

Plan d'affectation communal (PACom) Périmètre hors-centre



Commune de Blonay – Saint-Légier

Coordonnées moyennes : 2'558'300 / 1'149'400

26 mai 2025

Rapport d'aménagement 47 OAT

Pour traiter :

Repetti sàrl

Rue Industrielle 16

1820 Montreux

021 961 13 56, info@repetti.ch



Table des matières

1. Informations générales.....	1
1.1 Présentation résumée.....	1
1.2 Bases légales et planifications supérieures.....	1
1.3 Planifications communales.....	3
1.5 Bordereau des pièces	5
2. Recevabilité.....	6
2.1 Acteurs du projet	6
2.2 Information, concertation, participation	6
2.3 Etat de l'équipement.....	6
2.4 Disponibilité foncière.....	7
2.5 Démarches liées.....	7
3. Justification.....	8
3.1 Périmètre du plan d'affectation communal	8
3.2 Territoire urbanisé	9
3.3 Caractéristiques du projet futur	11
3.4 Redimensionnement de la zone d'habitation et mixte	13
3.5 Zones à bâtir	16
3.6 Degré de sensibilité au bruit	26
4. Conformité	29
4.1 Dimensionnement de la zone à bâtir.....	29
4.2 Mobilité.....	31
4.3 Environnement.....	32
4.4 Patrimoine culturel.....	39
4.5 Patrimoine naturel.....	40
Annexes	46

1. Informations générales

1.1 Présentation résumée

La Municipalité de Blonay - Saint-Légier révise son plan d'affectation communal (PACom) du périmètre hors-centre afin de se mettre en conformité avec les évolutions techniques et légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire.

En effet, avec la modification en 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), une quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) approuvée en 2022 et une modification de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en 2018, le cadre technico-juridique de l'aménagement du territoire connaît une évolution significative. En particulier, la thématique du dimensionnement des zones à bâtir a changé, avec l'exigence d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de dimensionner précisément les zones à bâtir pour répondre au maximum aux besoins démographiques à 15 ans. Dès lors, les communes sont tenues de vérifier l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants-emplois et la croissance démographique prévue par le PDCn. Elles doivent ensuite adapter leur stratégie de développement de l'urbanisation, redimensionner leurs éventuelles réserves excédentaires et mettre leurs plans d'affectation en conformité avec les nouvelles exigences.

Le plan d'extension de l'ancienne commune de St-Légier-La Chiésaz date de 1983 et le plan d'extension de l'ancienne commune de Blonay date de 1976. A l'instar de nombreux plans de cette période, ils prévoient d'importantes surfaces d'extension de l'urbanisation, en particulier pour les zones résidentielles.

Par rapport aux exigences du PDCn, la zone à bâtir du périmètre hors centre de la commune de Blonay – Saint-Légier est surdimensionnée. La Commune est donc tenue de revoir le dimensionnement de sa zone à bâtir hors centre à la baisse dans le cadre de la révision de son plan d'affectation communal. Par ailleurs, les législations sur l'environnement et la protection du patrimoine ont largement évolué depuis 1976, respectivement 1983 et doivent en partie être transcrites au travers des plans d'affectation.

Soucieuse d'assurer une répartition appropriée des zones à bâtir et cohérente avec le nouveau cadre technico-juridique de l'aménagement du territoire, la Municipalité a mandaté le bureau Repetti sàrl, spécialisé en aménagement du territoire pour l'accompagner dans la démarche.

1.2 Bases légales et planifications supérieures

Exigences fédérales

Les deux principales bases légales fédérales régissant l'affectation du sol sont la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), et l'Ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT).

La **Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)** est entrée en vigueur en 1980 et révisée en 2014. Les principaux buts et principes qui ressortent peuvent être résumés ainsi :

- protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 LAT) ;
- orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (art. 1 LAT) ;
- créer un milieu bâti compact (art. 1 LAT) ;
- garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays (art. 1 LAT) ;
- réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement (art. 3 LAT) ;
- veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 LAT) ;
- maintenir la forêt dans ses diverses fonctions (art. 3 LAT) ;
- prendre des mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (art. 3 LAT) ;
- maintenir ou créer des voies cyclables et des chemins pour piétons (art. 3 LAT).

Planifications cantonales et régionales

La **Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)** du Canton de Vaud a été révisée le 1^{er} septembre 2018. Elle a pour but d'organiser l'aménagement du territoire cantonal ainsi que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol conformément aux buts et principes des articles 1 et 3 de la LAT. Pour l'élaboration d'un plan d'affectation communal, on signalera en particulier l'art. 24 qui précise que les plans d'affectation comprennent un plan et un règlement qui fixent au minimum l'affectation du sol, le degré de sensibilité au bruit et la mesure d'utilisation du sol.

Le **Plan directeur cantonal (PDCn)** a été entièrement révisé en 2008. La 4^{ème} adaptation quater du PDCn a été approuvée le 11 novembre 2022 par le Conseil fédéral, visant à le mettre en conformité aux nouvelles dispositions de la LAT.

La stratégie communale se conforme au PDCn et en particulier aux mesures suivantes :

Mesure A11 : Zone d'habitation et mixte

La mesure A11 définit le calcul des besoins en zones à bâtir et les règles de dimensionnement pour les zones d'habitation et mixtes. Le Bilan des réserves en zone à bâtir de Blonay – Saint-Légier, évalue les réserves dans la zone à bâtir sur le périmètre hors centre du territoire communal. Aujourd'hui, l'horizon de planification pour la Municipalité est 2036 comme le prévoit le PDCn.

La partie haute du territoire communal de Blonay – Saint-Légier est identifiée dans le PDCn comme hors centre. Dans les villages et les quartiers hors centre, la mesure A11 définit un objectif de croissance annuelle maximal de 0.75% de la population à compter de 2015.

La révision du plan d'affectation communal (PACom) du périmètre hors-centre a pour objectif de réviser l'affectation et les potentiels d'accueil de la zone à bâtir afin de répondre à l'objectif de croissance maximale allouée par la mesure A11 à l'horizon 2036.

Mesure A25 : Politique de stationnement et plans de mobilité

La mesure A25 : *Politique de stationnement et plans de mobilité* du PDCn précise que les communes mettent en œuvre dans leurs planifications une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les transports publics.

Le territoire communal hors-centre se trouve en niveau de desserte moyenne et faible en transports publics. Le nombre de places de stationnement pour voitures et vélos est calculé selon les normes VSS en vigueur.

Mesure C11 : Patrimoine culturel et développement régional

La mesure C11 vise la préservation du patrimoine culturel au sens large, qu'il s'agisse des constructions, des ensembles bâtis, des paysages culturels ou des réseaux historiques. Elle précise notamment que les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel doivent être intégrés dans toutes les planifications.

