



Projet PA En Praz Grisoud

PRÉSENTATION A LA COMMISSION DU CONSEIL COMMUNAL



Mars 2023

MARY HOFMANN
Architecte Paysagiste



BBHN SA
Ingénieurs EPF-HES
Géomètres brevetés



Franck
André
Dal-Zotto
Architecture Sàrl



ECOACOUSTIQUE



AMAibach SA
Bureau d'étude en environnement
17 av. CH-1010 Ouchy-Vaud 021 807 15 15



TRANSITEC
optimiseurs de mobilité - depuis 1984

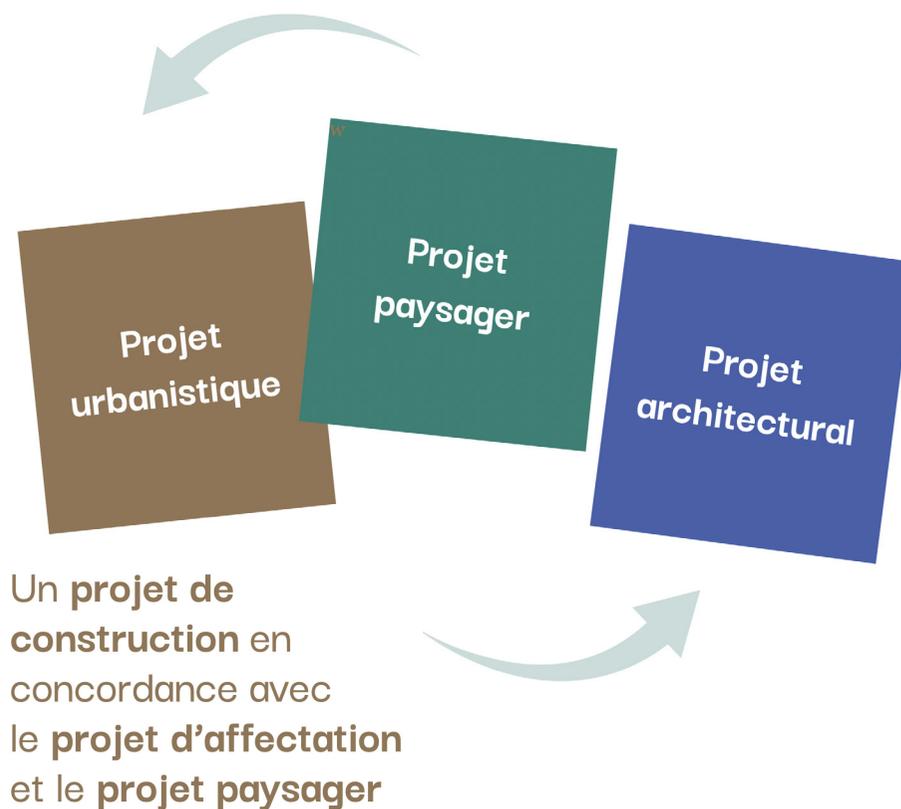
urbaplan

Démarche

Réaliser un projet au plus près des enjeux du site



Une équipe pluridisciplinaire aux compétences multiples pour réaliser un projet de qualité



Un plan d'affectation et un projet architectural au service du projet paysager

Présentation à la commission du conseil communal

Sommaire



1. **Cadre de la planification**
 2. **Données de base**
 3. **Présentation du PA**
 4. **Oppositions**
 5. **Suite de la procédure**
- Questions / discussion**

Présentation à la commission du conseil communal

Sommaire



- 1. Cadre de la planification**
2. Données de base
3. Présentation du PA
4. Oppositions
5. Suite de la procédure
- Questions / discussion

Cadre de la planification

Plan directeur cantonal & agglomération Rivelac

Plan directeur cantonal

➤ Croissance démographique projetée RIVELAC :
+19'200 habitants entre 2015 et 2030

➤ Nouveaux habitants : +2'513

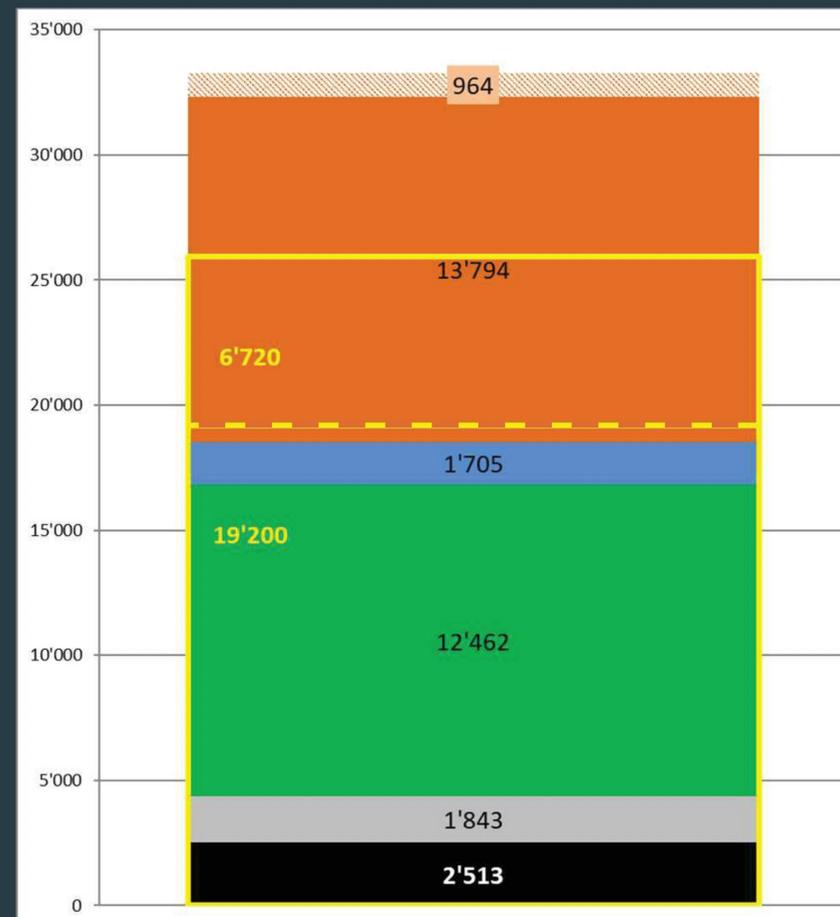
➤ Potentiel des réserves +14'305
(état actuel, y inclus nouveaux PA)

