne seront pas plus hautes que cette végétation. Les gabarits en place sont à ce titre très explicites. De plus, le projet prévoit l'aménagement d'un espace de transition entre la route de Brent et les nouvelles constructions qui sera largement planté. Ces plantations permettront de reconstituer un écran vert composé d'arbres de haute futaie. Cette proposition intègre également l'aménagement d'un cheminement piétonnier public qui améliore grandement la qualité de la route de Brent.

Finalement, un grand soin sera apporté au traitement des façades pour l'ensemble du projet.

Le principe de toiture plate a été validé par la commission d'urbanisme, car il permet une meilleure intégration des constructions. Il prend mieux en considération les intérêts des voisins, surtout ceux situés en amont. Les bénéfices fonctionnels et écologiques des toitures plates sont aussi à considérer : fonction de rétention pour les eaux de pluie permettant de minimiser l'adaptation du réseau communal, création d'un micro climat dans le village contribuant au rafraîchissement, opportunité de renforcer la biodiversité.

Il répond par ailleurs aux vœux de la population de Blonay qui est favorable aux toits plats, comme en témoigne le résultat du sondage réalisé dans le cadre des ateliers menés par la Commune en accompagnement de la révision du PACom, avec un taux de 72% de personnes favorables aux toits plats.

Ce projet limite au maximum l'emprise au sol des constructions pour préserver le plus possible la pleine terre (75% de la parcelle restera en pleine terre) qui contribue à réduire les effets de surchauffe en été et augmente les possibilités d'infiltration d'eau, la qualité paysagère du quartier et la préservation de la biodiversité.

Densification

L'affectation en vigueur du secteur de Praz Grisoud (zone villas autorisant environ 6'000 m² de surfaces de plancher) n'est plus conforme aux planifications supérieures. Compte tenu de la révision de la LAT, de sa traduction au niveau cantonal et des agglomérations, les Communes doivent mettre en œuvre le principe de densification vers l'intérieur, dans les zones bien desservies par les transports publics. C'est pourquoi la Commune s'est dotée d'une vision communale qui identifie le site de Praz Grisoud comme à densifier, tout en tenant compte des qualités paysagères existantes. Le plan directeur cantonal prévoit dans les périmètres de centre, dont fait partie Praz Grisoud, une densité minimale de 0.625 à l'échelle de la parcelle, soit 625 m² de surface de plancher par tranche de 1000 m² de terrain).

Dès lors, le PA En Praz Grisoud aurait dû intégrer un projet autorisant 12'000 m² de surfaces de plancher. Dès le démarrage du projet, la Municipalité, en accord avec le développeur du projet, a négocié avec le Canton de revoir cette densité afin de tenir compte de la présence du parc. La pesée des intérêts réalisée dans le cadre de la négociation a conduit à retenir 8'250 m² de surfaces de plancher.

Ces éléments ont été présentés à M. Bachelard, représentant des opposants, lors de la séance de conciliation du 7 décembre 2022. Suite à la séance, les opposants ont décidé de maintenir leur opposition. En conclusion, la Municipalité souhaite rappeler le caractère équilibré du projet et propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8.3 Oppositions no 4 et 15 (Mylène et Jean-François Henry du 10 octobre 2022)

L'opposition concerne trois griefs : densification trop importante du projet (71 logements), l'abattage de certains arbres provoquant une diminution de la faune locale, la dangerosité de l'accès au parking souterrain.

Densification trop importante du projet

L'affectation en vigueur du secteur de Praz Grisoud (zone villas autorisant environ 6'000 m² de surfaces de plancher), n'est plus conforme aux planifications supérieures. Compte tenu de la révision de la LAT, de sa traduction au niveau cantonal et des agglomérations, les Communes doivent mettre en œuvre le principe de densification vers l'intérieur dans les zones bien desservies par les transports publics. C'est pourquoi la Commune s'est dotée d'une vision communale qui identifie le site de Praz Grisoud comme à densifier tout en tenant compte des qualités paysagères existantes.

Le plan directeur cantonal prévoit dans les périmètres de centre, dont fait partie Praz Grisoud, une densité minimale de 0.625 à l'échelle de la parcelle, soit 625 m² de surface de plancher par tranche de 1000 m² de terrain).

Dès lors, le PA En Praz Grisoud aurait dû intégrer un projet autorisant 12'000 m² de surfaces de plancher. Dès le démarrage du projet, la Municipalité, en accord avec le développeur du projet, a négocié avec le Canton de revoir cette densité pour tenir compte de la présence du parc. La pesée des intérêts réalisée dans le cadre de la négociation a conduit à retenir 8'250 m² de surfaces de plancher.

Abattage des arbres et impact sur la faune locale

Le projet a été mené dans le plus grand respect de toutes les dispositions légales et avec l'accompagnement de spécialistes reconnus, dont les propositions ont été retenues. La CAMAC a émis un préavis positif. Les exigences qui y figurent garantissent une prise en compte adéquate des enjeux paysagers et conformes aux dispositions légales.

Dangerosité de l'accès au parking souterrain

L'opposition concerne la sécurité de l'accès routier au parking. Il est considéré comme dangereux par les opposants en raison de sa localisation à un endroit où existe déjà, selon eux, un problème de croisement entre les poids lourds qui empiètent sur le trottoir et des conflits véhicules / piétons au droit de l'accès au parking (danger).

Dangerosité de l'accès au parking souterrain

Trois options d'accès, l'une par la route de Brent et deux par la route de Vevey, ont été étudiées et évaluées dans le cadre de l'élaboration du PA, selon plusieurs critères (visibilité, gestion des pentes et des mouvements de terre, insertion dans le site, préservation de l'arborisation, ...).

L'option par la route de Brent a été écartée notamment, car la gestion des pentes nécessitait une infrastructure qui ne garantissait pas une bonne insertion dans le parc (abattage d'un arbre majeur et rampe démesurée ainsi que des mouvements de terre conséquents).

L'option retenue par la route de Vevey est la meilleure, car elle présente une meilleure visibilité et une meilleure sécurité, une limitation des mouvements de terre avec moins de terrassements et un impact paysager sur le site bien moindre.

Cet accès a été accepté par les services communaux et cantonaux concernés. Un complément d'expertise de l'ingénieur mobilité documente et confirme la faisabilité de l'accès tel que prévu, parfaitement conforme aux exigences des normes professionnelles.

De plus, la Commune va lancer cette année l'étude d'un plan des mobilités intégrant tous les modes de déplacements (voiture, vélo, marche à pied, etc.). Compte tenu des vitesses aujourd'hui mesurées sur la route de Vevey (35 km/h respectés par 85% des automobilistes), il serait déjà possible de limiter la vitesse à 30 km/h, ce qui renforcerait la sécurité. Toutefois, la route de Vevey étant cantonale, la décision relative au régime de circulation appartient au Canton.

Ces éléments ont été présentés à Mylène et Jean-François Henry lors de la séance de conciliation du 2 décembre 2022. Suite à la séance, les opposants ont décidé de maintenir leur opposition. En conclusion, sur la base de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8.4 Opposition no 5 (Aline et Bertrand Sager du 9 octobre 2022)

L'opposition concerne deux griefs : l'augmentation du trafic et sa gestion jugée non satisfaisante, ainsi que la localisation des moloks.

Génération et gestion du trafic

En sus du dossier soumis à l'enquête publique, un complément d'expertise a été demandé à l'ingénieur mobilité qui a documenté et confirmé la faisabilité de l'accès tel que prévu, selon les exigences des normes professionnelles.

La Municipalité ne souhaite pas réduire l'offre en places de stationnement voitures pour éviter un report de véhicules sur le domaine public.

Aucun accident n'a été observé le long de la route de Vevey.

Dangerosité de l'accès au parking souterrain

Trois options d'accès, l'une par la route de Brent et deux par la route de Vevey, ont été étudiées et évaluées dans le cadre de l'élaboration du PA, selon plusieurs critères (visibilité, gestion des pentes et des mouvements de terre, insertion dans le site, préservation de l'arborisation, ...).

L'option par la route de Brent a été écartée notamment, car la gestion des pentes nécessitait une infrastructure qui ne garantissait pas une bonne insertion dans le parc (abattage d'un arbre majeur et rampe démesurée ainsi que des mouvements de terre conséquents).

L'option retenue par la route de Vevey est la meilleure, car elle présente une meilleure visibilité et une meilleure sécurité, une limitation des mouvements de terre avec moins de terrassements et un impact paysager sur le site bien moindre.

Cet accès a été accepté par les services communaux et cantonaux concernés. Un complément d'expertise de l'ingénieur mobilité documente et confirme la faisabilité de l'accès tel que prévu, parfaitement conforme aux exigences des normes professionnelles.

De plus, la Commune va lancer cette année l'étude d'un plan des mobilités intégrant tous les modes de déplacements (voiture, vélo, marche à pied, etc.). Compte tenu des vitesses aujourd'hui mesurées sur la route de Vevey (35 km/h respectés par 85% des automobilistes), il serait déjà possible de limiter la vitesse à 30 km/h, ce qui renforcerait la sécurité. Toutefois, la route de Vevey étant cantonale, la décision relative au régime de circulation appartient au Canton.

Mise en place des moloks

La mise en place de moloks répond à une volonté de la Municipalité relative à la politique communale en matière de gestion des déchets. Il a été décidé de placer des moloks sur l'ensemble du territoire pour limiter les mouvements motorisés des habitants.

Pour le quartier de Praz Grisoud, il y aura des bennes pour les ordures ménagères et le papier. Il n'y aura pas de benne pour le verre, les habitants devront se rendre au point communal.

