

COMMUNE DE
Blonay - Saint-Légier

Votation communale du 24 septembre 2023

Référendum spontané

**Préavis municipal N° 11-2023 concernant
le plan d'affectation «En Praz Grisoud»
et son règlement**

Sommaire



Objet du vote - question posée	3
Résumé du Préavis N° 11-2023 Présentation du PA «En Praz Grisoud»	4
Avis de la Municipalité	12
Avis du comité référendaire	13
Positions des partis représentés au Conseil communal	14



Votation communale du 24 septembre 2023 relative à la décision du 2 mai 2023 du Conseil communal d'adopter le plan d'affectation «En Praz Grisoud» et son règlement (Préavis N° 11-2023 de la Municipalité).

Dans sa séance du 2 mai 2023, après avoir validé les réponses aux opposants, le Conseil communal a accepté à la majorité - par 35 oui, 27 non et 12 abstentions - l'adoption du plan d'affectation «En Praz Grisoud» et son règlement.

Une démarche de mise à l'enquête publique a été effectuée en parallèle. Cela permet de visualiser le projet.

À la même date, le Conseil communal a choisi - par 43 oui, 28 non et 4 abstentions - de soumettre sa décision au vote populaire par le biais d'un référendum spontané, en vertu des articles 160 et suivants de la Loi du 5 octobre 2021 sur l'exercice des droits politiques (LEDP).

Vous avez à répondre à la question suivante :

Acceptez-vous la décision du Conseil communal de Blonay - Saint-Légier du 2 mai 2023 d'adopter le plan d'affectation «En Praz Grisoud» et son règlement ?

Rappel: un plan d'affectation, c'est quoi ?

Un plan d'affectation définit, pour une surface donnée, la nature et le mode d'utilisation du sol ainsi que le degré de sensibilité au bruit. C'est un outil qui établit des règles d'aménagement pour la Commune.

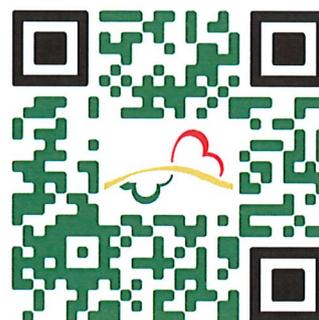


Objet du préavis

Le Préavis N° 11-2023 soumis au Conseil communal porte sur le projet de plan d'affectation (ci-après PA) «En Praz Grisoud» composé des éléments suivants :

- 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»
- Les plans des servitudes de passage public
- Le rapport explicatif et justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), ci-après le rapport 47 OAT, et ses annexes comprenant un diagnostic nature, une étude de mobilité, un plan des aménagements, un projet architectural et une étude acoustique
- Les oppositions formulées au PA «En Praz Grisoud» durant l'enquête publique et les PV des séances de conciliation relatives, disponibles à l'administration communale.

Ces éléments peuvent être consultés sur le site de la Commune de Blonay-Saint-Légier



Le Préavis N° 11-2023, le rapport de conformité, le rapport de la commission du Conseil communal, le rapport de minorité et d'autres documents relatifs au référendum sur le plan d'affectation «En Praz Grisoud» sont disponibles sur <https://www.blonay-saint-legier.ch/referendum> ou auprès du secrétariat municipal (administrationgenerale@bstl.ch - 021 564 02 20)



Historique du PA

Le projet «En Praz Grisoud» a débuté en 2016 avec une étude de faisabilité, à l'initiative du promoteur, visant à définir des objectifs d'aménagement du territoire adaptés au site. En juillet 2017, une procédure de PA «de détail» a été lancée par la Commune de Blonay auprès des services cantonaux. Cette initiative a été prise, car, selon le plan directeur cantonal (ci-après PDCn), l'affectation existante de la parcelle ne correspondait pas aux objectifs identifiés par la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT).

En décembre 2017, la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) a donné un avis favorable au projet à condition d'élaborer une étude spécifique aux éléments naturels et d'assurer une densité minimale, conforme au PDCn, moyennant la constitution d'une zone d'habitation et d'une zone de verdure (article 15 LAT).