➤ Densité minimale 0.625



Potentiel d'accueil de Rivelac 2021

Croissance allouée par la mesure A11 à l'horizon 2036

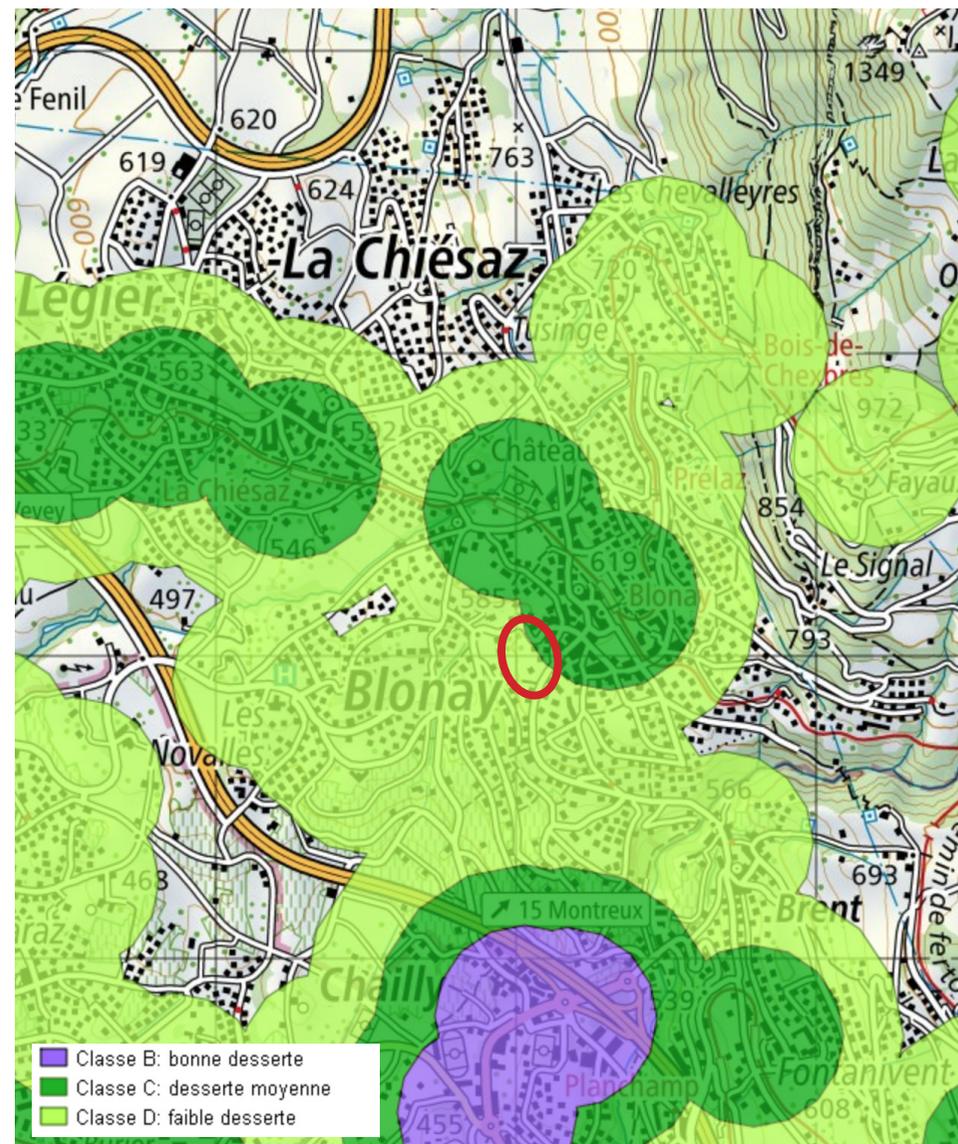


Cadre de la planification

Vision communale

Dans le centre (périmètre RIVELAC)

- Orienter le développement vers l'intérieur (et pas vers l'extérieur) et créer un milieu bâti compact
- Maintenir une bonne qualité de l'habitat
- Maintenir une offre attractive de services et commerces dans le village
- Densifier les poches non bâties avec desserte bonne/moyenne en transports publics
- Le bon équipement public au bon endroit
- Intégrer les enjeux environnementaux: dangers naturels, cours d'eau, bruit, pollution, îlots de verdure, etc.
- Rues centrales et itinéraires attractifs pour les piétons et vélos



Présentation à la commission du conseil communal

Sommaire



1. Cadre de la planification
2. Données de base
3. Présentation du PA
4. Oppositions
5. Suite de la procédure
- Questions / discussion

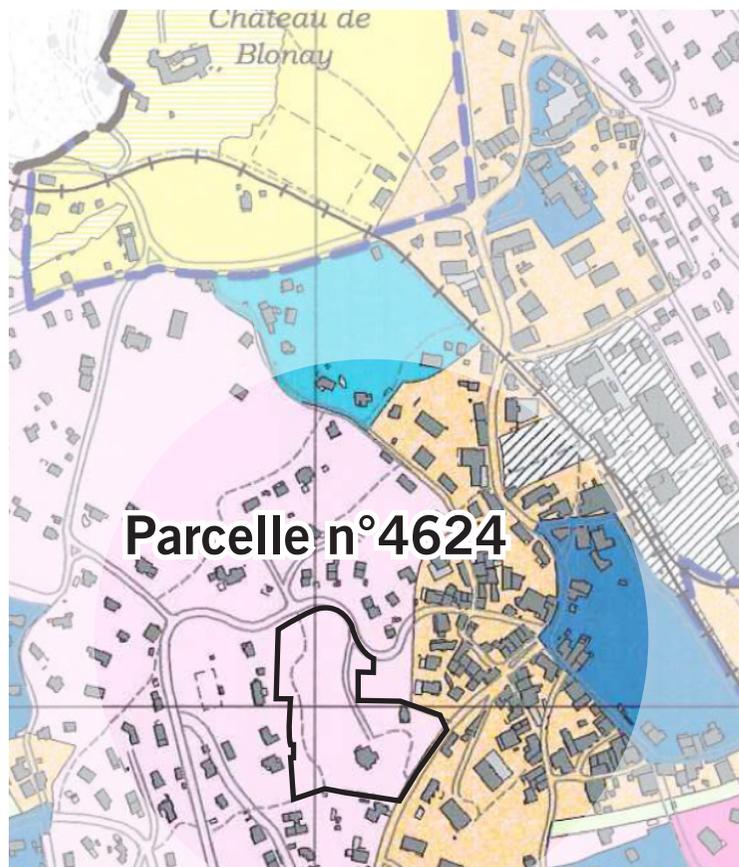
Situation

Un site bénéficiant d'une situation exceptionnelle en balcon sur le paysage lémanique



Affectation

Parcelle n°4624



*Plan général d'affectation
en vigueur, 1976*

- La parcelle est affectée en **zone périphérique C** par le plan général d'affectation (PGA) du 14 mai 1976.
- La parcelle est actuellement concernée par une **zone réservée communale** depuis le 2 février 2020 (date de déploiement des effets, art. 49 LATC).