Les conteneurs de type « Villiger » seront mis en place compte tenu de leur configuration limitant le bruit et les émanations d'odeurs.

Ces éléments ont été présentés à Aline et Bertrand Sager lors de la séance de conciliation du 21 décembre 2022. Suite à la séance, les opposants ont décidé de maintenir leur opposition. En conclusion, sur la base de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8.5 Opposition no 7 (Pro Natura Vaud, représentant Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature, représenté par François Sugnaux, vice-président et Michel Bongard, secrétaire exécutif, du 11 octobre 2022)

L'opposition concerne plusieurs griefs : surdimensionnement de la zone à bâtir, situation de la planification communale en matière d'aménagement du territoire communal et la zone réservée, atteinte à un secteur de verdure important en terme de biodiversité et de paysage, protection du patrimoine bâti.

Surdimensionnement de la zone à bâtir

Pour répondre aux objectifs de la LAT depuis sa révision de 2014, le Canton a exigé une densification qualifiée (IUS 0.625) du secteur de Praz Grisoud, avec d'importants espaces affectés en zone de verdure.

Concernant l'agglomération Rivelac, les quotas relatifs à la construction de nouveaux logements ne sont pas atteints, selon le monitoring des projets effectué par le bureau d'agglomération. Le PA En Praz Grisoud contribue à réaliser l'objectif de production de logements et d'accueil de population prévu sur ce territoire.

Situation actuelle en matière d'aménagement du territoire communal

Le plan d'affectation communal de Blonay est entré en vigueur en 1976, celui de St-Légier - La Chiésaz en 1983. En complément, plusieurs plans d'affectation réglementent des parties limitées du territoire communal (plans de quartiers, plans partiels d'affectation, plans partiels d'extension).

La modification de la LAT de 2014 et la jurisprudence récente du Tribunal fédéral ont amené les anciennes Communes de Blonay et St-Légier - La Chiésaz à entreprendre les démarches nécessaires à la modification de leur planification. Dès 2016, travaillant de façon relativement similaire, elles ont élaboré des visions communales qui mettaient en évidence les grandes lignes de la révision à venir de leurs plans d'aménagement, soit la modification de l'affectation de certains terrains et le redimensionnement de la zone à bâtir pour répondre aux exigences fédérales et cantonales (mesure A11 du plan directeur cantonal).

En 2019, respectivement 2021, les deux Communes ont initié la révision de leurs Plans d'affectation communaux pour le secteur hors centre (Haut des Communes). La nouvelle Municipalité de la Commune de Blonay - Saint-Légier a tenu compte de la fusion et organisé un forum participatif sur les enjeux du développement communal. Elle s'est donnée pour objectif de déposer cette année un projet de plan d'affectation révisé pour l'examen préalable aux services de l'Etat, en vue d'une enquête publique en 2024.

En revanche, dans le périmètre centre, où se situe le PA En Praz Grisoud, les travaux n'ont pas encore débuté. La Municipalité a pour objectifs de les initier ce printemps.

Sur le principe, deux instruments complémentaires sont utilisés par les Communes : les plans d'affectation communaux (PACom) qui couvrent une partie importante du territoire communal (anciennement PGA ou PE) et les plans d'affectation spéciaux (PA) qui proposent des dispositions détaillées pour de petites parties de territoire (anciennement PPA, plan de quartiers ou PEP). La Loi et la jurisprudence exigent que les PA s'insèrent dans le cadre général voulu par le PACom.

En général, ces plans d'affectation spéciaux sont pertinents pour des projets où il est judicieux d'adopter des règles spécifiques pour une portion plus petite du territoire communal. Toutes les Communes font usage de cette possibilité prévue par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et reprise par toutes les lois cantonales en la matière. Ainsi, les communes de St-Légier-La Chiésaz et de Blonay ont eu recours à l'utilisation de plan spéciaux, comme pour le secteur En Praz Grisoud. Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT explique et justifie l'utilisation du plan d'affectation pour Praz Grisoud. La vision communale de Blonay (mis en consultation publique en septembre 2020) précise les secteurs devant faire l'objet de PA, notamment Praz Grisoud. La commune a retenu que ce secteur, situé en zone à bâtir, devait faire l'objet d'une attention particulière du fait de la densification envisagée, dans le but de préserver le caractère arboré du parc, et notamment les 3 tilleuls à grandes feuilles recensés dans l'inventaire communal des arbres monumentaux de Blonay. Aussi, pour répondre aux objectifs de la LAT depuis sa révision de 2014, elle a exigé une densification qualifiée (IUS 0.625) avec d'importants espaces affectés en zone de verdure.

Depuis 2018, la LATC impose aux communes d'établir des plans directeurs intercommunaux dans les périmètres d'agglomération. Ainsi, les communes de l'agglomération Rivelac élaborent actuellement deux plans directeurs intercommunaux complémentaires :

- le premier concernant les zones d'activités devrait être mis en consultation publique cette année,
- le second relatif à l'agglomération devrait être mis en consultation publique en 2025.

Afin de ne pas bloquer toute mesure d'aménagement dans l'attente de la validation de ces plans directeurs, les communes travaillent avec le canton sur la base de deux outils de coordination régionale :

- le projet d'agglomération 2011 qui pose une trame générale et des objectifs de densification
- une liste des projets de création de logements à l'échelle de l'agglomération Rivelac, avec un monitoring de l'avancement de ces projets.

Selon le Plan directeur communal (PDCn), la commune de Blonay - Saint-Légier est en partie dans un périmètre de centre (périmètre compact d'agglomération Rivelac) et en partie hors centre.

La délimitation du périmètre compact est accessible sur le géoportail du Plan directeur cantonal.

La zone à bâtir de la commune de Blonay - Saint-Légier située dans le périmètre hors centre a été annoncée par le Canton comme étant surdimensionnée. En revanche, la zone à bâtir située dans le centre, évaluée à l'échelle intercommunale sur le périmètre de l'agglomération, n'est pas surdimensionnée, comme le démontre la dernière analyse du dimensionnement des zones à bâtir réalisée par le Canton le 17 mars 2022 sur la base des statistiques de population à fin 2021. Le PA En Praz Grisoud se situe dans le périmètre du centre et permet ainsi de répondre au besoin de création de logements et d'accueil de population identifiée à l'échelle cantonale et régionale.

La vision communale pose le principe de densifier les secteurs peu bâtis lorsque la desserte en transports publics est de type C (moyen) ou B (bon). Transcription directe des exigences de la LAT, ce principe constitue un principe de base du projet d'agglomération 2011. Aussi, les plans directeurs en cours d'élaboration ne peuvent que le confirmer. Le plan spécial En Praz Grisoud, bien desservi en transports publics, est donc conforme aux exigences de la LAT et au principe susmentionné.

Toutes les raisons qui viennent d'être développées ont amené le canton à accepter, d'une part l'utilisation d'un plan d'affectation de détail pour Praz Grisoud et, d'autre part, à le préavisier favorablement.

Zone réservée

Le dossier de la zone réservée explicite clairement le sens de la mise en zone réservée de certaines portions du territoire communal et qu'il n'est pas nécessaire, voire contre-productif, d'attendre la révision du PACOM pour initier des PA de détail : le PACOM porte sur l'entier de la commune et les PA portent sur des secteurs stratégiques. Ils permettent de définir de manière précise, entre autres, la gestion des accès, les besoins en stationnement, la constructibilité l'implantation des constructions et les formes bâties, etc.

La vision communale garantit l'articulation entre les plans.

Atteinte à un secteur de verdure important en termes de biodiversité et de paysage

La Municipalité n'a jamais souhaité créer un parc sur le site En Praz Grisoud et le site a été identifié pour être densifié. Dès le début du projet, l'enjeu a été de revoir à la baisse les quotas fixés par le Plan directeur cantonal de façon à préserver le parc et la biodiversité.

Une attention particulière a été apportée pour développer un projet compact qui permet de limiter les emprises au sol des constructions à 25% laissant ainsi 75% du terrain libre de constructions et en pleine terre. Le parc est préservé.

Les éléments introduits dans le PA et son règlement répondent aux objectifs en matière de biodiversité définis dans les outils de planification supérieures. Le dossier a été validé par la DGE et le dossier de demande de permis de construire est assorti de plusieurs exigences qui permettront de limiter ou de compenser les éventuelles pertes.

De plus, une attention a été apportée aux enjeux du développement durable : préservation de la biodiversité, infiltration, mais aussi géothermie, panneaux photovoltaïques, free-cooling, etc. Pour ce faire, plusieurs professionnels ont été sollicités. La haute valeur des lieux a été prise en compte dès le départ et la pesée des intérêts s'est fait en faveur de la nature.

Concernant l'abattage des arbres et l'impact sur la faune locale, l'étude a été menée dans le plus grand respect de toutes les dispositions légales et avec l'accompagnement de spécialistes reconnus, dont les propositions ont été retenues. La CAMAC a émis un préavis positif. Les exigences qui y figurent garantissent une prise en compte adéquate des enjeux paysagers et conformes aux dispositions légales.

Ces éléments ont été présentés à M. Sugnaux lors de la séance de conciliation du 21 décembre 2022. Suite à la séance, les opposants ont décidé de maintenir leur opposition.

En conclusion, sur la base de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8.6 Opposition no 8 (Christian Scherler du 12 octobre 2022)

Concerne trois griefs : la situation actuelle en matière d'aménagement du territoire sur la commune, les choix architecturaux mis à l'enquête et les implications spécifiques du PA en matière de transports et d'environnement.