Le périmètre du projet comprend des bâtiments inscrits au recensement architectural de notes 2, 3 et 4. Ils sont identifiés sur le plan et des dispositions particulières les concernent dans le règlement.

Le périmètre est également concerné par des voies de communications historiques d'importance régionale et locale avec substance. Elles sont reportées sur le plan à titre indicatif.

Les jardins inscrits à l'inventaire ICOMOS sont affectés en périmètres superposés.

Finalement, le périmètre est aussi concerné par deux régions archéologiques.

Mesure E13 : Dangers naturels gravitaires

La mesure E13 expose les principes d'une gestion intégrée des dangers naturels afin de réduire le risque à un niveau acceptable. Les communes doivent notamment transcrire les cartes des dangers naturels (CDN) dans leurs planifications et prévoir si nécessaire des ouvrages de protection pour les secteurs déjà construits.

Le périmètre hors-centre est concerné par des dangers géologiques (chute de pierres et de blocs, glissement permanent et spontané) et hydrologiques (inondation, lave torrentielle et ruissellement). Deux bureaux spécialistes ont fait une expertise de ces dangers et identifiés les secteurs à risque. Les situations de dangers ont été transcrites dans le plan et dans le règlement avec des secteurs de restrictions-

Mesure E22 : Réseau écologique cantonal (REC)

Le REC a pour objectif d'assurer la protection des sources, de conserver et revitaliser le paysage naturel et de promouvoir une utilisation du sol respectueuse de l'environnement. Les communes utilisent le REC comme donnée de base dans leurs planifications, définissent des mesures d'affectation qui tiennent compte des éléments et données disponibles au niveau local et affectent le sol du REC conformément à la directive cantonale lors de la révision du PACom.

Sur le territoire communal hors-centre de Blonay – Saint-Légier, des liaisons biologiques et plusieurs territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) colloqué « à conserver » et « à renforcer » sont identifiés. Une coordination avec les services de l'Etat a été réalisée afin de déterminer les mesures de protection à intégrer.

Mesure E24 : Espace réservé aux eaux

Depuis le 1er janvier 2011, la Loi fédérale sur la protection des eaux (art 36.a LEaux) prévoit que les cantons déterminent l'espace réservée aux eaux superficielles (ERE) dans l'optique de garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues ainsi que leurs utilisations. La mesure E24 décrit l'importance de sauvegarder un espace suffisant aux lacs et cours d'eau pour permettre à ces derniers de remplir leurs différentes fonctions.

La commune comprend plusieurs cours d'eau concernés par un espace réservé aux eaux. La largeur de l'espace réservé aux eaux a été calculée conformément à la LEaux. En zone à bâtir, l'espace réservé aux eaux est affecté en zone de verdure inconstructible aux endroits non bâtis. Hors zone à bâtir, l'espace réservé aux eaux se superpose aux affectations de base et est contraignant pour les tiers. Sa largeur est reportée sur le plan.

Mesure F12 : Surface d'assolement (SDA)

La protection des SDA a pour objectif le maintien à long terme du potentiel de la productivité agricole et la préservation de la fertilité du sol afin de garantir l'approvisionnement de la population. De manière indirecte, cette politique participe à la protection des sols et de l'eau en tant que ressources, à l'usage mesuré du sol, à la diversité des paysages, au maintien de la biodiversité et à la préservation d'espaces de délasserment. Les communes veillent à ce que les SDA soient classées en zone agricole et réduisent les zones à bâtir en priorité sur les terrains possédant les caractéristiques des SDA.

La partie haute du territoire communal de Blonay – Saint-Légier est concernée par les SDA. Les parcelles classées en SDA sont principalement classées en zone agricole. Les parcelles concernées par un dézonage font l'objet d'une analyse pour un classement potentiel en SDA.

Le projet d'agglomération de 5^e génération (plan directeur intercommunal) de l'agglomération Rivelac est en cours de consultation et de consolidation. Il traite les cinq thématiques imposées par les projets d'agglomération et les planifications cantonales et sont ensuite déclinées en stratégies et en mesures : Paysage, Urbanisation, Mobilité, Tourisme et Energie. Il devrait être déposé auprès de la Confédération à la fin du premier trimestre 2025.

1.3 Planifications communales

Ancienne commune de Blonay

Le **Plan directeur communal (PDCom)** du 25 octobre 2005 préconise le renforcement du centre de Blonay et une densification du domaine bâti. Cette densification doit s'assurer de la protection du patrimoine bâti et veiller au maintien de la qualité de vie des habitants notamment à travers un développement harmonieux, le

renforcement de l'identité propre à chacune des composantes du milieu bâti et la gestion de la transition entre le village et les quartiers limitrophes. La validité du PDCom est à questionner car il a plus de 15 ans et est partiellement non-conforme aux nouvelles dispositions légales et aux planifications intercommunales plus récentes.

Le **Plan des zones** de 1976 et son Règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, sont en vigueur. Le plan des zones comprend, outre les plans partiels d'affectation, treize zones d'affectations : zone du village et hameaux, zones périphériques A+B, C, D et E, zones de construction d'utilité publique, zones de verdure, zone viticole, zones communales sans affectation spéciale, zone alpestre, zone de protection du Château de Blonay, Zone d'attente 1,2 et enfin sports d'hiver et piste de ski. Le règlement a fait l'objet de modifications mineures en 1988, 1990, 1993, 1997 et 2001.

La Commune travaille depuis 2017 sur une **vision communale**, suite à la révision de la LAT et à la publication en 2014 du BRZB par la DGTL.

Cette vision communale précise les orientations stratégiques à prendre pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et dimensionner les zones à bâtir conformément aux objectifs de croissance (centre et hors centre) de la mesure A11 du PDCn. Cette vision communale doit servir de base à la révision des plans d'affectation communaux.

Ancienne commune de Saint-Légier – La Chiésaz

Le **Plan directeur communal (PDCom)** du 6 octobre 2004 préconise le renforcement du pôle résidentiel et d'activité, encadré par un renforcement de la structure paysagère, par une maîtrise de l'urbanisation et par la requalification du village (densification mesurée, mise en valeur de l'espace public, structuration des secteurs d'habitation et d'activités). Comme à Blonay, la validité du PDCom est à questionner car il a plus de 15 ans et est partiellement non-conforme aux nouvelles dispositions légales et aux planifications intercommunales plus récentes.

Le **Plan d'extension (PE)** du 13 mai 1983 est en vigueur, tout comme son **Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions**. Le Plan d'extension comprend, outre les plans de quartier et les plans d'extension partiels, dix zones d'affectation : zone du village ; zone d'habitations collectives ; zone de villas ; zone de protection des sites ; zone industrielle ; zone de constructions d'utilité publique et d'équipements collectifs ; zone de verdure ; zone de sports d'hiver (zone de protection des Tenasses) ; zone intermédiaire ; et zone agricole. Le règlement a fait l'objet de petites modifications en 2004 et 2006.