La mise en zone réservée de la parcelle n°4624 a pour objectif de pouvoir la densifier de manière qualifiée conformément à la LAT et au PDCn, ainsi qu'à assurer un meilleur respect et une meilleure protection de son parc arborisé.

Présentation à la commission du conseil communal

Sommaire



1. Cadre de la planification
2. Données de base
3. Présentation du PA
4. Oppositions
5. Suite de la procédure
- Questions / discussion

Plan d'affectation

Objectifs du projet



- Offrir de **nouvelles possibilités d'habiter au cœur du village de Blonay**, dans un lieu magnifique
- Préserver **les qualités paysagères du lieu**
- Minimiser l'**impact des futures constructions sur les parcelles voisines**, en profitant de la **pente** et de la **végétation présente et future**

Plan d'affectation

Principes de conception (image directrice)



The image is an aerial photograph of a residential area with a green overlay representing a site plan. The plan features several green circular shapes of varying sizes, representing trees or green spaces. Orange diagonal lines are placed between these green areas, indicating a 'park housing' logic. A dotted line path is labeled 'Sentier de Praz-Grisoud' and another dotted line path is labeled 'Route de Brent'. The surrounding area shows houses and roads.

-  Préservation des qualités paysagères et biologiques du lieu
-  Intégration de constructions dans une logique de parc habité (entre vues et végétation)
-  Amélioration de la relation à l'espace public (des liaisons MD de qualité)

(extrait du rapport explicatif, p.18)

Plan d'affectation

Une subdivision en deux zones pour pérenniser le parc arboré

Zone de verdure

Préserver la biodiversité et les qualités paysagères

- Préservation et valorisation du parc existant
- **Inconstructible**

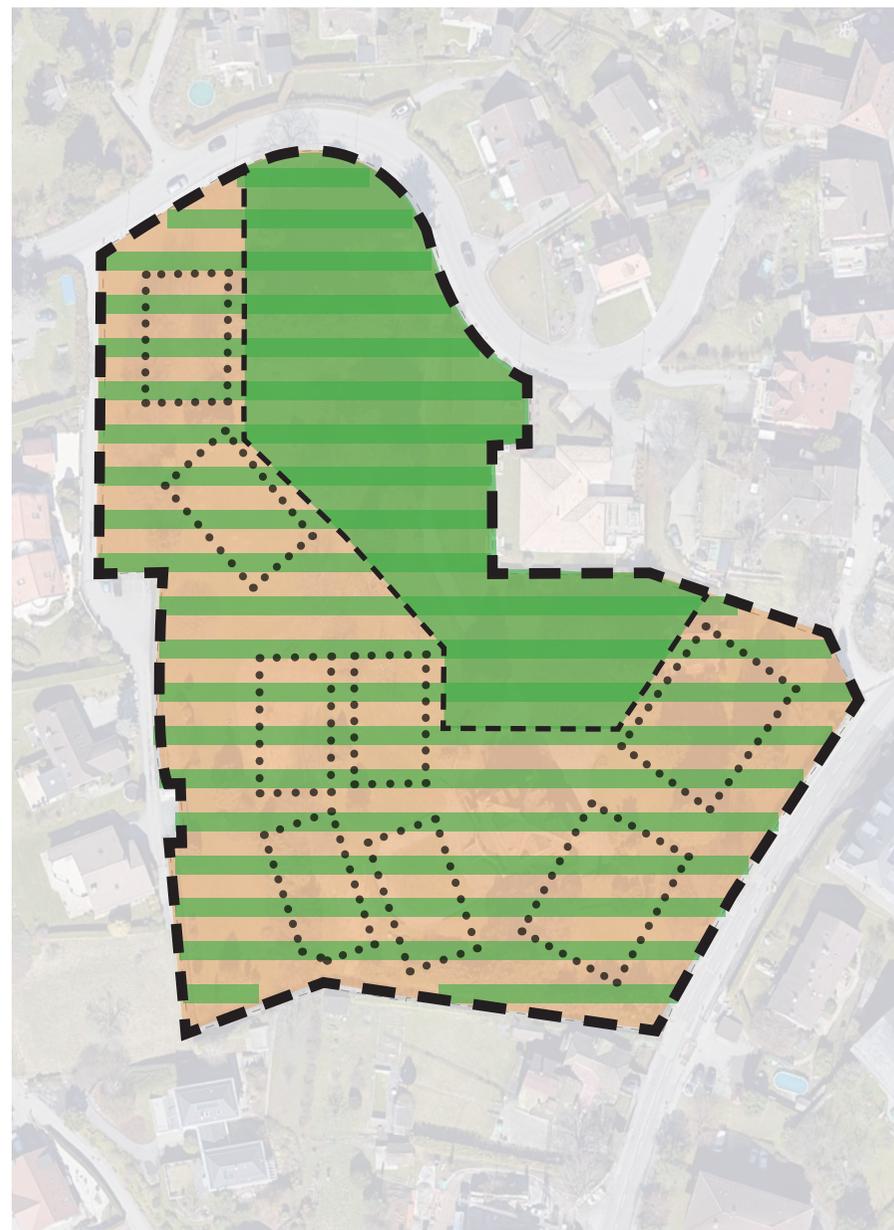
Zone d'habitation de moyenne densité

Permettre la densification qualitative du site

- Habitations et activités non gênantes compatibles avec l'habitat
- Espaces extérieurs généreux et diversifiés

Un projet respectueux des qualités paysagères du site :

- moins de 25% de la surface de la parcelle occupée par des constructions
- plus de 75% d'espaces végétalisés et en pleine terre