Situation actuelle en matière d'aménagement du territoire communal

Le plan d'affectation communal de Blonay est entré en vigueur en 1976, celui de St-Légier - La Chiésaz en 1983. En complément, plusieurs plans d'affectation réglementent des parties limitées du territoire communal (plans de quartiers, plans partiels d'affectation, plans partiels d'extension).

La modification de la LAT de 2014 et la jurisprudence récente du Tribunal fédéral relative aux questions liés aux affectations, ont amené les anciennes communes de Blonay et St-Légier - La Chiésaz à entreprendre les démarches nécessaires à la modification de leur planification. Dès 2016, travaillant de façon relativement similaire, elles ont élaboré des visions communales qui mettaient en évidence les grandes lignes de la révision à venir de leurs plans d'aménagement, soit la modification de l'affectation de certains terrains et le redimensionnement de la zone à bâtir pour répondre aux exigences fédérales et cantonales (mesure A11 du plan directeur cantonal).

En 2019, respectivement 2021, les deux communes ont initié la révision de leurs plans d'affectation communaux pour le secteur hors centre (Haut des Communes). La nouvelle municipalité de la commune de Blonay - Saint-Légier a tenu compte de la fusion et organisé un forum participatif sur les enjeux du développement communal. Elle s'est donnée pour objectif de déposer à l'été 2023 un projet de plan d'affectation révisé à soumettre pour l'examen préalable aux services de l'Etat, en vue d'une enquête publique au début 2024.

En revanche, dans le périmètre centre, où se situe le PA En Praz Grisoud, les travaux n'ont pas encore débuté. La Municipalité a pour objectifs de les initier ce printemps.

La planification générale de l'affectation du territoire couvre l'ensemble du territoire communal (PACom, anciennement PGA), et la planification spéciale couvre une partie seulement (PA, anciennement PPA). La loi et la jurisprudence exigent que les PA s'insèrent dans le cadre général voulu par le PACom.

En général, ces plans d'affectation spéciaux sont pertinents pour des projets où il est judicieux d'adopter des règles spécifiques pour une portion plus petite du territoire communal. Toutes les communes font usage de cette possibilité prévue par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et reprise par toutes les lois cantonales en la matière. Ainsi, les communes de St-Légier - La Chiésaz et de Blonay ont eu recours à l'utilisation de plan spéciaux, comme pour le secteur En Praz Grisoud. Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT explique et justifie l'utilisation du plan d'affectation pour Praz Grisoud. La Commune a retenu que ce secteur, situé en zone à bâtir, devait faire l'objet d'une attention particulière, La vision communale (annexe au rapport d'aménagement 47 OAT de la zone réservée) identifie dans le but de préserver le caractère arboré du parc, et notamment les 3 tilleuls à grandes feuilles recensés dans l'inventaire communal des arbres monumentaux de Blonay. Aussi, pour répondre aux objectifs de la LAT depuis sa révision de 2014, elle a exigé une densification qualifiée (IUS 0.625) avec d'importants espaces affectés en zone de verdure.

Depuis 2018, la LATC impose aux communes d'établir des plans directeurs intercommunaux dans les périmètres d'agglomération. Ainsi, les communes de l'agglomération Rivelac élaborent actuellement deux plans directeurs intercommunaux complémentaires :

- le premier concernant les zones d'activités devrait être mis en consultation publique cette année,
- le second relatif à l'agglomération devrait être mis en consultation publique en 2025.

Afin de ne pas bloquer toute mesure d'aménagement dans l'attente de la validation de ces plans directeurs, les communes travaillent avec le canton sur la base de deux outils de coordination régionale :

- le projet d'agglomération 2011 qui pose une trame générale et des objectifs de densification
- une liste des projets de création de logements à l'échelle de l'agglomération Rivelac, avec un monitoring de l'avancement de ces projets.

Selon le Plan directeur communal (PDCn), la commune de Blonay - Saint-Légier est en partie dans un périmètre de centre (périmètre compact d'agglomération Rivelac) et en partie hors centre. La délimitation du périmètre compact est accessible sur le géoportail du Plan directeur cantonal.

La zone à bâtir de la commune de Blonay - Saint-Légier située dans le périmètre hors centre a été annoncée par le Canton comme étant surdimensionnée. En revanche, la zone à bâtir située dans le centre, évaluée à l'échelle intercommunale sur le périmètre de l'agglomération, n'est pas surdimensionnée, comme le démontre la dernière analyse du dimensionnement des zones à bâtir réalisée par le Canton le 17 mars 2022 sur la base des statistiques de population à fin 2021. Le PA En Praz Grisoud se situe dans le périmètre du centre et permet ainsi de répondre au besoin de création de logements et d'accueil de population identifiée à l'échelle cantonale et régionale.

Au surplus, la vision communale pose le principe de densifier les secteurs peu bâtis lorsque la desserte en transports publics est de type C (moyen) ou B (bon). Ce principe, qui est une transcription directe des exigences de la LAT, constitue un principe de base du projet d'agglomération 2011. Aussi, les plans directeurs en cours d'élaboration ne peuvent que le confirmer.

Le plan spécial En Praz Grisoud, bien desservi en transports publics, est donc conforme aux exigences de la LAT et au principe susmentionné.

Toutes les raisons qui viennent d'être développées ont amené le canton à accepter, d'une part l'utilisation d'un plan d'affectation de détail En Praz Grisoud et, d'autre part, à le préavisier favorablement.

Choix architecturaux mis à l'enquête

L'élaboration d'un PA permet d'adopter des règles qui diffèrent de celles du plan en vigueur. Les choix faits dans le cadre du PA En Praz Grisoud, et en particulier celui des toits plats, n'ont pas été effectués au hasard. Le principe de toiture plate a été validé par la commission d'urbanisme, car il permet une meilleure intégration des constructions. Il prend mieux en considération les intérêts des voisins, surtout ceux situés en amont. Les bénéfices fonctionnels et écologiques des toitures plates sont aussi à considérer : fonction de rétention pour les eaux de pluie permettant de minimiser l'adaptation du réseau communal, création d'un microclimat dans le village contribuant au rafraîchissement, opportunité de renforcer la biodiversité.

Au surplus, il répond aux vœux de la population de Blonay, qui est favorable aux toits plats, comme en témoigne le résultat du sondage réalisé dans le cadre des ateliers menés par la commune en accompagnement de la révision du PACom, avec un taux de 72% de personnes favorables aux toits plats.

Enfin, Blonay n'est pas un site construit d'importance nationale. Il constitue un site construit d'intérêt régional ou local, les dispositions relatives à l'ISOS ne s'appliquent donc pas.

Implications spécifiques du PA en matière de transports et d'environnement

Comme explicité dans le rapport technique 47 OAT, l'offre en matière de places de parc pour les véhicules motorisés dépend des surfaces de plancher prévues dans le projet et de l'application de la norme VSS en matière de stationnement. Il a été calculé en fonction de la norme VSS applicable, du rapport technique de l'ingénieur mobilité et des recommandations cantonales. Il résulte dudit rapport que l'augmentation du trafic au maximum de la journée s'élève à environ 15 véh/h, ce qui ne représente qu'un faible impact par rapport à la situation actuelle. Par ailleurs, l'étude mobilité démontre que la capacité des carrefours est loin de la saturation.

L'opposition soulève par ailleurs la problématique du trafic de transit sur les axes adjacents au projet en périodes de vacances scolaires et de saison de ski liée au phénomène de bypass de l'échangeur autoroutier de La Veyre. Ce phénomène ne saurait être représentatif des caractéristiques générales du trafic sur ces axes. Premièrement, cette problématique, liée à de multiples facteurs, doit être traitée à une échelle plus large. La présence d'un maximum de 160 véh/j supplémentaires sur ces axes n'a qu'une influence négligeable sur l'écoulement du trafic et la congestion liée aux problématiques autoroutières. Deuxièmement, les impacts du projet en matière de génération de trafic doivent s'effectuer sur une période représentative. Les charges de trafic du weekend et des vacances scolaires liées au bypass de la jonction autoroutière de La Veyre-Villeneuve ne sont en aucun cas représentatives, et ne sont donc pas pertinentes pour évaluer l'impact de la génération de trafic lié au plan d'affectation En Praz-Grisoud.

Ces éléments ont été présentés à Christian Scherler lors de la séance de conciliation du 2 décembre 2022. Suite à la séance, M. Scherler a décidé de maintenir leur opposition. En conclusion, sur la base de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8.7 Opposition no 12 (ATE Vaud du 13 octobre représenté par Romain Pilloud, secrétaire général)

L'opposition porte sur les points suivants le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les voitures et les vélos, le non-respect supposé du projet d'agglomération Rivelac et du Plan directeur cantonal, la planification communale déficiente.

Dimensionnement de l'offre en stationnement pour les voitures et les vélos et sécurité des cycles

La Municipalité ne souhaite pas réduire l'offre en places de stationnement voitures pour éviter un report de véhicules sur le domaine public. Le projet est conçu de façon à pouvoir transformer les places réalisées ultérieurement en espace de stockage ou pour d'autres types de véhicules.

Des discussions sont en cours pour la mise à disposition d'un véhicule en autopartage dans le périmètre du PA.

Le projet d'aménagement des places vélos a été repris et il sera répondu à l'entier de l'offre définie selon la norme VSS, notamment par la mise en place de dispositifs de stockage des vélos à deux étages. Le projet intègre désormais 233 places pour les vélos (70 à l'extérieur, couvertes et situées à proximité des entrées des bâtiments, et 163 dans les parkings souterrains).