En décembre 2018, le dossier a été déposé au canton pour examen préliminaire. La DGTL n'a apporté aucune modification par rapport à son accord préliminaire de 2017. Le projet a ensuite été soumis aux services cantonaux pour examen préalable d'octobre 2020 à septembre 2021. La Commune a poursuivi le projet en tenant compte des préavis des services cantonaux, conformément aux recommandations de la DGTL.

La Commission consultative d'urbanisme de la Commune de Blonay (CCU) a été sollicitée à cinq reprises entre 2018 et 2021. Elle a donné des préavis favorables à chaque fois. Des séances publiques ont été organisées à Blonay en juillet 2020 et décembre 2021 pour exposer le projet à la population.

Entre-temps, le projet a été présenté au bureau de l'agglomération Rivelac en septembre 2021 et aux associations ProRiviera, Pro Natura, Les Vert·e·s et l'ATE en octobre 2021.

Le PA a été mis à l'enquête publique de septembre à octobre 2022.



Le site «En Praz Grisoud»

Le site «En Praz Grisoud» est situé au cœur de la Commune de Blonay-Saint-Légier. Bénéficiant d'un emplacement proche du centre du village de Blonay, il offre un accès facile aux commerces, aux services de proximité et aux transports publics.

Le périmètre du PA «En Praz Grisoud» concerne la parcelle n° 4624 du cadastre de Blonay-Saint-Légier, d'une superficie de 18'457 m², qui appartient à la société des produits Nestlé SA.

Une servitude de passage public grève le bien-fonds au sud de la parcelle.

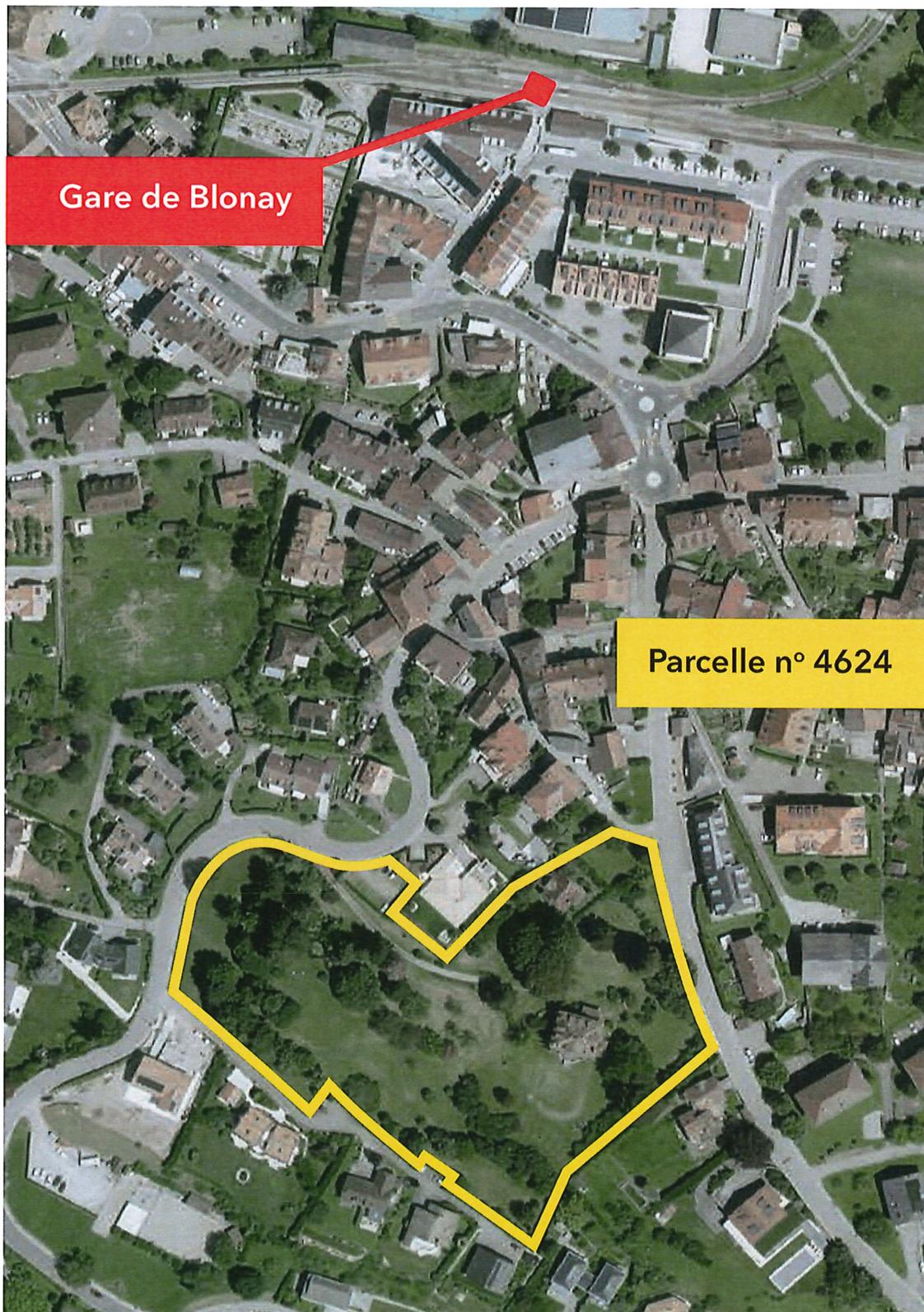
Les terrains sont affectés en zone périphérique C (zone villa), selon le plan général d'affectation de Blonay (PGA) du 14 mai 1976. Depuis le 2 février 2020, la Commune a mis la parcelle en zone réservée communale afin de pouvoir la densifier de manière qualifiée, conformément à la LAT et au PDCn, et assurer une meilleure protection de son parc arborisé. Actuellement, deux maisons, qui ne figurent pas au recensement architectural du Canton de Vaud, sont érigées sur la partie est de la parcelle.

