



Préavis municipal n° 11-2023

relatif à l'adoption du PA Praz-Grisoud, ainsi que les réponses aux levées d'oppositions

Rapport de la Commission ad hoc

Monsieur le Président
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission d'étude dans le cadre du préavis 11-2023 s'est réunie le 21 mars 2023 à la salle de la Municipalité, Maison de Commune à Blonay, de 19h30 à 22h30 et s'est constituée comme suit :

		Présences
		21.03.2023 19h30 à 22h30
Président	Christian Mury	X
Rapporteur	Daniel Moser	X
Membres	Christian Chabloz	X
	Marc Chatelain	X
	Delphine Egli	X
	Christian Ferrari	X
	Alain Salanon	X

Mme Delphine Egli informe qu'elle est employée Nestlé. En remerciant Mme Egli d'avoir pris la précaution de l'annoncer, à l'unanimité les membres de la Commission estiment que cela ne pose aucun problème ou risque de conflit d'intérêt, et qu'il n'y a donc pas la moindre raison de se récuser.

1. Participants à la séance :

Ont participé à la séance et la discussion du préavis 11-2023 (hors délibérations et vote) :

- M. Thierry George, Municipal
- M. Thierry Cachin, chef de service suppléant Urbanisme et Travaux
- M. Alexandre Repetti, Urbaniste Repetti Sàrl

ainsi que les représentants du Promettant-acquéreur:

- M. Franco Fiorentini, Investate SA

et leurs mandataires :

- Mme Magali Zürcher, Urbaplan (urbaniste)
- Mme Laure Boiteux, Conseil (coordination générale)
- M. Boehm, Hüssler & Associés (Paysagiste)
- M. Florian Meyer, Transitec (Mobilité)
- Sont excusés M. E. Sauthier, Betica (Energie) et A. Maibach, AMAibach (Environnement, BioDiv))

Les membres de la Commission remercient toutes ces personnes pour la nature des échanges et pour toutes les informations/réponses aux questions.



2. Préambule et présentation du projet

Dans un premier temps, M. Thierry George présente globalement le cadre de planification et le contexte d'élaboration de ce plan d'affectation, précise que celui-ci est coordonné avec les révisions des PACom, et que les projets de Plan d'affectation (PA) et projets de demande de permis de construire (PC) ont été menés en parallèle.

Le projet de PA est ensuite présenté par les mandataires, sur la base de la présentation annexée. En particulier les informations suivantes ont semblé essentielles à la commission dans la compréhension du dossier :

- La coordination avec le plan directeur cantonal (PDCn), en particulier la mesure A11, et le projet d'agglomération Rivelac a permis de confirmer que la conformité des droits à bâtir légalisés par le PA est assurée.
- La densité minimale de **0.625** (IUS) demandée par le Canton s'applique à la surface de référence affectée en zone constructible, non-compris la zone de verdure. Les 8'250 m² de surface de plancher déterminante (SPd) correspondent à une densité effective de 0.4 si elle était calculée sur l'ensemble de la parcelle.
- Le ratio de 75% d'espaces végétalisés en pleine terre et la préservation du parc existant (en zone de verdure) permet de préserver les qualités paysagères du site.
- Le PA définit une cote d'altitude maximale (Hmax) pour chacun des périmètres d'implantation des constructions, ce qui permet d'assurer des gabarits représentant un compromis jugé adéquat entre la préservation des qualités du site et la densification de la zone de moyenne densité 15 LAT. En particulier le fait d'autoriser des toitures plates permet de réduire cette hauteur Hmax. Par ailleurs elle présente également un avantage en matière de rétention d'eau en relation avec le système de toiture végétalisée prévu.
- Le bilan de l'arborisation a fait l'objet d'études approfondies qui ont servi à l'établissement du plan des aménagements extérieurs du projet.
- En matière de mobilité, les deux points essentiels du projet sont que (i) toutes les places de stationnement du quartier (hors places visiteurs) sont réalisées en souterrain, sous les bâtiments, et (ii) qu'un nouvel axe piétonnier public sera réalisé via une servitude d'usage public entre la Route de Vevey et la Route de Brent, par le haut de la parcelle.

3. Questions aux porteurs de projet

Aspects fonciers :

En quoi la parcelle 4622 est-elle impliquée dans le projet ? Il est confirmé que la maison située sur la parcelle 4622 est totalement maintenue sans être touchée. Un accord a été trouvé avec le propriétaire pour l'accès au parking souterrain du nouveau projet, qui empiète sur sa parcelle.