Des prises électriques seront mises en place pour les places de stationnement vélos et voitures.

Les espaces utilisables pour les places 2 roues motorisés (14 places) pourront être utilisés pour les vélo-cargos. Le projet permet une souplesse dans l'usage des places. Un marquage ad hoc sera prévu.

Planification communale déficiente

Il n'y a pas de surdimensionnement de la zone à bâtir dans le périmètre de centre de l'agglomération Rivelac, mais au contraire une croissance qui peine à répondre aux objectifs de densification des centres et de création de logements. Ceci est démontré par la dernière analyse du dimensionnement des zones à bâtir réalisée par le Canton le 17 mars 2022 sur la base des statistiques de population à fin 2021. Le PA En Praz Grisoud permet de répondre au besoin de création de logements et d'accueil de population identifiée à l'échelle cantonale et régionale.

Ces éléments ont été présentés à Romain Pilloud lors de la séance de conciliation du 2 décembre 2022. Suite à la séance, l'ATE Vaud a décidé de maintenir son opposition. En conclusion, sur la base de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8.8 Opposition no 13 (Pro Riviera du 13 octobre, représentée par Anne-Lise Knopf et Patricia Molliat)

L'opposition au PA porte sur plusieurs points :

- La fermeture des portails sur le bien-fonds n°4624 pendant l'enquête publique
- La mise à l'enquête simultanée, mais indépendante, du PA et du projet de constructions
- La définition du besoin en logements pour les 15 ans à venir
- Un potentiel dépassement de la croissance allouée à l'agglomération Rivelac par le PDC avec les différents projets en cours, dont le projet En Praz Grisoud
- Un aménagement du territoire au coup par coup, sans vision globale
- La validité de la vision communale définie dans le cadre de la zone réservée sans débat démocratique
- La conformité du PGA de la Commune de Blonay, datant de 1976, avec la LAT, datant de 1979
- L'absence du préavis de la DGTL dans les annexes du rapport 47 OAT
- L'implantation de deux nouveaux périmètres d'évolution dans la prairie sud-ouest, initialement annoncée comme étant à préserver
- La réduction de la zone de verdure entre la version du projet de 2020 et celle de 2021
- Le non-respect du PDCom quant à la vocation naturelle prioritaire de la parcelle En Praz Grisoud, et à l'assimilation de la parcelle en zone à bâtir
- La configuration de l'accès sur la route de Vevey, ne garantissant pas la sécurité de tous les usagers
- La diminution de la valeur paysagère du site avec le chantier et les nombreux abattages d'arbres prévus, disparition des chauve-souris et absence d'étude sur les autres milieux naturels (prairies, murs anciens, étang, etc.)
- La démolition des bâtiments existants sans évaluation objective préalable de la valeur architecturale de ces constructions, non recensées. Une prise de contact de la commune avec la division Monuments et sites aurait dû être réalisée
- L'absence d'évaluation historique du parc En Praz Grisoud
- L'absence de demande formelle d'abattage.

Fermeture des portails sur le bien-fonds n°4624 pendant l'enquête publique

Si Pro Riviera avait fait la demande d'avoir accès au bien-fonds n°4624 pendant l'enquête publique, le constructeur lui aurait donné accès au bien-fonds concerné.

Mise à l'enquête simultanée, mais indépendante, du PA et du projet de constructions

Cette simultanéité permet aux tiers de visualiser la portée des règles du PA. Cette transparence présente un grand avantage pour les personnes concernées. Finalement, le permis de construire ne pourra être délivré que lors de la mise en vigueur du PA.

Un aménagement du territoire au coup par coup, sans vision globale

Le plan d'affectation communal de Blonay est entré en vigueur en 1976, celui de St-Légier - La Chiésaz en 1983. En complément, plusieurs plans d'affectation réglementent des parties limitées du territoire communal (plans de quartiers, plans partiels d'affectation, plans partiels d'extension).

La modification de la LAT de 2014 et la jurisprudence récente du Tribunal fédéral relative aux questions liés aux affectations, ont amené les anciennes communes de Blonay et St-Légier - La Chiésaz à entreprendre les démarches nécessaires à la modification de leur planification. Dès 2016, travaillant de façon relativement similaire, elles ont élaboré des visions communales qui mettaient en évidence les grandes lignes de la révision à venir de leurs plans d'aménagement, soit la modification de l'affectation de certains terrains et le redimensionnement de la zone à bâtir pour répondre aux exigences fédérales et cantonales (mesure A11 du plan directeur cantonal).

En 2019, respectivement 2021, les deux communes ont initié la révision de leurs plans d'affectation communaux pour le secteur hors centre (Haut des Communes). La nouvelle Municipalité de la Commune de Blonay - Saint-Légier a tenu compte de la fusion et organisé un forum participatif sur les enjeux du développement communal. Elle s'est donnée pour objectif de déposer, cet été, un projet de plan d'affectation révisé à soumettre pour l'examen préalable aux services de l'Etat, en vue d'une enquête publique au début 2024.

En revanche, dans le périmètre centre, où se situe le PA En Praz Grisoud, les travaux n'ont pas encore débuté. La Municipalité a pour objectifs de les initier ce printemps.

La planification générale de l'affectation du territoire couvre l'ensemble du territoire communal (PACom, anciennement PGA), et la planification spéciale couvre une partie seulement (PA, anciennement PPA). La loi et la jurisprudence exigent que les PA s'insèrent dans le cadre général voulu par le PACom.

En général, ces plans d'affectation spéciaux sont pertinents pour des projets où il est judicieux d'adopter des règles spécifiques pour une portion plus petite du territoire communal. Toutes les Communes font usage de cette possibilité prévue par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et reprise par toutes les lois cantonales en la matière. Ainsi, les Communes de St-Légier-La Chiésaz et de Blonay ont eu recours à l'utilisation de plan spéciaux, comme pour le secteur En Praz Grisoud, pour les opérations nécessitant de travailler plus finement sur un quartier ou une densification, à l'exemple En Praz Grisoud. Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT explique et justifie l'utilisation du plan d'affectation pour Praz Grisoud. La Commune a retenu que ce secteur, situé en zone à bâtir, devait faire l'objet d'une attention particulière, La vision communale (annexe au rapport d'aménagement 47 OAT de la zone réservée) identifie dans le but de préserver le caractère arboré du parc, et notamment les 3 tilleuls à grandes feuilles recensés dans l'inventaire communal des arbres monumentaux de Blonay. Aussi, pour répondre aux objectifs de la LAT depuis sa révision de 2014, elle a exigé une densification qualifiée (IUS 0.625) avec d'importants espaces affectés en zone de verdure.

Depuis 2018, la LATC impose aux communes d'établir des plans directeurs intercommunaux dans les périmètres d'agglomération. Ainsi, les Communes de l'agglomération Rivelac élaborent actuellement deux plans directeurs intercommunaux complémentaires :

- le premier concernant les zones d'activités devrait être mis en consultation publique cette année,
- le second relatif à l'agglomération devrait être mis en consultation publique en 2025.

Afin de ne pas bloquer toute mesure d'aménagement dans l'attente de la validation de ces plans directeurs, les Communes travaillent avec le Canton sur la base de deux outils de coordination régionale :

- le projet d'agglomération 2011 qui pose une trame générale et des objectifs de densification
- une liste des projets de création de logements à l'échelle de l'agglomération Rivelac, avec un monitoring de l'avancement de ces projets.

Selon le Plan directeur communal (PDCn), la commune de Blonay - Saint-Légier est en partie dans un périmètre de centre (périmètre compact d'agglomération Rivelac) et en partie hors centre. La délimitation du périmètre compact est accessible sur le géoportail du Plan directeur cantonal.

La zone à bâtir de la commune de Blonay - Saint-Légier située dans le périmètre hors centre a été annoncée par le Canton comme étant surdimensionnée. En revanche, la zone à bâtir située dans le centre, évaluée à l'échelle intercommunale sur le périmètre de l'agglomération, n'est pas surdimensionnée, comme le démontre la dernière analyse du dimensionnement des zones à bâtir réalisée par le Canton le 17 mars 2022 sur la base des statistiques de population à fin 2021. Le PA En Praz Grisoud se situe dans le périmètre du centre et permet ainsi de répondre au besoin de création de logements et d'accueil de population identifiée à l'échelle cantonale et régionale.

En complément, Au surplus, la vision communale pose le principe de densifier les secteurs peu bâtis lorsque la desserte en transports publics est de type C (moyen) ou B (bon). Ce principe, qui est une transcription directe des exigences de la LAT, constitue un principe de base du projet d'agglomération 2011. Aussi, les plans directeurs en cours d'élaboration ne peuvent que le confirmer.

Le plan spécial Praz Grisoud, bien desservi en transports publics, est donc conforme aux exigences de la LAT et au principe susmentionné.

Toutes les raisons qui viennent d'être développées ont amené le Canton, d'une part à accepter l'utilisation d'un plan d'affectation de détail pour Praz Grisoud et, d'autre part, à le préavisier favorablement.

Validité de la vision communale définie dans le cadre de la zone réservée sans débat démocratique

Le rapport d'aménagement 47 OAT précise pour le périmètre centre : « ont été mises en zone réservée les parcelles destinées selon la vision communale à connaître une modification d'affectation pour lesquelles de nouvelles constructions sur la base du règlement existant ne sont plus souhaitées. Ceci concerne en particulier les secteurs non bâtis et partiellement bâtis soumis à des restrictions liées à une modification significative de la densité (densification), à des changements d'affectation ou concerné par des plans d'affectation en cours d'élaboration ou de modification. »

La vision communale identifie Praz Grisoud comme un secteur de densification qualitative dont le programme de développement spécifique devra être détaillé dans une planification de détail. La mise en zone réservée stratégique En Praz Grisoud ne vise pas à sortir ce périmètre de la zone à bâtir, mais à y empêcher la construction de villas. En effet, une densification qualitative de moyenne densité paraît bien plus judicieuse.