Objectifs du PA

Le PA «En Praz Grisoud» poursuit les objectifs suivants :

- La préservation durable d'une zone naturelle arborée, de la biodiversité et des qualités paysagères du site;
- L'intégration des bâtiments prévus dans le parc paysager en utilisant la pente naturelle du terrain et en respectant la zone naturelle autant que possible;
- L'amélioration de la relation du bâti à l'espace public communal.

Résumé du Préavis N° 11-2023
Présentation du PA «En Praz Grisoud»





Que comprend le PA ?

Zone d'habitation de moyenne densité

Une telle zone constructible est destinée à l'accueil de nouveaux bâtiments d'habitation, d'activités non gênantes compatibles avec l'habitat et d'équipements d'utilité publique en lien avec la zone (crèche, accueil de personnes âgées, salle commune, etc.).

- Les droits à bâtir sont définis par une surface de plancher maximale de 8'250 m². Les emprises au sol des constructions occupent 25 % de la parcelle.
- La densité correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.44. Une densité inférieure au 0.625 minimum imposé par le PDCn dans les périmètres de centre, dont fait partie «En Praz Grisoud».
- La hauteur maximale des constructions est limitée par des cotes d'altitude. Un nombre maximal de niveaux habitables est prévu.
- Des toitures plates végétalisées sont imposées.

Zone de verdure

Une zone verdure, non constructible, est destinée à préserver et valoriser le patrimoine arboré et l'écosystème du parc existant. Elle représente 75 % de la parcelle et est subdivisée en deux zones distinctes :

- Une aire de parc avec des aménagements paysagers à faible impact sur l'environnement.
- Une aire pour l'aménagement d'un accès vers un parking souterrain pour les habitants et habitantes et de places de stationnement en surface pour les visiteurs.

Arborisation

Des mesures pour maintenir le plus grand nombre possible d'arbres de grande taille composant le patrimoine arboré du site.

- Les quatre arbres monumentaux existants sont préservés, conformément au règlement communal.
- Les arbres et groupements buissonnants protégés par le règlement communal sont en grande partie préservés.
- L'abattage de sept arbres et quatre masses arbustives est prévu.
- En compensation, la plantation d'au minimum onze nouveaux arbres de haut jet est imposée.