Plan d'affectation

Densité minimale et pesée des intérêts

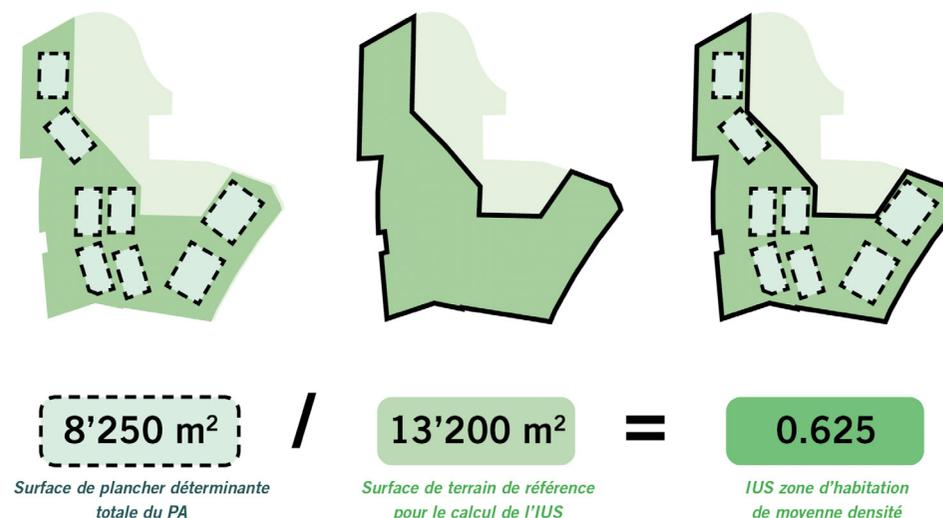
Densité minimale demandée par le Canton (Plan directeur cantonal) :

→ **12'000 m²** de surfaces de plancher possible

Pesée des intérêts effectuée entre le paysage et la densification

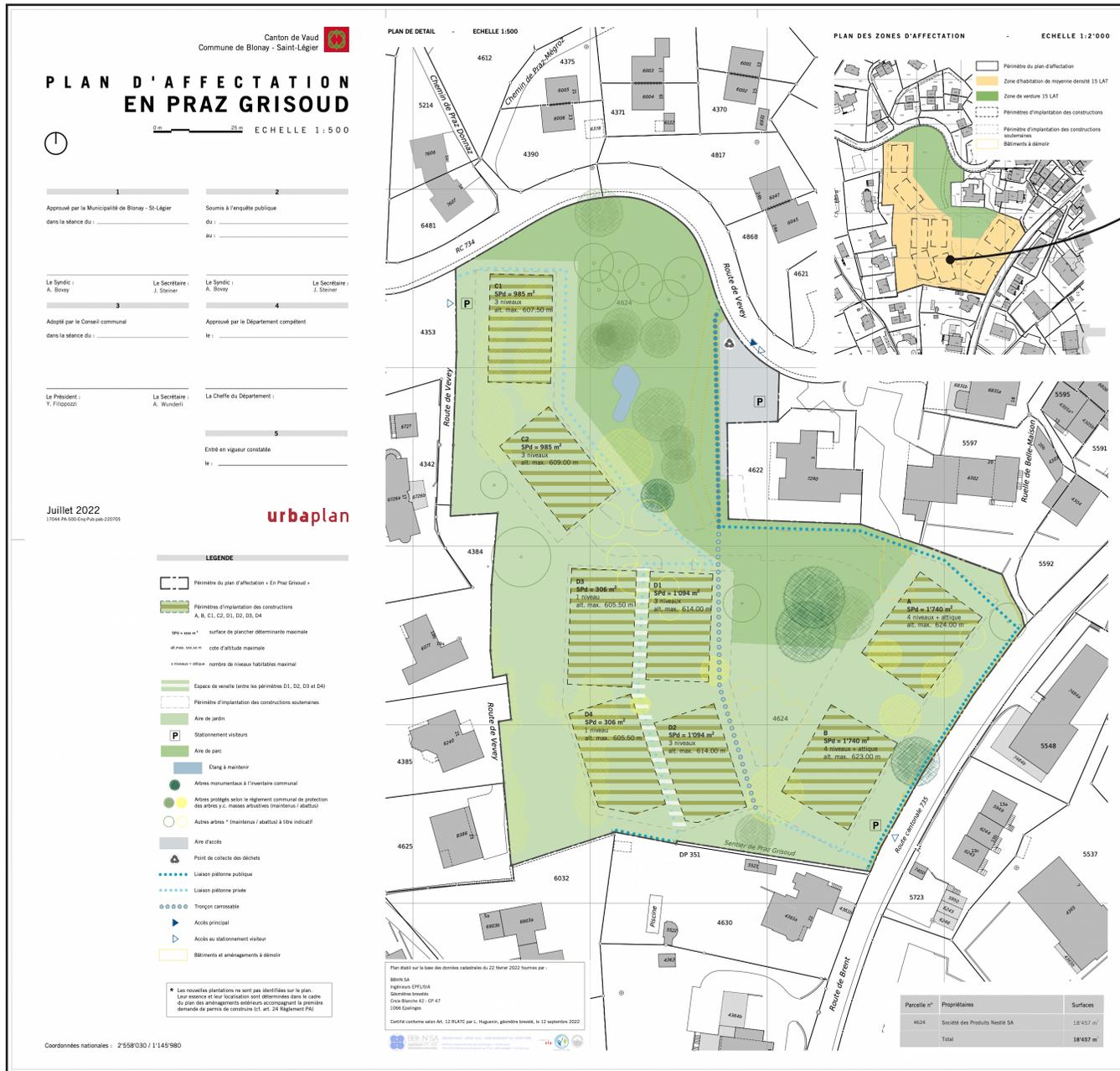
→ Réduction à **8'250 m²** de surfaces de plancher