La Commune travaille depuis 2016 sur une **vision communale**, suite à la révision de la LAT et à la publication en 2014 du BRZB par le SDT.

Cette vision communale précise les orientations stratégiques à prendre pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et dimensionner les zones à bâtir conformément aux objectifs de croissance (centre et hors centre) de la mesure A11 du PDCn. Cette vision communale doit servir de base à la révision des plans d'affectation communaux.

1.4 Chronologie

En 2018, la Municipalité de Saint – Légier – La Chiésaz a mis à l'enquête publique une zone réservée sur certains secteurs concernés par un intérêt patrimonial ou paysager, un dézonage, une densification et une modification de la destination identifiés dans la vision communale en lien avec le dimensionnement de la zone à bâtir. La zone réservée communale a été approuvée par le Conseil communal le 4 novembre 2019 et approuvée le 7 juillet 2020 par le Département des institutions et du territoire (DIT).

En 2020, la Municipalité de Blonay a mis à l'enquête publique une zone réservée sur certains les secteurs concernés par un dézonage, une densification et une modification de la destination identifiés dans la vision communale en lien avec le dimensionnement de la zone à bâtir. La zone réservée communale a été approuvée par le Conseil communal le 29 juin 2021.

Pour le présent projet de PACom, la Municipalité de Saint – Légier – La Chiésaz a reçu en date du 13 août 2020 un accord préliminaire positif de la DGTL. La Municipalité de Blonay a reçu en date du 11 mai 2021 un accord préliminaire positif de la DGTL. Au vu de la nature du projet, la DGTL a demandé une coordination avec les services de la DGTL avant le dépôt du dossier à l'examen préalable.

Selon les fiches d'application de l'état de Vaud, des coordinations ont été effectuées avec les services de la DGE pour l'intégration du Réseau écologique cantonal (REC) et la délimitation de l'Espace réservé aux eaux (ERE) dans le projet de PACom.

Le 31 août 2021, une première séance de coordination avec les services de la DGTL s'est tenue. Elle valide la stratégie d'affectation et le dimensionnement lié proposée par la Municipalité de Saint-Légier – La Chiésaz sur le territoire hors centre.

En 2022, les deux communes ont fusionné pour devenir la commune de Blonay – Saint-Légier. Evidemment, la fusion a eu un impact sur le processus de planification. La nouvelle Municipalité a décidé de réunir les travaux de planification et de travailler sur un plan unique couvrant tout le territoire hors-centre de la nouvelle commune.

Le 6 avril 2023, une deuxième séance de coordination avec la DGTL s'est tenue. L'affectation a été présentée ainsi que les principales dispositions réglementaires.

Le PACom a été déposé à l'examen préalable le 13 octobre 2023 pour un retour du canton le 10 juin 2024.

En l'absence d'une planification supérieure traitant du tourisme, il n'était pas possible de développer de nouvelles infrastructures aux Pléiades. La Municipalité a donc décidé d'exclure le périmètre touristique des Pléiades de la planification. Le périmètre des Pléiades sera traité après la mise en vigueur du plan directeur intercommunal (PA5).

Le PACom du périmètre hors-centre est déposé à l'enquête publique en juin 2025.

1.5 Bordereau des pièces

1. Plan du PACom (périmètre hors-centre)
2. Règlement du PACom (périmètre hors-centre)

2. Recevabilité

2.1 Acteurs du projet

La Municipalité de la commune de Blonay – Saint-Légier est l’initiatrice du projet.

Le bureau d’urbanisme Repetti sàrl est le mandataire principal du projet.

2.2 Information, concertation, participation

Conformément à l’art. 2 LATC qui stipule que les autorités veillent à informer et à faire participer la population, une démarche participative a été organisée avec la population et les acteurs de la commune de Blonay – Saint-Légier.

En préambule de la démarche participative, la Commune a organisé un « forum de l’aménagement du territoire » afin d’informer la population des enjeux et récolter les appréciations des participants au sujet de la stratégie d’aménagement du territoire et le développement de la commune. Les préoccupations partagées qui ressortent à l’issue de ce forum sont de préserver et renforcer les espaces verts, de maintenir et renforcer les commerces et services dans les villages, de préserver le patrimoine et favoriser une architecture intégrée et de renforcer le réseau de mobilité douce et les transports publics en direction de Montreux et Burier.

La démarche participative s’est poursuivie au travers de trois ateliers spécifiques au territoire hors-centre. Le premier atelier participatif a été organisé le 11 octobre 2022. Il avait pour objectif de discuter du tissu bâti villageois des Chevalleyres, du Péage et du Leyterand, de comprendre les sensibilités de la population et les enjeux par rapport à leur intégration dans le plan d’affectation communal. Le deuxième atelier participatif a été organisé le 3 novembre 2022. Il avait pour objectif de discuter de la zone villas et son évolution, mais également le domaine touristique des Pléiades (qui faisait encore partie du périmètre de la planification). Le troisième atelier participatif a été organisé le 31 janvier 2023. Il avait pour objectif de restituer les résultats des deux premiers ateliers et d’évaluer les travaux de l’avant-projet selon les éléments identifiés lors des deux premiers ateliers.

Une séance d’information publique se tiendra au moment de l’enquête publique.

Les rapports des trois ateliers participatifs sont annexés au présent rapport explicatif.

2.3 Etat de l’équipement

L’art. 53 LATC définit l’équipement technique des zones à bâtir avec les réseaux suivants : voies d’accès, alimentation en eau, évacuation des eaux et approvisionnement en énergie.

La zone à bâtir du projet de PACom est entièrement équipée. Le village est desservi par le réseau communal électrique et raccordé au réseau d’eau potable. Les eaux usées sont traitées par le réseau communal qui est relié à la station d’épuration du SIGE.

La Municipalité a réalisé en 2024 la révision de son règlement communal sur l’évacuation et l’épuration des eaux non polluées et polluées. Le règlement du projet de PACom prescrit une séparation des eaux non polluées et polluées.

Le projet prévoyant une réduction des zones à bâtir et du potentiel d’accueil en nouveaux habitants, il ne va pas impliquer le besoin de compléter ou renforcer l’équipement. Les planifications des réseaux pourront être mises à jour lors des prochaines révisions en tenant compte de la nouvelle situation.

Concernant l’accessibilité, la majorité des parcelles disposent d’un accès direct au domaine public (DP). Toutefois, l’accessibilité de certaines parcelles est garantie par des servitudes publiques, privées ou passages à bien plaie. Lors de la séance de coordination du 13 août 2020, les services de l’Etat ont recommandé à la Municipalité de renoncer à superposer à la zone d’habitation et mixte des aires inconstructibles dédiées à la circulation. La Municipalité n’entend pas à ce stade affecter l’ensemble des accès au domaine public.