La vision qui accompagnait le dossier de zone réservée a suivi la procédure usuelle de plan d'affectation (examen préalable, enquête publique, adoption par le conseil communal, approbation par le Canton).

Conformité du PGA de la Commune de Blonay, datant de 1976, avec la LAT, datant de 1979

Pour traiter des territoires concernés par d'anciens plans d'affectation, la jurisprudence fédérale se réfère à la notion de milieu largement bâti. Le milieu qui est largement bâti fait partie de la zone à bâtir provisoire. Le Canton de Vaud a adopté une fiche d'application pour délimiter le territoire urbanisé (milieu largement bâti). En principe, les jardins aménagés font partie du milieu bâti, alors que les terrains agricoles, naturels ou forestiers n'en font pas partie.

A cet égard, le secteur En Praz Grisoud est entièrement entouré de constructions et comprend lui-même une construction et un parc aménagé. Il fait donc partie intégrante du milieu largement bâti. Par conséquent, afin de se conformer à la jurisprudence du Tribunal fédéral notamment dans l'arrêt TF 1C_231/2019 (Vevey), la Municipalité de Blonay - St-Légier, en accord avec le canton, a eu recours à une nouvelle planification spéciale, et a refusé que le développement du secteur En Praz Grisoud ne s'effectue que par une demande d'autorisation de construire.

Absence du préavis de la DGTL dans les annexes du rapport 47 OAT

Le préavis a été joint au PV de la séance de conciliation du 7 décembre 2022.

Implantation de deux nouveaux périmètres d'évolution dans la prairie sud-ouest

Les périmètres d'évolution des constructions ont été adaptés très légèrement suite à une optimisation du projet architectural des bâtiments D1, D2, D3 et D4 pour une meilleure intégration dans la pente, une plus grande cohérence architecturale (suppression des courbes) et une meilleure préservation des espaces non bâtis. Ces choix ont été validés par la commission d'urbanisme.

Réduction de la zone de verdure entre la version du projet de 2020 et celle de 2021

En réalité, cette réduction, très mesurée, s'explique par la caractéristique des lieux et à l'utilisation future de ceux-ci. En effet, la partie de la zone de verdure transférée en zone de moyenne densité porte sur le terrain accueillant précédemment une maison ; elle est destinée aux espaces extérieurs des bâtiments et à la place de jeux.

Non-respect du PDCom quant à la vocation naturelle prioritaire de la parcelle En Praz Grisoud, et à l'assimilation de la parcelle en zone à bâtir

Sur ce point, les réponses ci-dessus explicitent les choix de la Municipalité et la pesée des intérêts entre densification et préservation des espaces de verdure.

Configuration de l'accès sur la route de Vevey

Trois options d'accès, l'une par la route de Brent et deux par la route de Vevey, ont été étudiées et évaluées dans le cadre de l'élaboration du PA, selon plusieurs critères (visibilité, gestion des pentes et des mouvements de terre, insertion dans le site, préservation de l'arborisation, ...).

L'option par la route de Brent a été écartée notamment car la gestion des pentes nécessitait une infrastructure qui ne garantissait pas une bonne insertion dans le parc (abattage d'un arbre majeur et rampe démesurée ainsi que des mouvements de terre conséquents).

L'option retenue par la route de Vevey est la meilleure car elle présente une meilleure visibilité et une meilleure sécurité, une limitation des mouvements de terre avec moins de terrassements et un impact paysager sur le site bien moindre.

Cet accès a été accepté par les services communaux et cantonaux concernés. Un complément d'expertise de l'ingénieur mobilité documente et confirme la faisabilité de l'accès tel que prévu, parfaitement conforme aux exigences des normes professionnelles.

De plus, la commune a lancé début 2023 l'étude d'un plan des mobilités intégrant tous les modes de déplacements (voiture, vélo, marche à pied, etc.). Compte tenu des vitesses aujourd'hui mesurées sur la route de Vevey (35 km/h respectés par 85% des automobilistes), il serait déjà possible de limiter la vitesse à 30 km/h, ce qui renforcerait la sécurité. Toutefois, la route de Vevey étant cantonale, la décision relative au régime de circulation appartient au Canton.

Diminution de la valeur paysagère du site

Le projet a été mené dans le plus grand respect de toutes les dispositions légales et avec l'accompagnement de spécialistes reconnus, dont les propositions ont été retenues. La CAMAC a émis un préavis positif. Les exigences qui y figurent garantissent une prise en compte adéquate des enjeux paysagers et conformes aux dispositions légales.

Démolition des bâtiments existants sans évaluation de la valeur architecturale

Le recensement architectural initial n'intègre pas lesdites constructions, pas plus que sa révision de 2000. Ce point n'a fait l'objet d'aucune demande des services cantonaux concernés, tant lors de l'examen préliminaire, que lors de l'examen préalable et de l'avis CAMAC.

Absence d'évaluation historique du parc En Praz Grisoud

Ce point n'a fait l'objet d'aucune demande des services cantonaux, concernés, tant lors de l'examen préliminaire, que lors de l'examen préalable et de l'avis CAMAC.

Le projet tel que soumis à l'enquête publique est le résultat d'une pesée des intérêts entre la densification et la préservation des constructions existantes.

Absence de demande formelle d'abattage

Un arbre est tombé en 2021 et une demande d'abattage a été jointe au dossier d'enquête et affichée sur le pilier public.

Le hêtre pourpré abattu avait obtenu une autorisation d'abattage le 21 novembre 2018, car non conforme au code rural et foncier. Une plantation de compensation avait alors été exigée.

Ces éléments ont été présentés à Pro Riviera lors de la séance de conciliation du 7 décembre 2022.

Suite à la séance, l'opposante a décidé de maintenir son opposition.

En conclusion, sur la base de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

9. Suite de la procédure

Le Plan d'affectation En Praz Grisoud est transmis au Conseil communal pour adoption (art. 42 LATC). Il est accompagné des propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions, sur lesquelles doit se déterminer le Conseil communal.

Une fois adopté par le Conseil communal, le PA est transmis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour approbation par le Département des institutions, du territoire et du sport (DITS). Le PA est contrôlé une dernière fois sous l'angle de la légalité et de la conformité au Plan directeur cantonal (PDCn).

La décision du Département est notifiée par écrit à la Municipalité et aux éventuels opposants. Une fois les délais de recours et de référendum (30 jours) échus, le PA entre en vigueur.

10. 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-Léger
décide

- ⇒ d'adopter les propositions de réponses aux oppositions ;
- ⇒ d'adopter le plan d'affectation En Praz Grisoud et son règlement tels qu'ils figurent dans les annexes du présent préavis ;
- ⇒ d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic

A. Bovay



Le secrétaire

J. Steiner

Délégation municipale : M. Thierry George

Annexes :

- Plan des zones d'affectation à l'échelle 1/2'000 et plan de détail à l'échelle 1/500
- Règlement du PA En Praz Grisoud
- Plans des servitudes de passage public

PLAN D'AFFECTATION EN PRAZ GRISOUD

0 m 25 m ECHELLE 1:500



1 Approuvé par la Municipalité de Blonay - St-Léger dans la séance du : **23 AOÛT 2022**

2 Soumis à l'enquête publique du : **14 SEP. 2022** au : **13 OCT. 2022**



Le Syndic : A. Bovay Le Secrétaire : J. Steiner

3 Adopté par le Conseil communal dans la séance du : _____

4 Approuvé par le Département compétent le : _____

Le Président : Y. Filippozzi La Secrétaire : A. Wunderli La Cheffe du Département : _____

5 Entré en vigueur constatée le : _____

Juillet 2022
17044-PA-500-Enq-Pub-pab-220705

urbaplan

LEGENDE

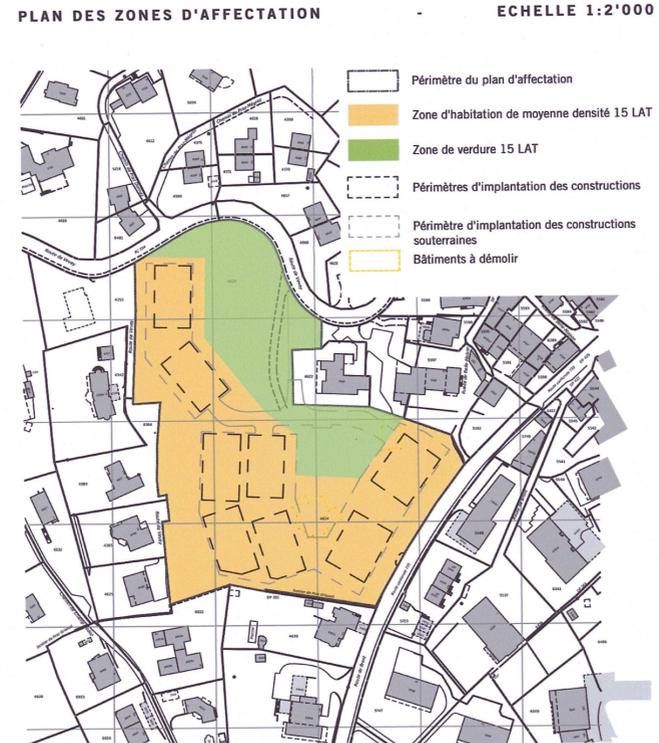
- Périmètre du plan d'affectation « En Praz Grisoud »
- Périmètres d'implantation des constructions A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4
- SPd = xxxx m² surface de plancher déterminante maximale
- alt.max. xxx.xx m cote d'altitude maximale
- x niveaux + attique nombre de niveaux habitables maximal
- Espace de venelle (entre les périmètres D1, D2, D3 et D4)
- Périmètre d'implantation des constructions souterraines
- Aire de jardin
- Stationnement visiteurs
- Aire de parc
- Etang à maintenir
- Arbres monumentaux à l'inventaire communal
- Arbres protégés selon le règlement communal de protection des arbres y.c. masses arbustives (maintenus / abattus)
- Autres arbres * (maintenus / abattus) à titre indicatif
- Aire d'accès
- Point de collecte des déchets
- Liaison piétonne publique
- Liaison piétonne privée
- Tronçon carrossable
- Accès principal
- Accès au stationnement visiteur
- Bâtiments et aménagements à démolir