Stationnement

Des places de stationnement pour les habitants et habitantes du quartier (en sous-sol) et pour les visiteurs (en surface).

- 90 cases «voitures» pour les habitants et habitantes
- 9 cases «voitures» pour les visiteurs et visiteuses
- 14 cases «deux-roues motorisés» maximum
- 223 places «vélos» (163 places de longue durée/permanente en sous-sol et 70 places de courte durée en surface)

Énergie

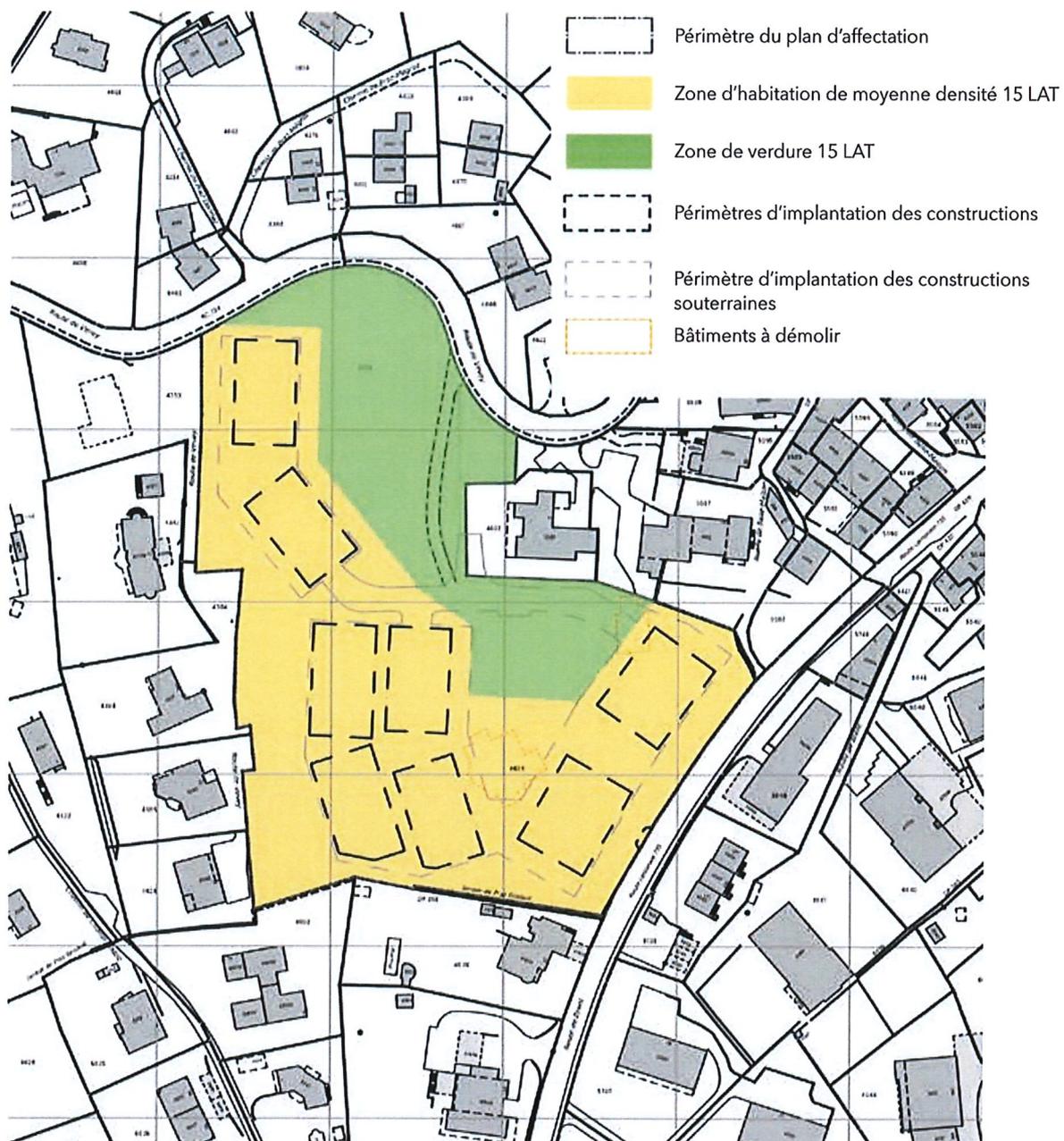
La réalisation d'un concept énergétique basé sur la géothermie et l'utilisation de panneaux photovoltaïques répondant au standard «Minergie» ou équivalent et permettant la mise en place d'une communauté d'auto-consommateur à l'intérieur du site.