2.4 Disponibilité foncière

Conformément à l'art. 52 LATC, le projet de PACom prévoit que les parcelles constructibles non bâties doivent être construites dans un délai de 12 ans à compter de l'entrée en vigueur du PACom. Au-delà de ce délai, une mesure fiscale s'applique pour inciter les propriétaires à développer un projet.

Celle-ci se base sur la valeur fiscale du terrain (1% la première année puis 0.5% par année jusqu'à un maximum de 5%). En cas de projet de construction d'un bâtiment, la taxe est réduite proportionnellement à la part de droit à bâtir projetée, dès la délivrance du permis de construire et pour la durée de celui-ci.

Le projet de PACom prévoit plusieurs périmètres d'implantation des constructions dans la zone centrale 15 LAT. Les parcelles concernées par des mesures fiscales liées à la disponibilité des terrains non bâtis sont les suivantes : n° 810, 1459, 1499, 1546, 1613, 3045, 4376, 5992, 5994, 5995, 6140, 6335 et 6353. Elle évolue selon les modifications du foncier et des constructions. Elles sont indiquées sur le plan.

2.5 Démarches liées

Constatation des lisières forestières

Le projet de PACom fait figurer les limites forestières statiques à moins de 10 mètres de la zone à bâtir. Les dernières constatations des lisières ont été reportées sur le plan. Certaines lisières ont fait l'objet de relevés complémentaires sur le terrain par l'Inspecteur forestier le 3 mai 2023. Les lisières font l'objet d'une mise à l'enquête simultanée au projet de PACom (périmètre hors-centre).

Limites des constructions

Conformément à la Loi cantonale sur les routes (LRou), il est nécessaire de respecter une limite des constructions afin de ménager les espaces nécessaires à la construction ou modification de route, dans le but de garantir la circulation routière.

Le territoire communal hors-centre de Blonay – Saint-Légier fait l'objet de plusieurs plans d'affectation fixant des limites de constructions. Le projet de PACom radie, en partie, les limites des constructions fixées par ces plans et en propose de nouvelles, adaptées à l'évolution du village dans le temps et à l'évolution des pratiques en la matière. La nouvelle limite des constructions est fixée sur la base des distances préconisées par l'art. 36 LRou. Afin de maintenir la structure urbanistique traditionnelle du village, en particulier pour les bâtiments implantés à proximité directe des routes, une distance de 1.5 m entre l'emprise au sol des bâtiments et la limite des constructions est réservée permettant de prendre en compte certains éléments techniques et architecturaux des bâtiments (avant-toits, balcons, etc.).

La modification des limites des constructions en vigueur est mise à l'enquête simultanément au projet de PACom (périmètre hors-centre).

Pour des questions de lisibilité du plan, les limites des constructions radiées des plans fixant la limite des constructions n°9/16, n°9/17 n°9/18 et n°9/19 approuvés le 19 avril 1968 ainsi que le plan d'alignement du chemin public du Péage approuvé le 18 mars 1924 ne sont pas représentés sur le plan.

Les limites des constructions définies par l'article 36 de la loi sur les routes ne sont pas représentées sur le plan.

3. Justification

3.1 Périmètre du plan d'affectation communal

Le périmètre du PACom couvre le territoire de Blonay – Saint-Légier dans le périmètre hors centre.

La délimitation du territoire hors centre est définie par le PDCn qui coupe le territoire communal en périmètre de centre d'agglomération et de hors-centre. Quelques adaptations mineures du périmètre ont été apportées notamment en lisière de l'aire forestière. Afin de coordonner la délimitation des lisières forestières dans les 10 mètres des zones à bâtir avec l'affectation de ces zones, ces lisières sont incluses dans le périmètre du PACom Centre. La partie touristique (Pléiades) est également exclue du périmètre hors-centre. Elle sera traitée après la mise en vigueur du plan directeur intercommunal (PA5).

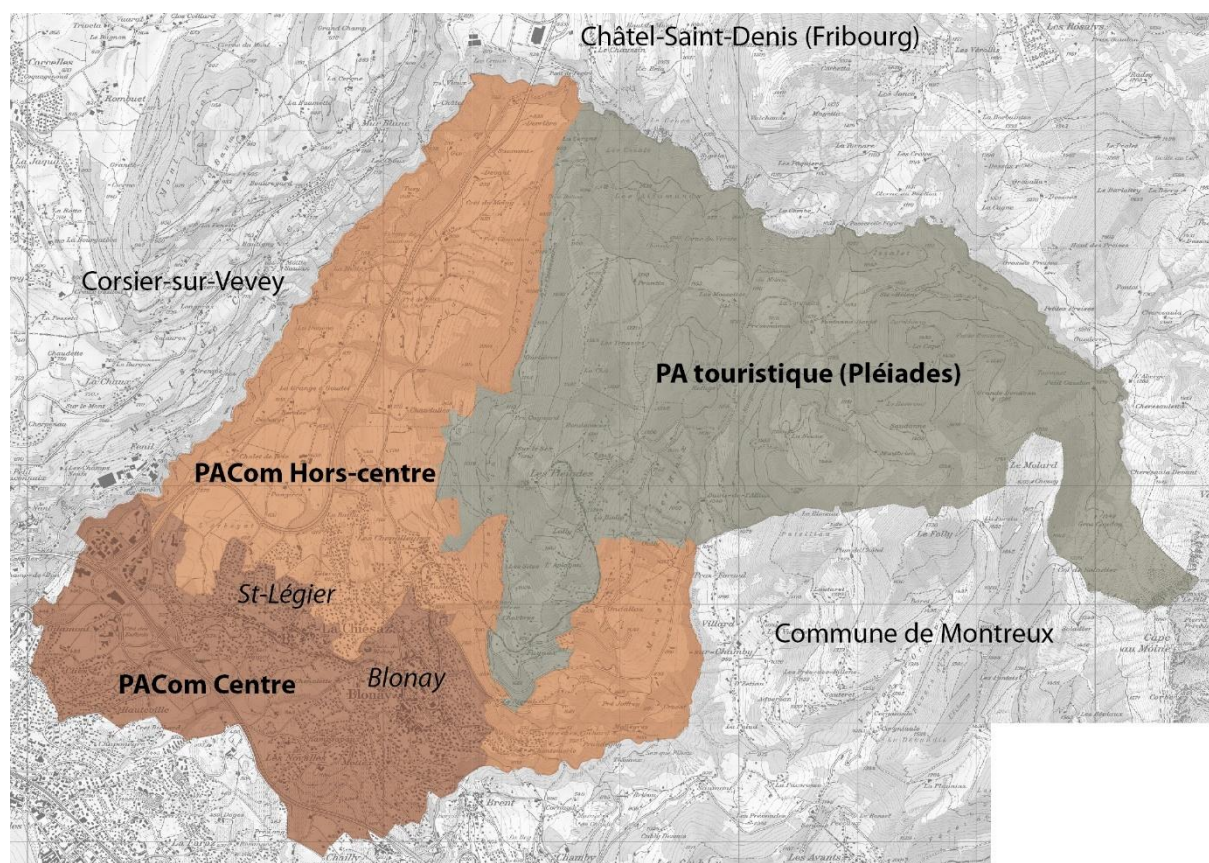


Figure 1 Carte des périmètres des PACom Hors-centre, Centre et PA touristique

La Municipalité a décidé de traiter le périmètre centre et hors-centre du territoire communal dans des planifications distinctes. Ceci pour les raisons suivantes :