* Les nouvelles plantations ne sont pas identifiées sur le plan. Leur essence et leur localisation sont déterminées dans le cadre du plan des aménagements extérieurs accompagnant la première demande de permis de construire (cf. art. 24 Règlement PA)

PLAN DE DETAIL ECHELLE 1:500



PLAN DES ZONES D'AFFECTATION ECHELLE 1:2'000



Parcelle n°	Propriétaires	Surfaces
4624	Société des Produits Nestlé SA	18'457 m ²
	Total	18'457 m ²



Plan d'affectation "En Praz Grisoud"

Règlement



PILOTE

urbaplan
Magali Zuercher

**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

urbaplan
Magali Zuercher
Av. de Montchoisi 21
Cp1494 – 1001 Lausanne
tél. +41 21 619 90 90
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

DEFINITIONS	5
I. DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1. Champ d'application	6
Article 2. Contenu du Plan d'affectation	6
Article 3. Objectifs	6
Article 4. Affectation	6
Article 5. Mesure d'utilisation du sol	6
Article 6. Degré de sensibilité au bruit	6
II. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE	7
Article 7. Subdivision de la zone	7
Article 8. Conception architecturale	7
Article 9. Bâtiments et aménagements existants à démolir	7
A. Périmètres d'implantation des constructions	8
Article 10. Implantation des constructions	8
Article 11. Constructibilité	8
Article 12. Hauteur des constructions	9
Article 13. Nombre de niveaux	9
Article 14. Toitures	10
Article 15. Protection contre le bruit	10
B. Aire de jardin	11
Article 16. Fonction et nature	11
Article 17. Aménagement	11
III. ZONE DE VERDURE	12
Article 18. Subdivision de la zone	12
C. Aire de parc	12
Article 19. Fonction et nature	12
Article 20. Aménagement	12
D. Aire d'accès	13
Article 21. Fonction et nature	13
Article 22. Aménagement	13
Article 23. Collecte des déchets	13

IV. AMENAGEMENTS EXTERIEURS	14
Article 24. Plan des aménagements extérieurs	14
Article 25. Implantation des constructions souterraines	14
Article 26. Végétalisation des constructions souterraines	15
Article 27. Arborisation et plantations	15
Article 28. Mouvements de terre	16
Article 29. Espace de venelle	16
Article 30. Éclairage nocturne	16
V. MOBILITE ET STATIONNEMENT	17
Article 31. Accès principal	17
Article 32. Accès au stationnement visiteur	17
Article 33. Stationnement des voitures et des deux-roues motorisés	17
Article 34. Stationnement des vélos	17
Article 35. Liaisons piétonnes privées	18
Article 36. Liaisons piétonnes publiques	18
VI. ÉQUIPEMENT, ENVIRONNEMENT ET ENERGIE	19
Article 37. Principe	19
Article 38. Qualification de l'équipement	19
Article 39. Distribution et évacuation des eaux	19
Article 40. Eaux de ruissellement	19
Article 41. Exigences énergétiques	19
VII. DISPOSITIONS FINALES	20
Article 42. Dispositions subsidiaires	20
Article 43. Dispositions dérogatoires	20
Article 44. Approbation et entrée en vigueur	20
Article 45. Abrogation	20

Définitions

Activités non-génantes

Conformément à l'article 43 OPB, l'implantation d'activités plus ou moins gênantes est autorisée selon l'affectation et le degré de sensibilité au bruit (DS). Pour un DS II, les bureaux, cabinets, et autres activités similaires sont considérés comme des activités non gênantes (DS II).

Surface perméable

Toute surface permettant l'infiltration directe des eaux sans raccordement au système d'assainissement. Des aménagements tels que gravier, dalles ajourées, enrobés ou bétons drainants sont a priori considérés comme des surfaces perméables. Les aménagements composés d'éléments imperméables mais ajourés, et dont le taux de perméabilité interstitiel est supérieur à 15% sont considérés comme perméables.

Les zones végétalisées (prés, gazons, etc.) sont considérées comme perméables.

Surface de plancher déterminante (SPd)

Conformément à la norme SIA 421, la SPd correspond à la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux, comprenant :

- > la surface utile principale (SUP) ;
- > la surface de dégagement (SD) ;
- > la surface de construction (SC).

N'entrent pas dans le calcul de la SPd, les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416.

Terrain de référence

Conformément à l'AIHC, le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut pas être déterminé en raison de déblais et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment par la Municipalité dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire.

I. Dispositions générales

Article 1. **Champ d'application**

1 Le Plan d'affectation « En Praz Grisoud » s'applique au périmètre tel que défini sur le plan. Il concerne le bien-fonds n°4624 du cadastre de Blonay – St-Légier.

Article 2. **Contenu du Plan d'affectation**

1 Le Plan d'affectation comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

- > le plan des zones d'affectation à l'échelle 1/2'000 ;
- > le plan de détail à l'échelle 1/500 (ci-après le plan) ;
- > le présent règlement.

Article 3. **Objectifs**

1 Le Plan d'affectation (ci-après : le PA) poursuit les objectifs suivants :

- > définir les conditions-cadres pour l'implantation de nouvelles constructions sur le site « En Praz Grisoud », situé à proximité directe du centre du village de Blonay et des transports publics ;
- > préserver et valoriser durablement la biodiversité et les qualités paysagères du site;
- > renforcer la présence du parc sur les routes de Vevey et de Brent ;
- > améliorer la liaison piétonne au sud du site (servitude existante) et la continuité de parcours des modes doux le long de la route de Brent (création d'un trottoir arboré) ;
- > diversifier l'offre en logements.

Article 4. **Affectation**

1 Le PA comprend deux zones :

- > la zone d'habitation de moyenne densité, destinée à l'accueil d'habitations collectives ainsi qu'à des activités non-gênantes et des équipements d'utilité publique subsidiaires, c'est-à-dire des équipements en lien avec la zone (crèches, accueil de personnes âgées, salle commune, etc.) ;
- > la zone de verdure, destinée à la préservation et à la valorisation du parc existant, en particulier de la biodiversité et de la végétation présente sur le site, ainsi qu'à l'aménagement de l'accès principal au périmètre du PA et de places de stationnement.

Article 5. **Mesure d'utilisation du sol**

1 La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 8'250 m² pour l'ensemble des constructions.

Article 6. **Degré de sensibilité au bruit**

1 Le degré de sensibilité II (DS II) est attribué à l'ensemble du périmètre du PA.

II. Zone d'habitation de moyenne densité

Article 7. **Subdivision de la zone**

- 1 La zone d'habitation de moyenne densité est composée :
 - > des périmètres d'implantation des constructions A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4 ;
 - > du périmètre d'implantation des constructions souterraines ;
 - > de l'aire de jardin.

Article 8. **Conception architecturale**

- 1 La Municipalité veille à ce que les constructions, transformations et agrandissements présentent un aspect architectural de qualité et une très bonne intégration au site ou au quartier. Le type d'implantation à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions, la volumétrie générale, le rythme des façades, le choix des matériaux et des couleurs doivent créer une cohérence architecturale à l'intérieur du périmètre du PA.
- 2 Les infrastructures et superstructures (cage d'escaliers et d'ascenseur, ventilation, cheminées, panneaux solaires, etc.) font l'objet d'un soin particulier. Elles sont, dans la mesure du possible, regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment. L'insertion paysagère des panneaux solaires doit être garantie, en particulier pour les vues depuis l'amont du site.
- 3 Avant le dépôt de chaque demande formelle d'autorisation de construire, le requérant soumet son avant-projet à la Municipalité.
- 4 Sont soumis à la Municipalité pour approbation : le revêtement et la couleur des façades, les encadrements des jours, l'aménagement des abords, les superstructures.

Article 9. **Bâtiments et aménagements existants à démolir**

- 1 Le plan figure les bâtiments et aménagements existants qui sont destinés à être démolis pour la réalisation du PA.

A. Périmètres d'implantation des constructions

Article 10. Implantation des constructions

- 1 Les constructions sont implantées impérativement dans les périmètres d'implantation des constructions fixés sur le plan, à l'exception des éventuels sauts-de-loup. Chaque périmètre ne peut accueillir qu'une seule construction.
- 2 Les saillies telles que les balcons sont limitées à 3.50 m de profondeur, mesurés au nu de la façade (hors tout). Elles peuvent émerger d'au maximum 2 m des périmètres d'implantation, à l'exception du périmètre D2 où elles peuvent émerger d'au maximum 2.50 m. Une distance minimale de 3 m à la limite de parcelle doit être garantie.
- 3 L'aménagement de l'espace non construit situé à l'intérieur des périmètres d'implantation doit assurer une continuité de traitement avec l'aire de jardin.