→ **Création d'une zone de verdure**



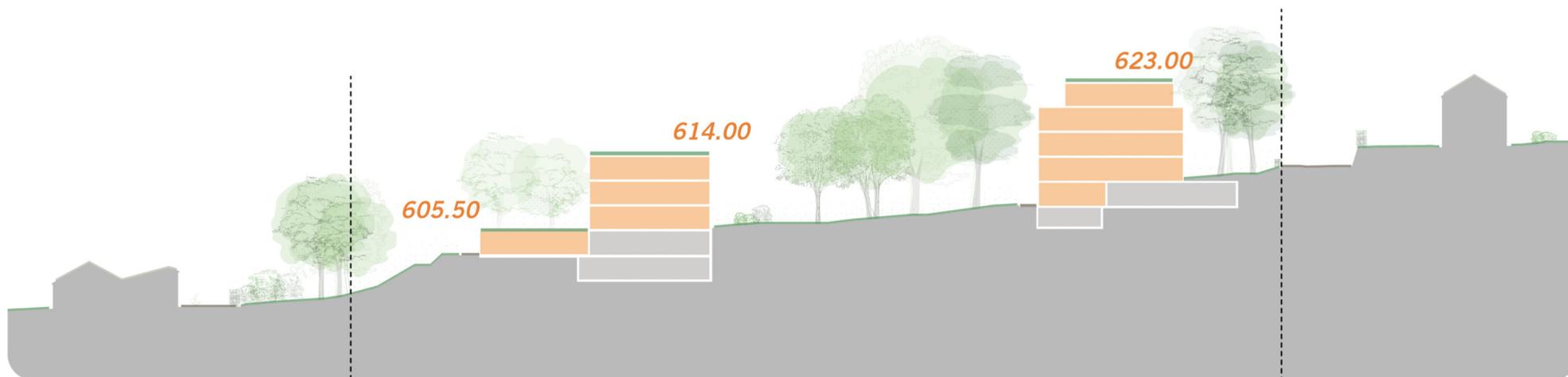
(extrait du rapport explicatif, p.21)

Plan d'affectation - Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT



Plan d'affectation - Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

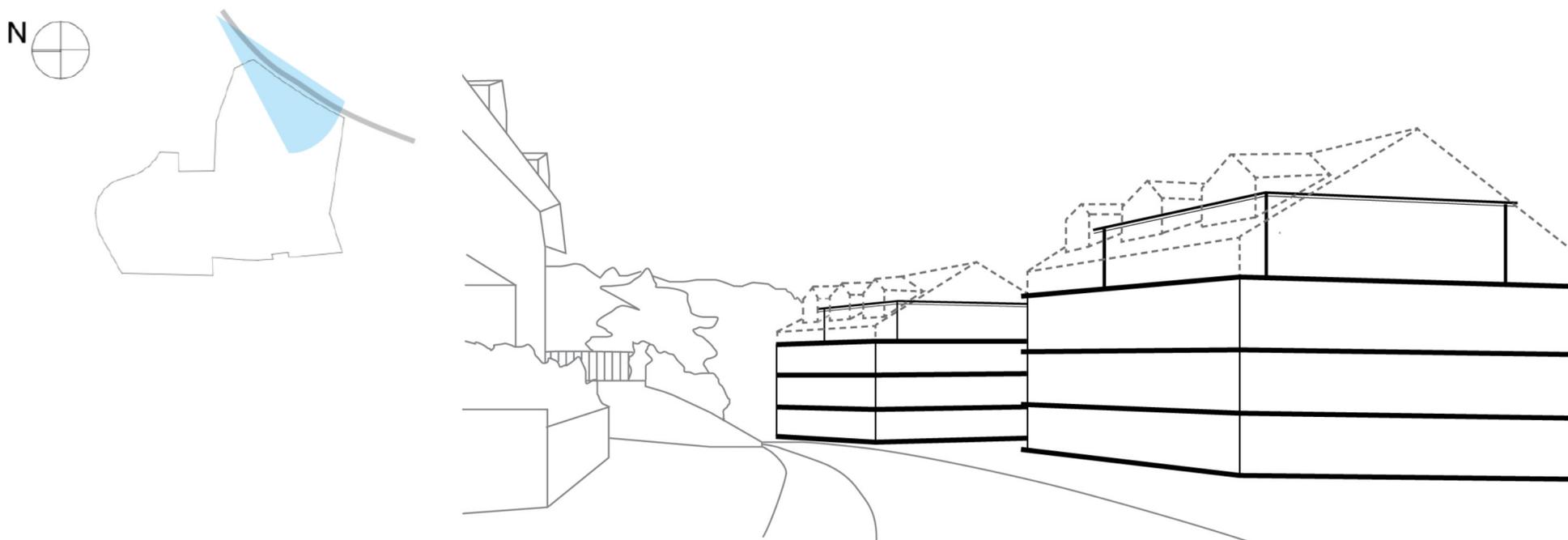
Hauteurs maximales et nombre max. de niveaux habitables définis



(extrait du rapport explicatif, p.22)

Plan d'affectation - Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

Toitures plates



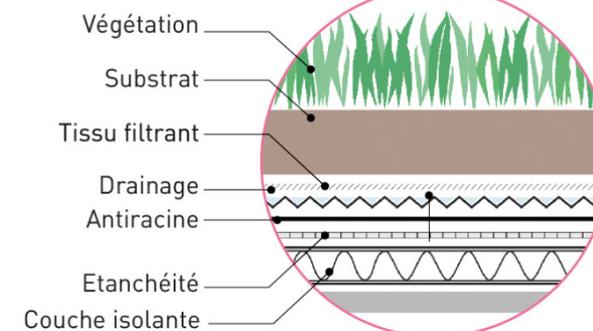
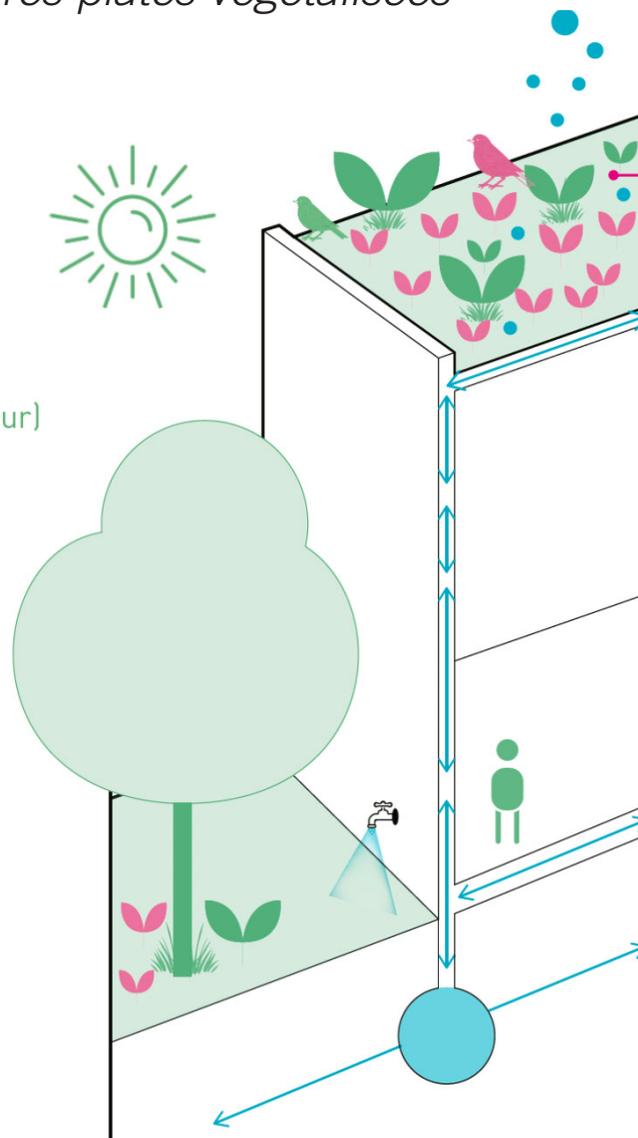
Différence d'ampleur du gabarit bâti selon la forme des toitures (image d'étude)