- Conformément à la mesure A11 du PDCn, le dimensionnement des zones d'habitation et mixtes est indépendant entre le centre et le hors-centre. Dans le centre, le dimensionnement est géré de façon intercommunale à l'échelle de l'agglomération. Hors du centre, le dimensionnement est traité à l'échelle communale uniquement, avec un taux maximal de croissance de la population admis à 0.75% par an.
- Conformément au bilan des réserves en zones à bâtir établi par l'Etat, le territoire hors centre est surdimensionné à Blonay – Saint-Légier. Ce n'est pas le cas du centre. Aucun transfert de réserves en zones à bâtir entre centre et hors centre n'est admis selon le PDCn. En conséquence, les logiques d'aménagement du territoire sont différentes, avec des enjeux liés à la réduction de la zone à bâtir, à la densification non admise qu'on retrouve uniquement hors centre.
- Conformément à la mesure A11 du PDCn, les communes étaient tenues de réviser les plans d'affectation des secteurs surdimensionnés d'ici à 2022. Avec le processus de fusion et la complexité des enjeux, la Commune a pris du retard sur ce délai. La Municipalité a souhaité en conséquence prioriser le territoire hors centre correspondant au secteur surdimensionné.

- Le territoire hors centre n'est pas concerné par la thématique des zones d'activités et peut être réalisé indépendamment du système de gestion des zones d'activités en cours d'élaboration. Ce n'est pas le cas du périmètre centre.
- Le territoire hors centre est peu impacté par le Plan directeur intercommunal (et projet d'agglomération) en cours de réalisation qui focalise l'essentiel de ses travaux sur la coordination intercommunale de la densification dans les centres, tenant compte de la mobilité et du paysage.

3.2 Territoire urbanisé

La délimitation de la zone à bâtir se base sur le territoire urbanisé (TU) des villages. Le TU correspond au territoire largement bâti, regroupant les constructions essentiellement destinées à l'habitation, aux activités économiques, aux services et aux équipements. Il intègre également les terrains non bâtis à vocation urbaine, déjà équipés ou sur lesquels un projet est en cours.

La délimitation du TU répond aux critères suivants :

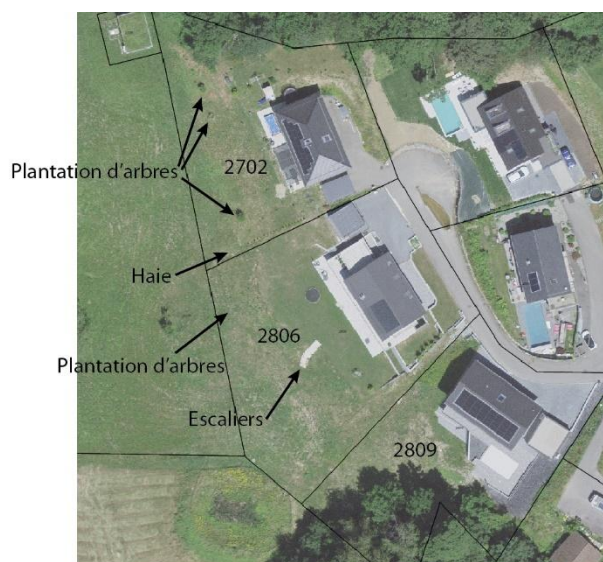
- ensemble réunissant un groupe de plus de bâtiments de dix habitations permanentes au moins ;
- bâtiments distants de moins de 50 m les uns des autres ;
- exclusion des espaces vides de plus de 2'500 m² situés en milieu bâti ;
- intégration des espaces aménagés, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine (par exemple terrain de sport, parc public) ;
- délimitation en fonction du foncier et de l'occupation du sol (jardin, éléments construits, voies de communication ou unités paysagères).

La délimitation du TU a fait l'objet d'une consolidation lors d'une séance de coordination formelle avec la DGTL. Pour certains cas particuliers, la Municipalité a effectué une analyse détaillée qui a mené aux décisions suivantes :

- La parcelle n° 2311 est intégrée au TU, car elle est comprise dans le tissu bâti. Elle est affectée à la zone de verdure 15 LAT et destinée à un usage public. Par ailleurs, la Commune est propriétaire de ce bien-fonds.
- La parcelle n° 3638 est en partie intégrée au TU, car elle est déjà construite et son jardin est aménagé. La partie à l'est du jardin sans aménagement est affectée en zone agricole 16 LAT.

Zoom sur les parcelles 2702, 2806 et 2809

Afin de vérifier si les franges des parcelles 2702, 2806 et 2009 devaient être considérées comme du territoire urbanisé, les mandataires se sont rendus sur le terrain en novembre 2024. Les constructions sur ces parcelles sont récentes (2018-2020) et le jardin aménagé est encore peu visible sur les orthophotos. La visite a permis de constater que les jardins étaient entretenus, le gazon est tondue, des arbres ont été plantés et des jeux pour enfants ont été installés (trampoline). Pour la Municipalité, les franges de ces parcelles sont utilisées comme jardin, elles sont aménagées et sont intégrées au territoire urbanisé. Les parcelles sont donc maintenues en zone à bâtir 15 LAT.



Parcelle 2806



Parcelle 2702



Parcelle 2809



Zoom sur la parcelle 5151

Afin de vérifier si le nord de la parcelle 5151 (entouré en rose sur la figure ci-contre) faisait partie du territoire urbanisé, les mandataires se sont rendus sur le terrain en novembre 2024. La visite a permis de constater que le nord de la parcelle 5151 était utilisé comme jardin aménagé et est entretenue. La limite avec l'aire forestière est très nette, le gazon est coupé régulièrement et les abords de la lisière sont taillés. Trois arbres ont été plantés récemment. L'aire forestière à proximité relevée en mai 2023 rend cette partie de parcelle inconstructible. Pour la Municipalité, le nord de la parcelle 5151 est utilisé comme jardin et peut être qualifié de jardin aménagé. Il est intégré au territoire urbanisé. La parcelle est donc maintenue en zone à bâtir 15 LAT.