Résumé du Préavis N° 11-2023

Présentation du PA « En Praz Grisoud »



Plan des zones d'affectation (échelle 1 : 2'000)





Le PA est-il conforme ?

Le projet de 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 (articles 1 et 3 LAT). La mise à disposition des terrains (article 15 LAT et 52 LATC) est aussi garantie.

Le projet de PA est en accord avec les principes de perception de la taxe communale pour le financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, ainsi que la taxe cantonale sur la plus-value. Les dispositions légales de la Loi sur la protection de l'environnement et contre le bruit, ainsi que celles de la protection des arbres monumentaux, sont également prises en compte et respectées.

Enfin, le projet PA est conforme aux planifications supérieures, en particulier à la mesure A11 du PDCn, et à plusieurs objectifs du projet d'agglomération Rivelac.

Oppositions au PA

Treize oppositions ont été exprimées lors de l'enquête publique, dont cinq ont été retirées suite à des séances de conciliation.

Dans sa séance du 2 mai 2023, le Conseil communal a adopté l'ensemble des propositions de réponses de la Municipalité aux huit dernières oppositions au projet.



En acceptant d'adopter le plan d'affectation «En Praz Grisoud» et son règlement

Vous validez

- Le travail de la Commission consultative d'urbanisme de la Commune de Blonay (CCU), qui a donné son préavis favorable à cinq reprises lors de l'élaboration du projet. Il porte sur un plan d'affectation «de détail» qui permet de garantir la qualité des lieux en traitant avec une plus grande finesse et précision qu'un Plan d'affectation communal (PACom), les enjeux spécifiques tels que la mobilité, les infrastructures, la nature-biodiversité, l'acoustique ou l'énergie.
- La décision de la Municipalité qui s'est prononcée de manière collégiale et conformément à son rôle, sur la légalité du projet et non sur l'opportunité qu'il représente ou encore les volontés des propriétaires.
- La décision démocratique du Conseil communal qui a adopté ce projet à la majorité après avoir accepté les réponses de la Municipalité aux opposants.

Vous soutenez

- Un projet qui respecte les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire (LAT, LATC) et qui se conforme, au niveau de sa densité et de sa constructibilité, au Plan Directeur Cantonal (ci-après PDCn). Par ailleurs, sa densité est inférieure au minimum imposé par le PDCn dans les périmètres de centre, dont fait partie la parcelle. Une commune ne peut se soustraire au cadre légal en vigueur.
- Un projet équilibré, issu de réflexions et de négociations approfondies, qui favorise un aménagement harmonieux des espaces disponibles et constructibles de la parcelle de 18'457m². Il comprend une vaste zone végétalisée et non constructible, avec un cheminement ouvert au public. Cette zone représente 75 % de la surface du site, contre 25 % pour les futurs bâtiments pouvant accueillir 72 ménages.
- Un projet durable et responsable qui préserve en grande partie les qualités paysagères ainsi que la zone naturelle du site. Il s'engage à maintenir un grand nombre d'arbres majeurs composant le patrimoine arboré de la parcelle. L'abattage prévu de sept arbres est compensé par la plantation d'au moins onze arbres de haut jet. De plus, le projet prévoit de localiser 92 % des places de parking pour véhicules motorisés et leurs accès en sous-terrain.
- Un projet exigeant et ambitieux au niveau de la réduction de l'impact énergétique de ces constructions (standard «Minergie» ou équivalent).