Patrimoine :

Un commissaire demande dans quelle mesure il a été tenu compte de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). A. Repetti précise que la fiche cantonale à laquelle il est fait référence n'a pas été retenue dans l'inventaire fédéral, et par conséquent ce site, et le périmètre du PA « En Praz Grisoud », ne figurent pas au recensement ISOS. Il souligne que la jurisprudence confirme ceci, dans le sens où ce sujet a été traité dans d'autres jugements antérieurs de la CDAP.



Aspects paysagers et biodiversité:

Une préoccupation est formulée en matière de mouvements de terre qui pourrait s'avérer importants, et en particulier l'atteinte au parc paysager qui doit être conservé (future zone de verdure). Les mandataires confirment que le parc dans l'emprise de la future zone de verdure sera conservé dans son intégralité et que le projet ne nécessitera quasiment pas de travaux spéciaux.

Le parking souterrain et tous les volumes enterrés se situent essentiellement sous les bâtiments. Pour les emprises qui dépassent des périmètres construits, la couverture de terre végétale sera de minimum 60 cm.

Le chantier devrait durer env. 24 mois + finition des aménagements extérieurs. Certains commissaires se soucient de l'impact du chantier sur la biodiversité dont bénéficie le site. Etant admis que le chantier aura inévitablement un impact à court terme, les porteurs du projet confirment leur intention de tout mettre en œuvre pour préserver cette richesse, notamment grâce au parc (future zone de verdure) qui sera maintenu durant le chantier. Au stade final les aménagements extérieurs, dans leur conception et leur entretien, seront de nature à rétablir durablement cette richesse.

Concept de récupération des eaux de ruissellement :

Plusieurs commissaires expriment le souhait que le concept de récupération des eaux claires soit affiné. Il est précisé que le bureau Betica travaille actuellement sur cet aspect dans le cadre du projet de l'ouvrage et il est confirmé qu'un système de récupération des eaux pluviales sera réalisé.

Mode de réalisation :

À la question portant sur le mode de réalisation, M. Fiorentini répond de manière affirmative que la réalisation se fera en mode « traditionnel », c'est-à-dire en lots séparés à des entreprises pour chaque corps d'état, et qu'il ne sera donc pas fait appel à une entreprise générale ou totale.

Accessibilité PMR :

Les revêtements des circulations piétonnes seront réalisés en revêtements stabilisés. La commission se soucie des aspects pratiques liés notamment aux personnes à mobilité réduite. Il est confirmé que l'ensemble du projet a été vu avec l'AVACAH (Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées) et que ladite association a validé le projet.

Mobilité et stationnement :

Constatant que les normes VSS sont scrupuleusement respectées, un commissaire se questionne sur un éventuel taux de réduction à appliquer par rapport au calcul de la norme VSS. Le Municipal Thierry George confirme que ce sujet, traité notamment par le bureau Transitec en collaboration avec les autres mandataires et la Commune, a été abondamment discuté et fait l'objet d'un arbitrage qui confirme les valeurs retenues. En effet, la moyenne de 1 place /100 m² SPd ou par appartement est adéquate dans ce projet, en fonction du fait qu'un coefficient de réduction plus restrictif risquerait d'entraîner un effet peu souhaité de « parking sauvage » dans les environs.

Affectations :

À la question de savoir si les logements seront vendus ou loués, M. Fiorentini répond que le projet est destiné à la vente mais que la commercialisation n'a pas démarré. Il souligne la diversité des typologies et précise que certains interlocuteurs ont manifesté un intérêt pour un éventuel achat en bloc de l'un ou l'autre des bâtiments du projet. Il est précisé que des affectations tertiaires sont possibles et en particulier l'implantation d'une crèche-garderie est en discussion.



4. Questions à la Municipalité

Taxe communale relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal : (Réf. Pt. 5, page 5 du préavis)

M. George précise que cette taxe se montera à **env. 400'000.- CHF**.

Processus de développement du projet de PA:

Il est rappelé que le projet a été présenté 5 fois à la CCU (Commission consultative d'urbanisme), que les divers préavis ont été positifs, et que ceux-ci ont permis de faire évoluer le projet de manière très satisfaisante.

Le préavis stipule au point 8.2 page 10, 6^{ème} paragr., que : « *Le principe de toiture plate a été validé par la commission d'urbanisme, car il permet une meilleure intégration des constructions. ...* ». Il est relevé que le terme « validé » est abusif dans ce contexte, dans le sens où ladite CCU n'a, comme son nom l'indique, qu'un rôle consultatif. Les commissaires admettent qu'il s'agit d'un abus de langage qui ne justifie pas de demande de rectification du préavis.