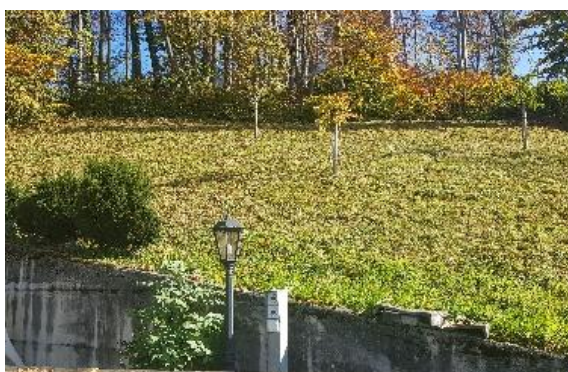
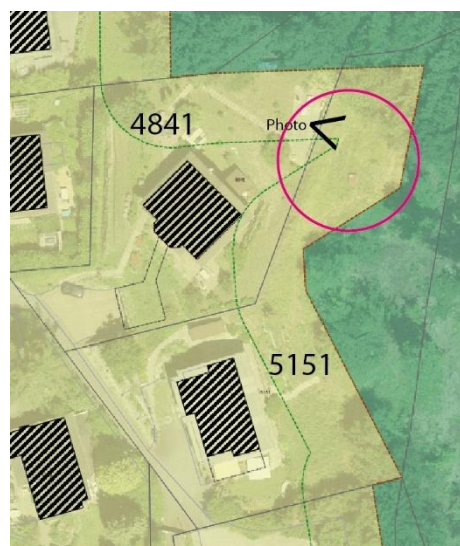


Figure 2 photos prises en novembre 2024 depuis le haut de la parcelle adjacente (4841)

Les parcelles situées hors du territoire urbanisé sont en principe affectées à la zone agricole 16 LAT ou à la zone agricole protégée 16 LAT, sauf cas particuliers.

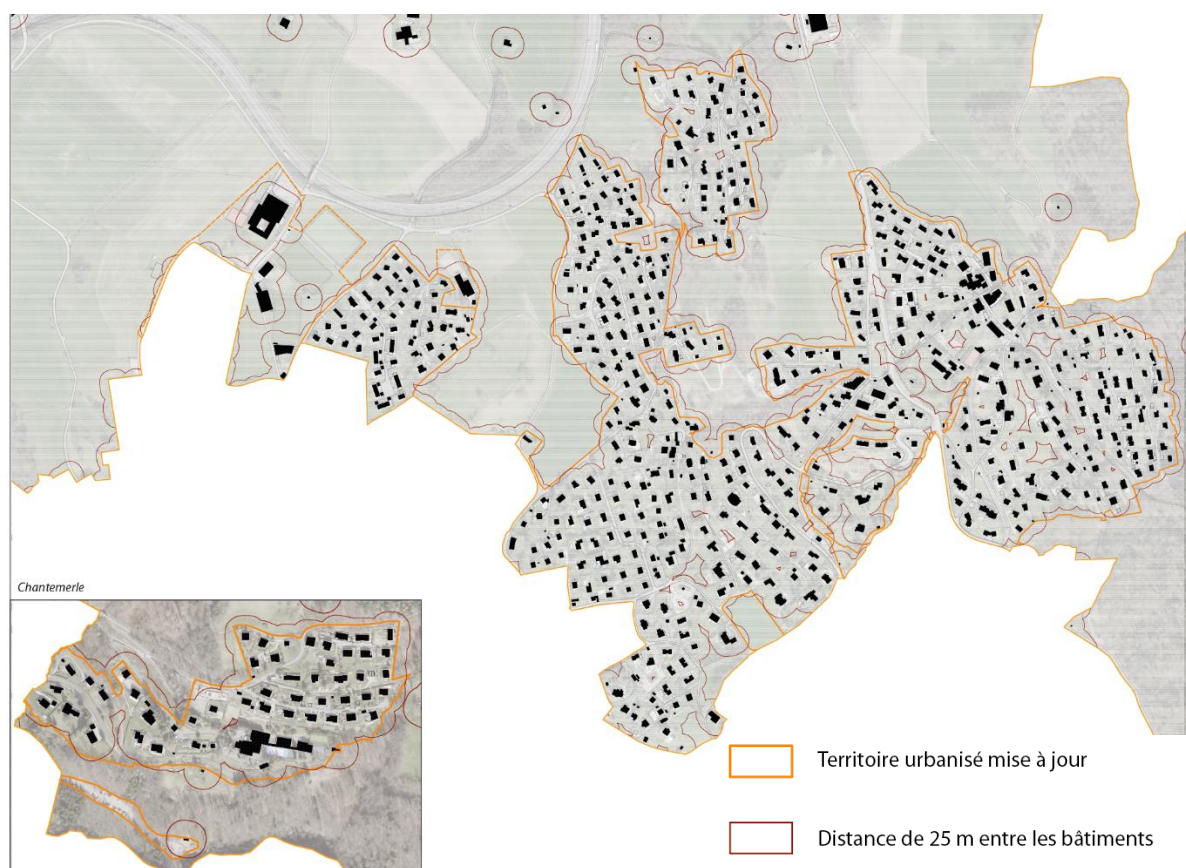


Figure 3 – Carte du territoire urbanisé

3.3 Caractéristiques du projet futur

Le territoire hors centre se caractérise par deux grands types de milieux bâtis :

- D'une part les anciens hameaux agricoles des Chevalleyres, du Péage et des anciens moulins du Leyterand. Dans ces secteurs, la préservation de l'harmonie entre les bâtiments construits et les jardins est essentielle. L'objectif est donc de permettre un développement contrôlé des constructions dans des secteurs bien définis, pertinents dans leur localisation dans le tissu bâti existant. Les droits à bâtir sont globalement réduits par rapport à la situation préexistante.
- D'autre part, la zone villa qui s'est largement développée depuis les années 1970. Dans ce secteur, la mobilisation des droits à bâtir préexistants et non utilisés est encouragée. Elle doit permettre de faire évoluer les bâtiments pour accueillir des nouveaux logements ou en fonction des besoins de leurs habitants et des renouvellements de générations. Ces secteurs présentent par ailleurs une part importante de surfaces perméables et une végétation abondante qu'il s'agit de préserver pour contribuer au maintien de la nature en ville et à la maîtrise du réchauffement climatique. Les droits à bâtir sont globalement maintenus par rapport à la situation préexistante, excepté en périphérie du milieu bâti où les terrains non bâtis sont rendus inconstructibles.

En complément, certains secteurs sont occupés par des équipements publics, notamment des terrains de sports, l'école privée de Chantemerle ou d'autres installations particulières nécessitant une réglementation des constructions spécifique.

Le milieu non bâti est principalement couvert de zones agricoles et de forêts. Plusieurs secteurs présentent des enjeux particuliers de préservation de la biodiversité et font l'objet de dispositions visant à leur préservation.