En refusant d'adopter le plan d'affectation «En Praz Grisoud» et son règlement

- Vous permettez que l'affectation de la parcelle soit traitée dans le cadre du Plan d'affectation communal (PACom). Un refus pourrait entraîner une densification plus importante, conformément aux règles d'aménagement en vigueur (LAT-PDCn).



Maîtriser la croissance

Le principal motif d'opposition au Plan d'affectation *En Praz Grisoud* est fondé sur la nécessité de maîtriser la croissance de notre commune et d'avoir une vue globale de son développement. Du 1er janvier 2000 au 31 décembre 2022, notre population a passé de 8'590 habitants à 12'137 habitants, soit une croissance de 3'547 habitants, 41 % en 23 ans (Canton de Vaud: + 35.8%, Suisse: + 23.3%).

Avoir une vue d'ensemble

Ces dernières années, au lieu d'élaborer des *Plans Généraux d'Affectation*, les communes de Blonay et Saint-Légier-La Chiésaz ont multiplié les *Plans Partiels d'Affectation*: Sur le Crêt, Château de Blonay, En Praz Grisoud, Autour de l'Eglise, En Porteau, La Raisse - Plan Bourdin, La Veyre-Derrey... sans coordination avec une évolution saine et mesurée de notre commune.

Adapter les infrastructures

L'augmentation de la population nécessite une adaptation des infrastructures (une administration au service de la population, distribution des eaux et service de voirie, refonte d'un réseau routier inadapté, gestion de la mobilité, accueil de la petite enfance et des écoliers, etc.). Tout cela a un coût qui doit être mesuré avant d'accepter de nouveaux plans.

Donner la parole à la population

De nombreuses voix se lèvent pour freiner cette croissance et préserver la qualité de vie. Le but du référendum est de sonder notre population en complément des démarches participatives initiées en 2022. C'est aux citoyennes et citoyens de dire clairement s'il est temps de ralentir la «bétonnite», en attendant l'élaboration des deux Plans d'affectation communaux, pour laquelle la participation de la population est une condition légale.

Refuser le multi-pack

La mise à l'enquête pour le plan d'affectation a été faite conjointement avec celle du permis de construire. Comme pour *Sur le Crêt*, le projet ne pourra plus être modifié.

Loger les jeunes adultes issus de la commune

La commune n'a pas exigé une proportion de logements à loyers abordables comme elle l'avait fait pour d'autres plans d'affectation. Sans cadre légal contraignant, les prix de vente ou de location des appartements seront en adéquation directe avec la situation géographique et le standing élevé projeté.

Questionner la légalité du Plan

La conformité du PA aux lois et règlements supérieurs est contestée au motif qu'il ne repose pas sur un plan directeur communal comme l'exige la LATC, art. 19.

Maintenir une aire de verdure

En Praz Grisoud est une parcelle de quelque 18'000 m² avec deux habitations datant d'une centaine d'années et un parc comprenant un étang, une flore et une canopée remarquables, qui sert de refuge à de nombreux animaux. La parcelle offre une orientation privilégiée avec une splendide vue sur le Lac. Détruire cet espace presque complètement naturel pour y construire des logements n'est pas opportun.

La LAT (art. 3 al. 3 let. e) invite à *ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres*.

Positions des partis représentés au Conseil communal



	Entente Blonay - Saint-Légier	Liberté de vote
	Groupement des Indépendants (GdI)	Liberté de vote
	Les Vert.e.s	NON
	Parti socialiste et Allié.e.s	NON
<p>PLR Les Libéraux-Radicaux Blonay - Saint-Légier</p>	PLR Blonay - St-Légier	OUI
	UDC	Liberté de vote
<p>Vert'libéraux. créateurs d'avenir</p>	Vert'libéraux Blonay - St-Légier	OUI

Mise en page
dgdesign | atelier création graphique | Blonay

Impression
Imprimerie Mury Blonay



Votation communale du 24 septembre 2023

La Municipalité
et le Conseil communal
recommandent de répondre

OUI

à la question

«Acceptez-vous la décision du Conseil
communal de Blonay - Saint-Légier
du 2 mai 2023 d'adopter le plan
d'affectation «En Praz Grisoud»
et son règlement?»