Article 11. Constructibilité

- 1 La surface de plancher déterminante (SPd) maximale attribuée à chaque périmètre d'implantation des constructions est la suivante :
 - > pour le périmètre A, 1'740 m² ;
 - > pour le périmètre B, 1'740 m² ;
 - > pour le périmètre C1, 985 m² ;
 - > pour le périmètre C2, 985 m² ;
 - > pour le périmètre D1, 1'094 m² ;
 - > pour le périmètre D2, 1'094 m² ;
 - > pour le périmètre D3, 306 m² ;
 - > pour le périmètre D4, 306 m².
- 2 Les surfaces de plancher déterminantes (SPd) sont indiquées sur le plan. Un report de SPd de plus ou moins 5% est autorisé entre les périmètres d'implantation des constructions A et B, et respectivement entre C1 et C2, ainsi que D1, D2, D3 et D4.
- 3 Si, lors d'un morcellement ultérieur, un périmètre d'implantation des constructions se trouve sur plusieurs parcelles, la surface de plancher déterminante est répartie entre chacune de ces parcelles proportionnellement à la surface de terrain comprise dans le périmètre d'implantation.

Article 12. Hauteur des constructions

- 1 La hauteur des constructions est limitée par les cotes d'altitude maximales figurant sur le plan pour chaque périmètre d'implantation des constructions :
 - > périmètre A, 624.00 m ;
 - > périmètre B, 623.00 m ;
 - > périmètre C1, 607.50 m ;
 - > périmètre C2, 609.00 m ;
 - > périmètres D1 et D2, 614.00 m ;
 - > périmètres D3 et D4, 605.50 m.
- 2 La hauteur maximale est mesurée à l'acrotère du niveau le plus élevé des constructions (hors superstructures).
- 3 Les superstructures (cages d'escaliers et d'ascenseur, ventilation, cheminées, panneaux solaires, etc.) ne dépassent pas de plus de 1.50 m la cote d'altitude maximale autorisée.

La distance des superstructures à l'acrotère doit être au moins équivalente à la hauteur totale de celles-ci.

Article 13. Nombre de niveaux

- 1 Un nombre de niveaux habitables maximal (y.c. demi-niveaux) est fixé pour chaque périmètre d'implantation des constructions. Il est déterminé depuis le point le bas du bâtiment :
 - > périmètre A : 4 niveaux + attique ;
 - > périmètre B : 4 niveaux + attique ;
 - > périmètres C1 et C2 : 3 niveaux ;
 - > périmètres D1 et D2 : 3 niveaux ;
 - > périmètres D3 et D4 : 1 niveau.
- 2 Dans les périmètres d'implantation des constructions A et B, le dernier niveau est traité en attique. Il présente un retrait minimal d'un mètre sur 3 côtés au minimum.

Article 14. Toitures

- 1 Seules les toitures plates sont autorisées.
- 2 À l'exception des terrasses accessibles, les toitures sont végétalisées de manière extensive sur un substrat d'au minimum 10.00 cm d'épaisseur après tassement. Le choix des végétaux doit être favorable à la biodiversité. Il se porte exclusivement sur des espèces indigènes et diversifiées.
- 3 Les toitures végétalisées peuvent accueillir des installations solaires conformément aux dispositions de l'art. 32a, al. 1, OAT.
- 4 Toutes les toitures font l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration paysagère.

Article 15. Protection contre le bruit

- 1 Les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions C1 sont soumis à des mesures de protection contre le bruit. Les mesures suivantes sont possibles :
 - > organisation particulière des locaux et des ouvertures ;
 - > réalisation en façade de balcons ou loggias avec un garde-corps plein ;
 - > système de type double peau sur la façade exposée.
- 2 Pour le périmètre d'implantation des constructions C1, une étude acoustique doit être établie au stade du permis de construire pour démontrer le respect des VLI quant à l'exposition des locaux à usage sensible au bruit vis-à-vis du bruit routier.
- 3 Une étude acoustique doit être établie au stade du permis de construire pour démontrer le respect des valeurs de planification quant à l'exposition des locaux à usage sensibles au bruit dans le voisinage des installations techniques, en particulier la rampe d'accès au parking souterrain.

B. Aire de jardin

Article 16. Fonction et nature

- 1 L'aire de jardin est destinée à accueillir des aménagements paysagers collectifs, des accès mutualisés aux habitations, des jardins privatifs, des liaisons piétonnes privées ou publiques ainsi qu'une place de jeux.
- 2 L'aire de jardin est inconstructible, à l'exclusion des places de stationnement visiteurs indiquées en plan (voir art. 32), du stationnement vélo (couverts, support, etc.) et des aménagements de peu d'importance en lien avec sa destination (mobilier urbain, couverts, etc.) et des éventuels sauts-de-loup.
- 3 Les dépendances ainsi que les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC sont interdites.

Article 17. Aménagement

- 1 L'aménagement de l'aire de jardin se fait dans la continuité de l'aire de parc, comprise dans la zone de verdure, avec des revêtements perméables. Exceptionnellement, pour des questions de gestion des pentes, des revêtements imperméables peuvent être autorisés.
- 2 L'aménagement de liaisons piétonnes privées ou publiques est autorisé. Leur revêtement doit permettre l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.
- 3 Les jardins privatifs et les terrasses sont autorisés sur une bande de maximum 5.50 m à partir du pied de la façade des constructions.
- 4 Les éléments de séparation assurant le caractère privatif peuvent être aménagés uniquement sous la forme de haies vives mélangées (mélange d'essences locales, implantation sous forme libre) d'une hauteur maximale de 1.50 m.

III. Zone de verdure

Article 18. **Subdivision de la zone**

- 1 La zone de verdure se compose de :
 - > l'aire de parc ;
 - > l'aire d'accès.

C. **Aire de parc**

Article 19. **Fonction et nature**

- 1 L'aire de parc est destinée à la préservation et la valorisation du parc existant, en particulier de son caractère arboré et de la biodiversité.
- 2 Cette aire est inconstructible, à l'exception des aménagements de peu d'importance en lien avec l'affectation, comme des murets, des emmarchements ou des bassins qui devront s'intégrer dans le parc et respecter son caractère paysager.
- 3 La réalisation des liaisons souterraines entre les espaces de stationnement souterrains ainsi que des éventuels sauts-de-loup sont autorisés sous l'aire de parc. Celles-ci s'implantent obligatoirement à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines défini sur le plan.
- 4 Le stationnement de surface ainsi que les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC sont interdits.

Article 20. **Aménagement**

- 1 L'aire de parc doit être traitée sous forme de prairie fleurie avec une méthode d'ensemencement naturel favorable à la biodiversité.
- 2 Des éléments favorables à la biodiversité sont intégrés à son aménagement par exemple pose de nichoirs à oiseaux et à chauves-souris, structures pour la petite faune comme tas de branches, pierriers, etc., aménagement spécifique en faveur du lucane cerf-volant, plans d'eau, etc.
- 3 L'étang existant identifié sur le plan doit être maintenu.
- 4 L'aménagement de liaisons piétonnes privées est autorisé. Leur revêtement doit permettre l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol. Exceptionnellement, pour des questions de gestion des pentes, ces revêtements peuvent être imperméables.

D. Aire d'accès

Article 21. Fonction et nature

- 1 L'aire d'accès est destinée à la réalisation de l'accès principal au périmètre du PA ainsi qu'à des places de stationnement extérieur pour les visiteurs (voir art. 32).
- 2 Cette aire est inconstructible à l'exception d'une rampe d'accès aux constructions souterraines et de constructions de peu d'importance en lien avec sa destination (stationnement vélo, mobilier urbain, couverts à motos, conteneur à déchets enterré, etc.).

Article 22. Aménagement

- 1 L'aménagement de l'aire d'accès présente un traitement paysager s'inscrivant dans la continuité de l'aire de parc.
- 2 La rampe d'accès aux constructions souterraines fait l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée pour en diminuer la perception visuelle depuis la route de Vevey.
- 3 Les revêtements perméables sont à privilégier dans cette aire.

Article 23. Collecte des déchets

- 1 Un point de collecte des déchets est prévu le long de la route de Vevey, dans l'aire d'accès.
- 2 Il figure dans la demande de permis de construire.

IV. Aménagements extérieurs

Article 24. Plan des aménagements extérieurs

- 1 Les aires de parc, de jardin et d'accès et de stationnement font l'objet d'un plan des aménagements extérieurs établi par un architecte-paysagiste.
- 2 Ce plan et ses annexes intègre les mesures pour préserver durablement la biodiversité et les qualités paysagères du site. Il définit en particulier :
 - > le projet de plantation et de compensation des arbres supprimés, qui doivent figurer sur le plan ;
 - > les principes d'aménagement des jardins collectifs et privés ;
 - > les chemins piétonniers ;
 - > la transition avec les parcelles voisines ;
 - > les espaces de détente et la place de jeux ;
 - > le traitement des places de parc extérieures et l'accès aux constructions souterraines ;
 - > la localisation des stationnements pour vélos et des points de collecte des déchets ;
 - > les essences des plantations nouvelles ;
 - > un concept d'éclairage respectueux de la faune ;
 - > un concept de gestion et d'entretien extensif et différencié de l'aire de parc et orienté sur la préservation des espèces protégées présentes.
- 3 De manière générale, les aménagements prévus par le plan des aménagements extérieurs ne doivent pas former d'obstacles démesurés empêchant le déplacement de la petite faune.
- 4 Le plan, établi en concertation avec la Commune, doit être élaboré avant le dépôt de la première demande d'autorisation de construire et joint à cette demande.