(extrait du rapport explicatif, p.25)

Plan d'affectation - Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

Avantages écologiques des toitures plates végétalisées

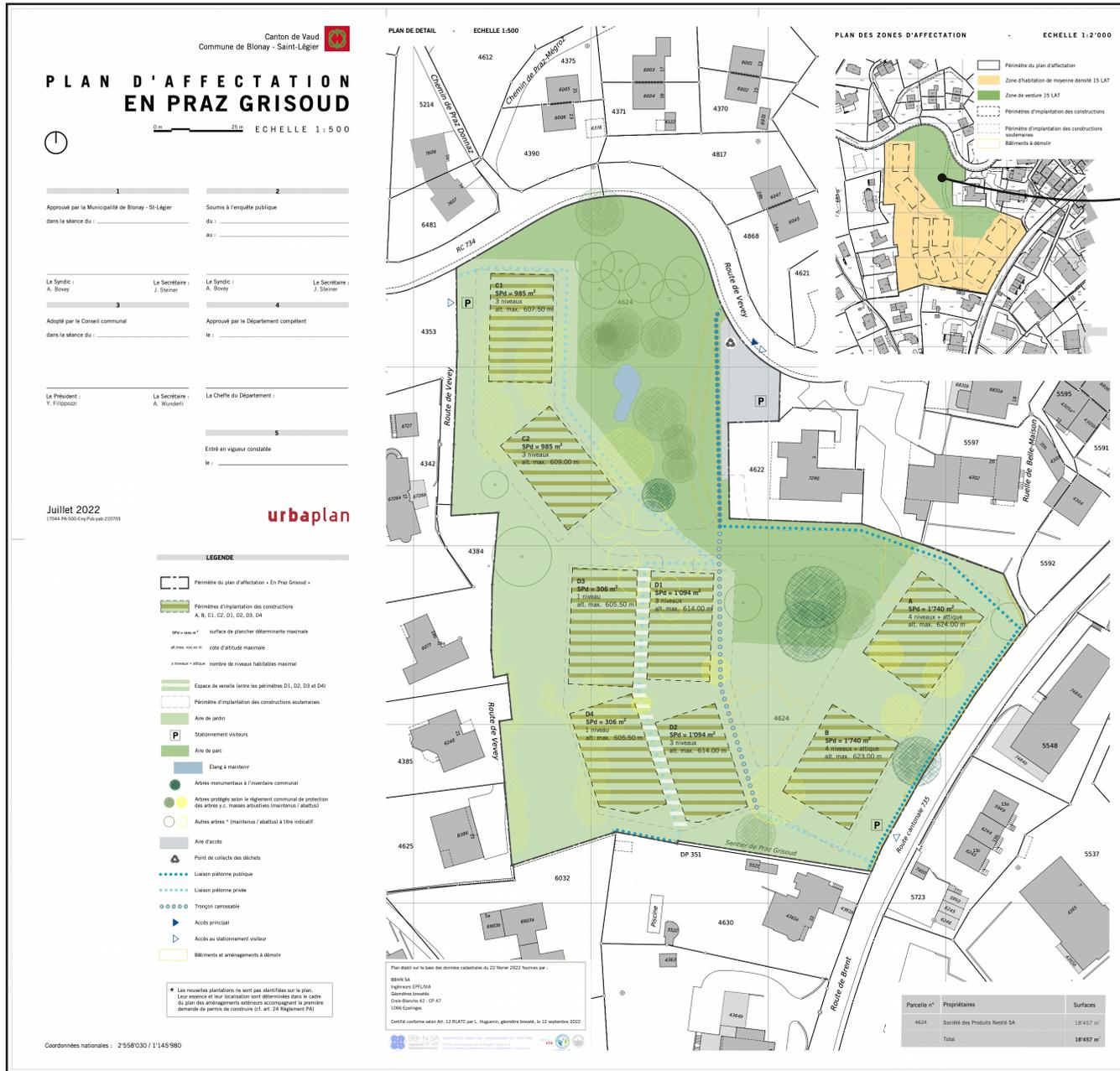
- Energie
- Fraicheur
(lutte contre les îlots de chaleur)
- Biodiversité (flore)
- Biodiversité (faune)
- Rétention des eaux



- Protection de l'étanchéité
- Isolation phonique et thermique
- Economie d'énergie

(extrait du rapport explicatif, p.25)

Plan d'affectation - Zone de verdure



Parcelle n°	Propriétaires	Surfaces
4624	Société des Produits Nestlé SA	18'457 m ²
Total		18'457 m²

Zone de verdure

> Aire de parc

> Aire d'accès

Plan d'affectation - Arborisation

Extrait du plan de détail (1:500)



-  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

* 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 d'affectation - Arborisation

Bilan de l'arborisation (cf. plan des aménagements extérieurs, Mary Hofmann)