Objectifs

Dans ce contexte, l'objectif général de la révision du plan d'affectation communal (PACom) est de mettre complètement à jour l'affectation, tenant compte de l'occupation du sol, des principes de l'aménagement du territoire et des exigences issues du PDCn.

Les objectifs spécifiques sont les suivants :

- Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;
- Créer un milieu bâti compact ;
- Réduire les réserves de zones à bâtir dans les secteurs peu ou non bâtis, en particulier à la périphérie du territoire urbanisé en procédant à des modifications d'affectation ;
- Régler la constructibilité et les possibilités d'aménagements extérieurs ;
- Préserver les espaces verts et patrimoniaux situés à l'intérieur de la zone à bâtir ;
- Maintenir un milieu bâti favorable à l'activité économique ;
- Protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage.

Affectations

Le projet de PACom définit les zones d'affectation et secteurs superposés suivants :

- zone centrale 15 LAT ;
- zone de très faible densité 15 LAT A ;
- zone de très faible densité 15 LAT B ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT A ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT B ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT C ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT D ;
- zone de verdure 15 LAT A ;
- zone de verdure 15 LAT B ;
- zone de desserte 15 LAT ;
- zone ferroviaire 15 LAT ;
- zone agricole 16 LAT ;
- zone agricole protégée 16 LAT A ;
- zone agricole protégée 16 LAT B ;
- zone des eaux 17 LAT ;
- zone affectée à des besoins publics 18 LAT ;
- aire forestière 18 LAT ;
- zone de desserte 18 LAT ;
- zone ferroviaire 18 LAT ;
- secteur de protection du site bâti 17 LAT ;
- secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A ;
- secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT B ;
- Autres zones superposées : Secteur de déclassement de degré de sensibilité au bruit ;
- Autres zones superposées : Périmètres A – Aires de jardins protégés ;
- Autres zones superposées : Périmètres B – Aires de jardins privés.

3.4 Redimensionnement de la zone d'habitation et mixte

Les zones à bâtir du périmètre hors-centre sont surdimensionnées. En conséquence, la Municipalité s'est appuyée sur les buts et principes de l'aménagement du territoire et sur la fiche d'application de la DGTL de février 2019 « comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ».

Franges de la zone à bâtir affectés en zone agricole (dézonage)

Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. Sur cette base, les franges de la zone à bâtir ont été dézonées dans le projet de PACom (affectation à la zone agricole 16 LAT ou zone agricole protégée 16 LAT). Il s'agit des parcelles suivantes :

Parcelle	Dézonage	Parcelle	Dézonage
710	Total	3612	Total
712	Total	3613	Total
1404	Total	3614	Total
1443	Total	3638	Partiel
1446	Total	3642	Total
1447	Total	3646	Total
1448	Total	3647	Total
1449	Total	3648	Total
1453	Total	3652	Total
1712	Total	3666	Total
2294	Total	3675	Total
2336	Partiel	3767	Total
2338	Total	4840	Partiel
2339	Total	4850	Total
2344	Total	5004	Total
2628	Total	5776	Partiel
2813	Total	5790	Total

Espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti affectés en zone agricole (dézonage)

Ce principe est appliqué pour les parcelles suivantes qui constituent des vides de plus de 2'500 m² au milieu du tissu bâti. Il s'agit des parcelles suivantes :

Parcelle	Dézonage	Parcelle	Dézonage
1455	Total	1611	Total
1457	Partiel	2163	Partiel
1458	Partiel	2319	Total
1487	Total	2321	Partiel
1506	Total	2323	Partiel
1513	Total	4937	Total

Espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti ou espaces inconstructibles situés dans les 10 m de l'air forestière ou espaces réservés aux eaux affectés en zone de verdure 15 LAT

Zone à bâtir 15 LAT avec zone de verdure Les parcelles n° 4928, 4943 et 4945 présentent des vides de plus de 2'500 m² au milieu du tissu bâti. La Municipalité considère que ces vides sont aménagés et utilisés en jardin. Ces secteurs sont conservés en zone à bâtir. La partie sud de la parcelle n° 4945 est affectée en zone de verdure 15 LAT étant donné la proximité de valeurs naturelles (forêt et cours d'eau).

Parcelle	Zone de verdure	Parcelle	Zone de verdure
1456	Partielle	4928	Partielle
1457	Partielle	4931	Partielle
1477	Partielle	4945	Partielle
1489	Totale	4964	Partielle
2305	Partielle + Aire forestière	4984	Partielle
2321	Partielle + Aire forestière	4985	Totale
2822	Partielle	4986	Totale
3043	Partielle	4987	Totale
3546	Partielle	4988	Partielle
3621	Partielle	4999	Partielle + Aire forestière
3623	Partielle	5065	Partielle
3886	Partielle	5148	Partielle
3969	Partielle	5160	Totale
4258	Partielle	5162	Totale
4858	Partielle	5772	Partielle
4918	Partielle	6335	Partielle
4922	Partielle	6517	Partielle
4926	Partielle	6521	Partielle

Les parcelles n° 1478 et 2172 sont des parcelles non bâties de petites tailles (respectivement 252 m² et 59 m²) dans le milieu bâti. Ces parcelles ne sont pas constructibles à cause de leur petite taille. Le projet de PACom propose de les maintenir en zone à bâtir car elles sont aménagées.

Espaces concernés par une modification de la délimitation de la lisière forestière (dézonage en aire forestière)

Parcelle	Aire forestière	Parcelle	Aire forestière
706	Partiel	4840	Partiel
1480	Partiel	4860	Partiel
1588	Partiel	4864	Partiel
3638	Partiel	5010	Partiel
3642	Total	5772	Partiel
3721	Total		

Zoom sur la parcelle 3638

La parcelle 3638 a fait l'objet récemment d'une nouvelle construction et travaux d'aménagements extérieurs. Sur l'orthophoto datant de 2024, on voit que le jardin aménagé est délimité par une barrière. Le PACom propose de laisser le jardin aménagé en zone à bâtir 15 LAT. La partie à l'est du jardin est affectée en zone agricole 16 LAT. Elle se situe par ailleurs dans les 10 m de distance à l'aire forestière.