Article 25. Implantation des constructions souterraines

- 1 Les constructions souterraines (en particulier liaison et le stationnement souterrain, locaux techniques, caves et autres locaux liés à l'habitation) s'implantent obligatoirement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines défini en plan.
- 2 Les façades aval de chaque poche de stationnement souterrain peuvent émerger du niveau du terrain de référence ou aménagé d'au maximum 1.50 m, sous réserve d'une bonne intégration aux aménagements paysagers.
- 3 Les liaisons souterraines entre les stationnements souterrains sont conçues de façon à garantir un fonctionnement optimal du stationnement.

Article 26. **Végétalisation des constructions souterraines**

- 1 L'épaisseur de substrat sur les constructions souterraines est au minimum de 60.00 cm afin de permettre la plantation d'arbustes.
- 2 Une épaisseur plus faible est admise au droit des façades des bâtiments sur une largeur maximale de 1.50 m ainsi que sur les terrasses.

Article 27. **Arborisation et plantations**

- 1 La réglementation cantonale et le règlement communal de protection des arbres s'appliquent.
- 2 Les arbres monumentaux inscrits sur le plan de protection communal des arbres monumentaux sont identifiés sur le plan du PA et doivent être maintenus.
- 3 Les arbres protégés selon le règlement communal de protection des arbres sont identifiés sur le plan du PA comme maintenus ou abattus.
- 4 En compensation des abattages, au minimum 11 arbres de haut jet doivent être plantés à l'intérieur du périmètre du PA. Leur localisation est déterminée par le projet des aménagements extérieurs.
- 5 Le choix des essences des nouvelles plantations est déterminé en concertation avec la Commune, selon le guide communal « Gestion des espaces verts » (juin 2013). La préférence va à des essences adaptées à la station, favorables à la faune locale et répondant aux objectifs d'adaptation aux changements climatiques. Les espèces d'arbres et d'arbustes indigènes sont à privilégier.
- 6 La plantation d'espèces exotiques envahissantes (liste noire) est proscrite.
- 7 La réalisation de haies vives structurées et irrégulières est à privilégier pour maintenir les continuums biologiques.
- 8 Durant la ou les phases de réalisation (chantier), des mesures de protection des plantations et des écosystèmes maintenus sont prises. Il s'agit notamment de limiter les impacts sur la portion de sol comprenant le système racinaire par :
 - > la pose de barrières englobant la largeur de la couronne autour des arbres ;
 - > l'interdiction de stocker du matériel, machine et/ou produits sous la couronne des arbres ;
 - > la coordination avec l'architecte en charge du suivi des travaux et la sensibilisation des personnes travaillant sur le chantier.

Article 28. **Mouvements de terre**

- 1 Les sols, en tant que biocénoses, doivent être préservés. Les modifications du sol et le maniement des matériaux terreux issus du décapage du sol sont soumis à l'Ordonnance fédérale sur les atteintes portées au sol (OSol), du 1er juillet 1998.
- 2 Après travaux, le terrain aménagé doit se situer à plus ou moins 2.00 m par rapport au niveau du terrain de référence, excepté pour la rampe d'accès aux constructions souterraines et le long de la route de Brent.
- 3 Des mouvements de terre ponctuels plus importants peuvent être autorisés par la Municipalité pour tenir compte des particularités du terrain.

Article 29. **Espace de venelle**

- 1 Un espace permettant d'accéder aux bâtiments D3 et D4 est compris entre les périmètres d'implantation des constructions D1, D2, D3 et D4 (venelle). Dans cet espace, les articles 25 al. 2 et 28 al. 2 du présent règlement ne s'appliquent pas.

Article 30. **Éclairage nocturne**

- 1 L'éclairage nocturne doit être réduit à son strict minimum, afin de maintenir un environnement nocturne favorable à la faune.
- 2 Le choix du système d'éclairage doit respecter les recommandations de l'OFEV ainsi que les normes applicables en la matière.
- 3 Des systèmes de détection de mouvements plutôt qu'un éclairage permanent sont à privilégier. Les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.
- 4 Aucun éclairage n'est autorisé dans l'aire de parc, à l'exception d'un éclairage de balisage des liaisons piétonnes inscrites sur le plan.

V. Mobilité et stationnement

Article 31. Accès principal

- 1 L'accès principal des véhicules motorisés au périmètre du PA se fait à l'emplacement indiqué sur le plan. Celui-ci est impératif, sauf exception admise par la Commune. Son emprise définitive est déterminée dans le cadre de la demande de permis de construire.

Article 32. Accès au stationnement visiteur

- 1 Les accès des véhicules motorisés au stationnement visiteur se font aux emplacements indiqués sur plan. Ceux-ci sont impératifs, sauf exception admise par la Commune. Leur emprise définitive est déterminée dans le cadre de la demande de permis de construire.

Article 33. Stationnement des voitures et des deux-roues motorisés

- 1 Le nombre de places de stationnement pour les voitures nécessaires doit être conforme aux normes VSS en vigueur. Le nombre de places maximal pouvant être autorisé dans le périmètre du PA s'élève à 90 places (places visiteurs incluses).
- 2 Toutes les places de stationnement pour les voitures des résidents sont situées dans les stationnements souterrains.
- 3 Les places de stationnement visiteur pour les voitures ainsi que les places de courte durée, de livraison ou de dépose-minute sont autorisées aux emplacements indiqués sur le plan. Leur nombre est au maximum de 9 pour l'ensemble du périmètre.
- 4 Le traitement des places de stationnement en surface fait l'objet d'un soin particulier afin de garantir leur intégration dans le site.
- 5 Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés des résidents est au maximum de 12 places. Celles-ci sont situées dans les stationnements souterrains.
- 6 Le nombre de places de stationnement visiteur pour les deux-roues motorisés est de 2 places. Celles-ci peuvent être localisées dans les stationnements souterrains ou en surface.

Article 34. Stationnement des vélos

- 1 Des places de stationnement pour vélos sont prévues à proximité des immeubles, sécurisées et aménagées conformément aux normes VSS en vigueur.
- 2 Un soin particulier sera porté à leur intégration dans le site.

Article 35. Liaisons piétonnes privées

- 1 Le plan définit l'emplacement des liaisons piétonnes privées. Leur emprise définitive, qui doit être limitée, et leur aménagement sont déterminés par le plan des aménagements extérieurs.
- 2 Les liaisons piétonnes privées ne sont pas carrossables, à l'exception du tronçon défini sur le plan (déménagement, livraisons, etc., et en cas d'urgence : ambulance, pompiers, etc.).
- 3 Dans la mesure du possible, le débouché des liaisons piétonnes privées sur le domaine public ou sur une liaison piétonne publique est traité sans clôtures physiques.

Article 36. Liaisons piétonnes publiques

- 1 Le plan définit l'emplacement des liaisons piétonnes publiques. Leur emprise définitive, qui doit être limitée, et leur aménagement sont déterminés par le plan des aménagements extérieurs.

VI. Équipement, environnement et énergie

Article 37. **Principe**

1 Les équipements sont réalisés selon le projet de construction soumis à l'enquête publique. Ils comprennent en particulier les accès au site, les liaisons piétonnes publiques, la distribution d'électricité, l'adduction d'eau et l'évacuation des eaux claires et des eaux usées.

Article 38. **Qualification de l'équipement**

1 La qualification des équipements à réaliser est déterminée par une convention d'équipement entre la Commune et le ou les propriétaires.

2 La convention d'équipement doit notamment définir la répartition des coûts de réalisation et être signée par les parties au moment l'approbation du plan d'affectation.

Article 39. **Distribution et évacuation des eaux**

1 Les constructions sont raccordées au réseau communal de distribution de l'eau potable conformément au plan directeur de distribution des eaux (PDDE), et d'évacuation et d'épuration des eaux conformément au plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Les mesures de raccordement sont définies d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

Article 40. **Eaux de ruissellement**

1 Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont prioritairement infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité démontrée par une étude technique, elles sont déversées dans les collecteurs d'eaux claires.

2 Des mesures constructives sont prises pour effectuer de la rétention (toitures plates, aménagement des espaces extérieurs). Ces mesures seront décrites dans le dossier de demande de permis de construire.

Article 41. **Exigences énergétiques**

1 La demande de permis de construire est accompagnée d'un concept énergétique répondant au standard Minergie ou équivalent.

VII. Dispositions finales

Article 42. **Dispositions subsidiaires**

1 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les règlements communaux ainsi que les législations fédérales et cantonales en vigueur sont applicables.

Article 43. **Dispositions dérogatoires**

1 La Municipalité peut déroger aux dispositions du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

Article 44. **Approbation et entrée en vigueur**

1 Conformément à l'article 43 LATC, le présent PA est approuvé par le Département compétent et le service en charge de l'aménagement du territoire constate son entrée en vigueur.

Article 45. **Abrogation**

1 Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

Approbation

1. Approuvé par la Municipalité de Blonay – St-Légier

dans sa séance du 23 AOUT 2022

Le Syndic
A. Bovay



3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du _____

Le Président
Y. Filippozzi

La Secrétaire
A. Wunderli

5. Entré en vigueur constatée

le _____

2. Soumis à l'enquête publique

du 14 SEP. 2022 au 13 OCT. 2022

Le Syndic
A. Bovay



4. Approuvé par le Département compétent

le _____

La Cheffe du département