LEGENDE

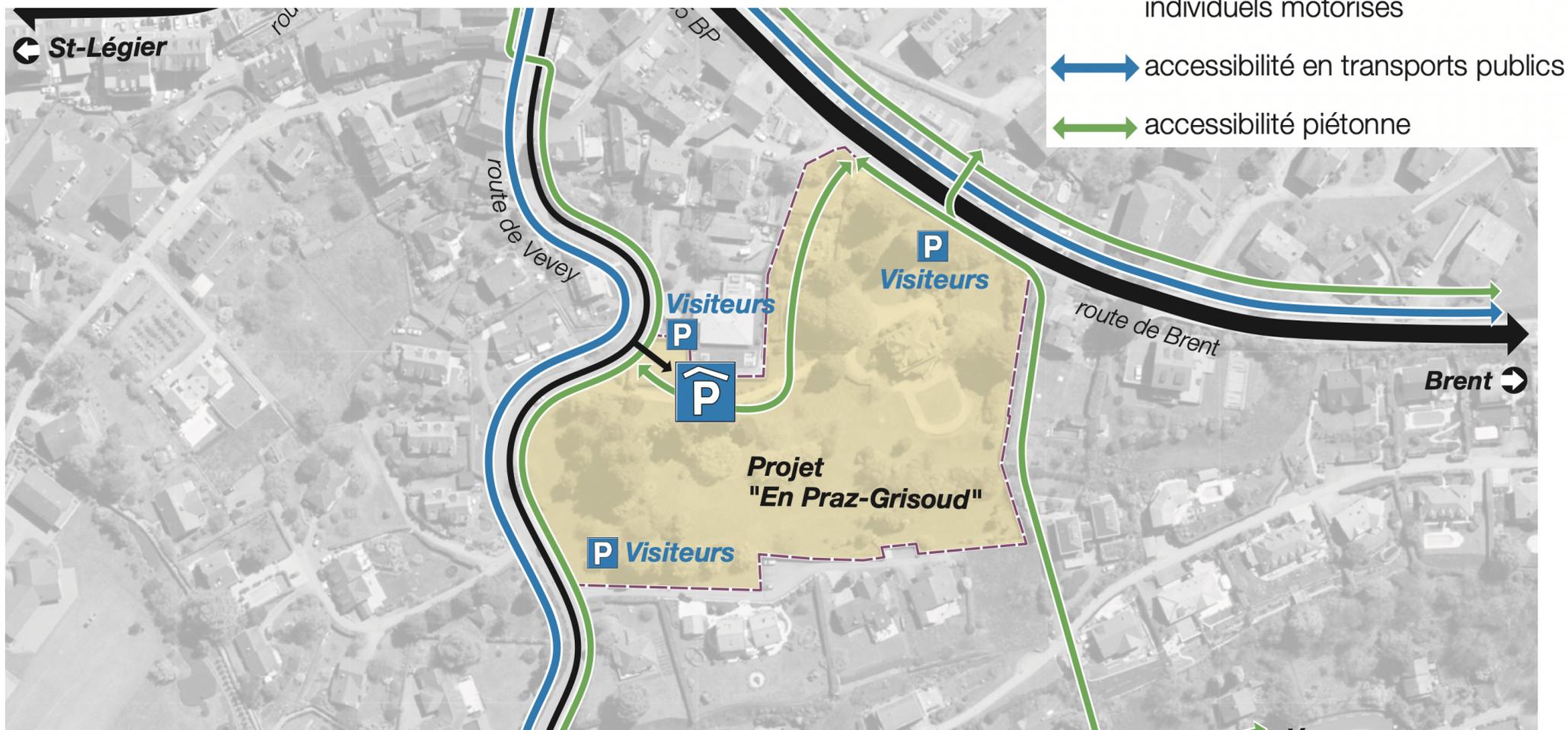
Végétaux

-  Arbre monumental inscrit à l'inventaire de la commune
-  Arbre monumental inscrit à l'inventaire de la commune (absent du site)
-  Arbre protégé selon le règlement communal ($\varnothing > 30\text{cm}$ à 130cm du sol)
-  Arbre existant conservé (caduc)
-  Arbre existant conservé (persistant)
-  Arbre abattu (y compris masses arbustives)
-  Arbre planté
-  Petit arbre et arbuste en cèpée planté
-  Haie vive indigène

(extrait du rapport explicatif, p.32)

Plan d'affectation - Mobilité

Accessibilité



Etude mobilité

(Transitec, février 2022, cf. annexes rapport explicatif)

Plan d'affectation - Stationnement

Transports individuels motorisés

Le besoin en places de **stationnement pour automobiles** est fixé conformément à la **norme VSS en vigueur (640 281)** selon les ratios de calcul suivants :

>1 place par 100 m² SPd ou par appartement pour les habitants ;

>0.1 place par 100 m² SPd pour les visiteurs.

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

Le besoin en places de stationnement destinées pour **deux-roues motorisées** est fixé à **maximum 14 pour l'ensemble du PA (y compris places visiteurs)**.

Les places de stationnement (motos et voitures) pour les habitants sont toutes **réalisées en souterrain**. Seules les places visiteurs sont autorisées en surface.

Vélos

Pour les **vélos**, le nombre de places et leur aménagement sont déterminés conformément aux **normes VSS en vigueur (640 065)**.

Le nombre de places s'élève donc à **233 places**, dont :

> **173 places de longue durée**, permanentes dans des installations verrouillables et couvertes (enclos, locaux intérieurs, etc.),

> **60 places de courte durée** dans des installations en surface ouvertes, mais abritées et sécurisées.

Plan d'affectation - Energie

Concept énergétique



Label **MINERGIE**[®]