Analyse

Analyse des documents constitutifs du PA « En Praz Grisoud » (plans, règlement, 47 OAT:

Les questions essentielles du PA (objectifs, procédures et respect des bases légales, patrimoine bâti, aspects environnementaux et durabilité, mobilité, zone de verdure vs. zone constructible, densité, périmètre d'implantation, gabarits, affectations, aménagements, etc.) sont globalement bien traitées, et tous relèvent la qualité des documents. Le fait d'avoir élaboré le projet architectural en parallèle au PA semble avoir contribué à cette qualité. Pour une majorité de membre de la commission ad hoc, cette manière de procéder – qui représente un investissement important de la part des promettants-acquéreurs – est ce qui a permis d'aboutir à un projet de PA très clair et cohérent.

Au-delà des appréciations générales, l'analyse de tous les éléments constitutifs aboutit aux remarques de détail suivantes :

- À l'art. 3, page 6, du règlement, 3^{ème} point, il est fait mention de « *renforcer la présence du parc ...* ». Comprendre le parc paysager.
- Des questions se posent concernant les chances de survie des chauves-souris durant la phase chantier. Après délibérations, il est admis qu'il serait disproportionné de demander des mesures particulières complémentaires de protection.

La problématique des eaux de ruissellement, et en particulier de récupération des eaux de pluie, aurait dû être traitée de façon plus concrète et contraignante. Il est admis que ceci sera traité au stade de l'adoption du permis de construire. La Commission demande à la Municipalité d'être vigilante sur ce point dans l'instruction du projet de permis de construire.

Le fait que les appartements soient tous destinés à la vente est regrettable pour certains membres de la commission. Ceux-ci déplorent en effet que l'on s'oriente vers des objets de luxe pour une certaine classe de la population, mais admettent néanmoins que le dossier a été bien réalisé au vu des droits des promoteurs. Il ressort de cet échange que la Commission estime majoritairement que cette affectation est adaptée aux caractéristiques du site et qu'il est judicieux qu'un quartier de ce type soit réalisé à cet emplacement.

En conclusion de tous ces échanges, le plan d'affectation En Praz Grisoud et ses documents constitutifs sont acceptées par la Commission, à la majorité de 6 voix contre une.



Analyse des oppositions

Procédure et travail de la commission ad hoc :

L'analyse détaillée des oppositions soulève une question fondamentale, à savoir s'il est utile de recevoir les opposants ? Après un débat nourri, les membres de la commission ad hoc décident à 6 voix contre une de **ne pas recevoir** les opposants. À noter que le droit d'être entendu a été pleinement respecté dans le cadre de la procédure décrite dans le préavis (séances de conciliation).

Les sujets les plus récurrents dans les diverses oppositions sont ceux relatifs à la circulation et à la sécurité de l'accès routier sur la Route de Vevey. Les problématiques de circulation, traitées par Transitec, sont en effet abondamment remises en discussion et sont à l'origine de bon nombre de préoccupations. Sur cette base, un membre de la commission suggère une visite locale de toute la commission ad hoc aux « heures de pointe » pour se faire une idée commune de la situation et de la dangerosité soulevée par certains opposants. Après discussion et analyse, les membres de la commission ad hoc décident à 6 voix contre une de **ne pas organiser** cette inspection locale en commun. Chaque membre a en effet eu l'occasion de se rendre individuellement sur le site et a pu se faire une idée claire de cet aspect du projet, en complément des résultats d'études figurant notamment dans le rapport Transitec.

Propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions :

Les propositions de réponses aux oppositions sont passées en revue de manière circonstanciée et d'une manière générale, celles-ci ne soulèvent que peu de remarques durant la séance.

Plus précisément, de toutes les oppositions et des propositions de réponses figurant dans le préavis, une attention particulière est apportée aux N° 12 (point 8.7 du préavis) et N° 13 (point 8.8 du préavis). Là également, les réponses proposées par la Municipalité sont jugées adéquates par la majorité des membres.

Par conséquent toutes les propositions de réponses aux oppositions figurant dans le préavis sont acceptées par la Commission, à la majorité de 6 voix contre une.



Conclusions

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, la commission d'étude vous propose, *à la majorité de 6 voix pour et une contre (6-1), d'adopter* les conclusions de la Municipalité, comme suit :

- 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.

Blonay-St-Légier, le 10 avril 2023

Pour la Commission

Le Président

Christian Mury

Le Rapporteur

Daniel Moser