Communauté de producteurs-
consommateurs

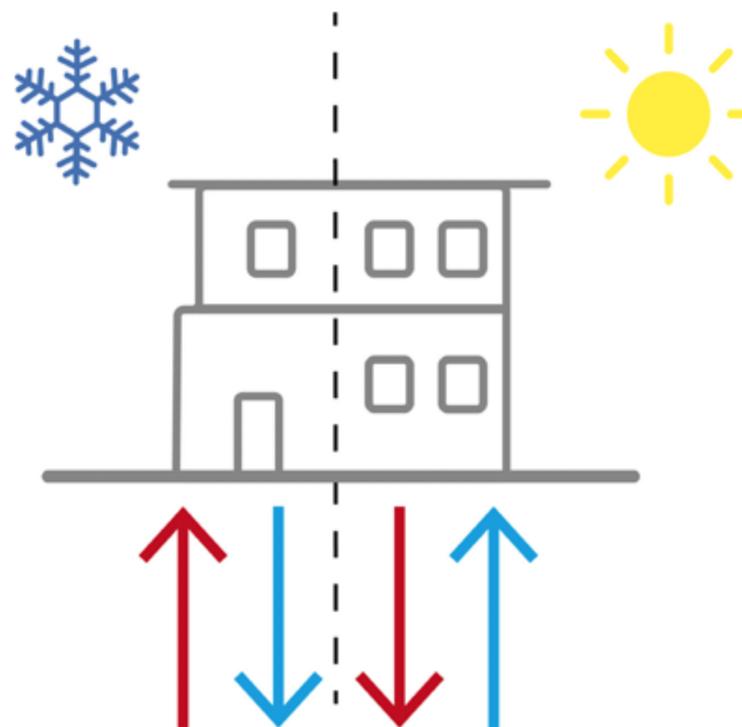


La géothermie, une énergie
respectueuse de l'environnement,
propre et renouvelable :



pour le chauffage

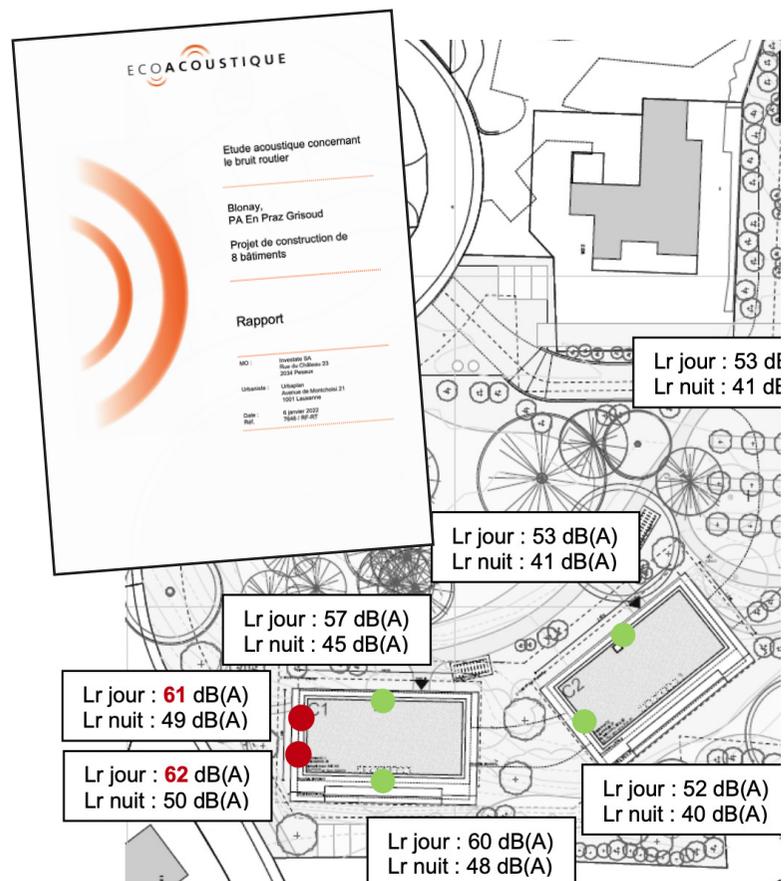
pour le rafraîchissement



Des énergies propres
et renouvelables

Plan d'affectation - Bruit

Etude acoustique



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

- > Le règlement du PA comprend un article imposant la réalisation de **mesures de protection contre le bruit** pour la façade concernée et propose plusieurs options de réalisation.
- > Le choix définitif de la mesure sera pris dans le cadre de la demande de permis de construire.
- > L'article impose également une **mise à jour de l'étude acoustique** en ce qui concerne la rampe d'accès au parking souterrain.

*Etude acoustique
(Ecoacoustique, janvier 2022,
cf. annexes rapport explicatif)*

Plan d'affectation - Convention et servitudes

Conventions coordonnées avec le PA En Praz Grisoud

- > Des conventions entre le propriétaire et la Commune sont établies pour garantir la **disponibilité des terrains**, la mise en œuvre des **exigences communales en matière de programmation et d'équipements** ainsi que le **principe de passage public à travers le périmètre** entre la route de Vevey et la route de Brent.
- > Des conventions complémentaires entre le promettant acquéreur et les propriétaires voisins sont 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) garantit une servitude d'accès privée et l'emprise nécessaire à sa construction.

Servitudes de passage public

- > le **sentier de Praz Grisoud** (servitude existante et maintenue) ;
- > le **cheminement public sécurisé le long de la route de Brent** (nouvelle servitude).

Présentation à la commission du conseil communal

Sommaire



1. Cadre de la planification
2. Données de base
3. Présentation du PA
4. Oppositions
5. Suite de la procédure
- Questions / discussion

Oppositions

> Enquête publique du 14 septembre au 13 octobre 2022

> 13 oppositions, 6 retraits, séances de conciliations en décembre 2022

Les oppositions portent principalement sur :

- > les planifications supérieures et le dimensionnement de la zone à bâtir
- > la densification jugée trop importante
- > l'arborisation et la biodiversité
- > le stationnement pour les voitures et les vélos
- > la génération de trafic et sa gestion
- > les accès et la qualité des aménagements pour la mobilité douce
- > les choix architecturaux
- > les volumes et les vues depuis le projet sur les parcelles voisines
- > les nuisances sonores le long de la route de Vevey
- > la mise en place de moloks

Présentation à la commission du conseil communal

Sommaire



1. Cadre de la planification
2. Données de base
3. Présentation du PA
4. Oppositions
5. Suite de la procédure
- Questions / discussion

Suite de la procédure

- > Le PA Praz Grisoud est **transmis au Conseil communal pour adoption** (art. 42 LATC). Il est accompagné des **propositions des réponses aux oppositions de la Municipalité**, sur lesquelles se détermine le Conseil communal.
- > Une fois adopté par le Conseil communal, le PA est **transmis à la DGTL pour approbation par le Département des Institutions et du Territoire (DIT)**. Le PA est contrôlé une dernière fois sous l'angle de la légalité et de la conformité au 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.

Présentation à la commission du conseil communal

Sommaire



1. Cadre de la planification
 2. Données de base
 3. Présentation du PA
 4. Oppositions
 5. Suite de la procédure
- Questions / discussion

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Questions / discussion