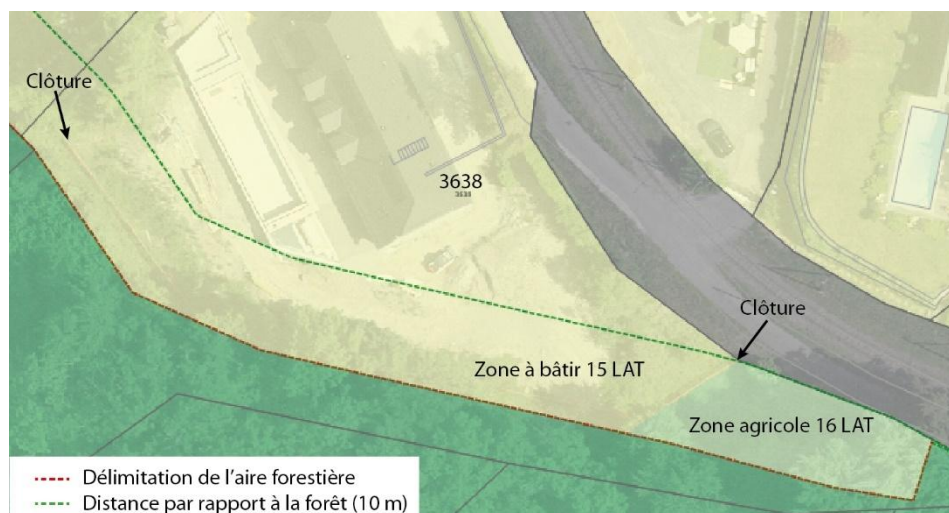
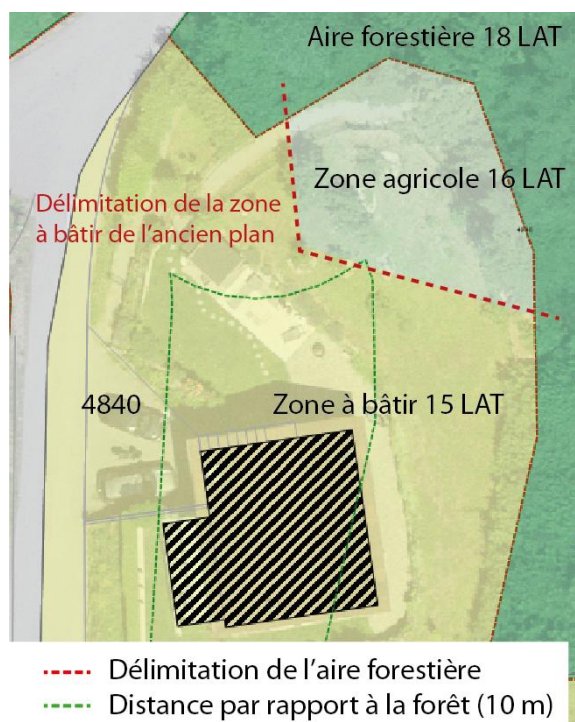


Figure 4 Proposition d'affectation de la parcelle 3638

Zoom sur la parcelle 4840

La limite de la zone à bâtir doit correspondre à la délimitation de la zone à bâtir définie par le plan en vigueur. Le plan d'affectation en vigueur (ancien plan d'affectation de Blonay) délimitait la zone à bâtir avec un petit périmètre de zone agricole sur la parcelle. Cette particularité a été reprise dans le nouveau plan selon l'exigence de la DGTL. Affecter ce bout de parcelle en zone à bâtir est considéré comme une extension de celle-ci. Au vu du surdimensionnement communal, une extension de la zone à bâtir n'est pas conforme au cadre légal. La parcelle 4840 comporte de ce fait une partie en zone agricole 16 LAT.



Ajustements mineurs de la délimitation des zones à bâtir

La zone à bâtir en vigueur au niveau des parcelles n° 2277, 2279 et 2927 ne suit pas les limites parcellaires. Le projet de PACom propose d'étendre la zone à bâtir jusqu'à la limite parcellaire ou aux limites des terrains aménagés. La nouvelle délimitation de l'affectation est conforme aux plans de géomètre de ces parcelles lors de la construction des bâtiments.

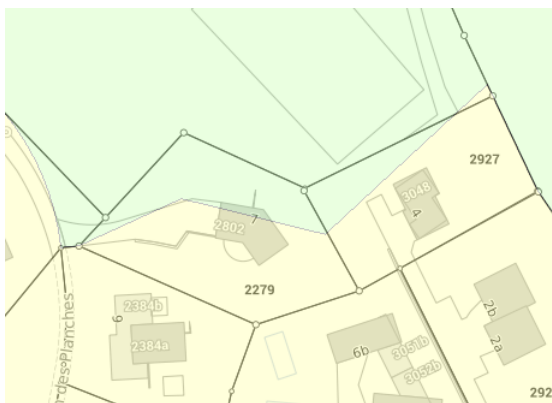
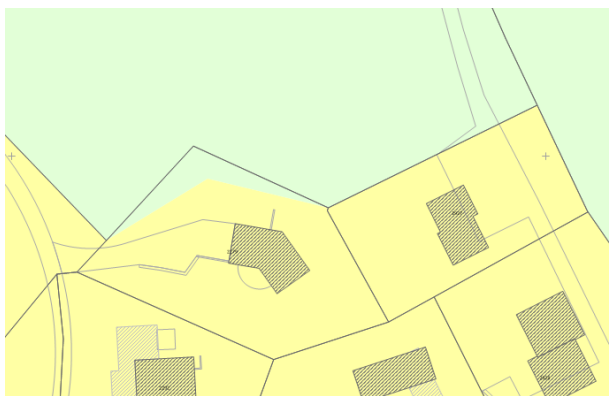


Figure 5 – Affectation en vigueur...



...et affectation future (bâtiments selon état cadastral)

Autres principes

En complément, le projet a été mené au travers d'une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et préservés par des mesures de planification. Il s'agit en particulier des aires de verdure, espaces plantés d'arbres, lisières de forêts et espaces en bordure des cours d'eau.

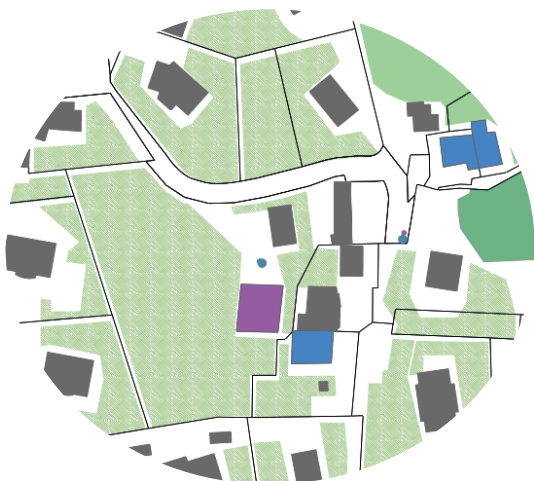
Les parcelles non bâties maintenues en zones à bâtir font finalement l'objet de mesures en lien avec la disponibilité foncière.

3.5 Zones à bâtir

Secteur Villages et hameaux

Le secteur des hameaux historiques est caractérisé par des enjeux patrimoniaux et une organisation spatiale relativement préservée. Il s'organise en trois sous-secteurs qui sont reliés spatialement par le ruisseau de La Scie : le hameau des Chevalleyres, le Péage et les anciens moulins du Leyterand.

Moulins de Leyterand



Chevalleyres



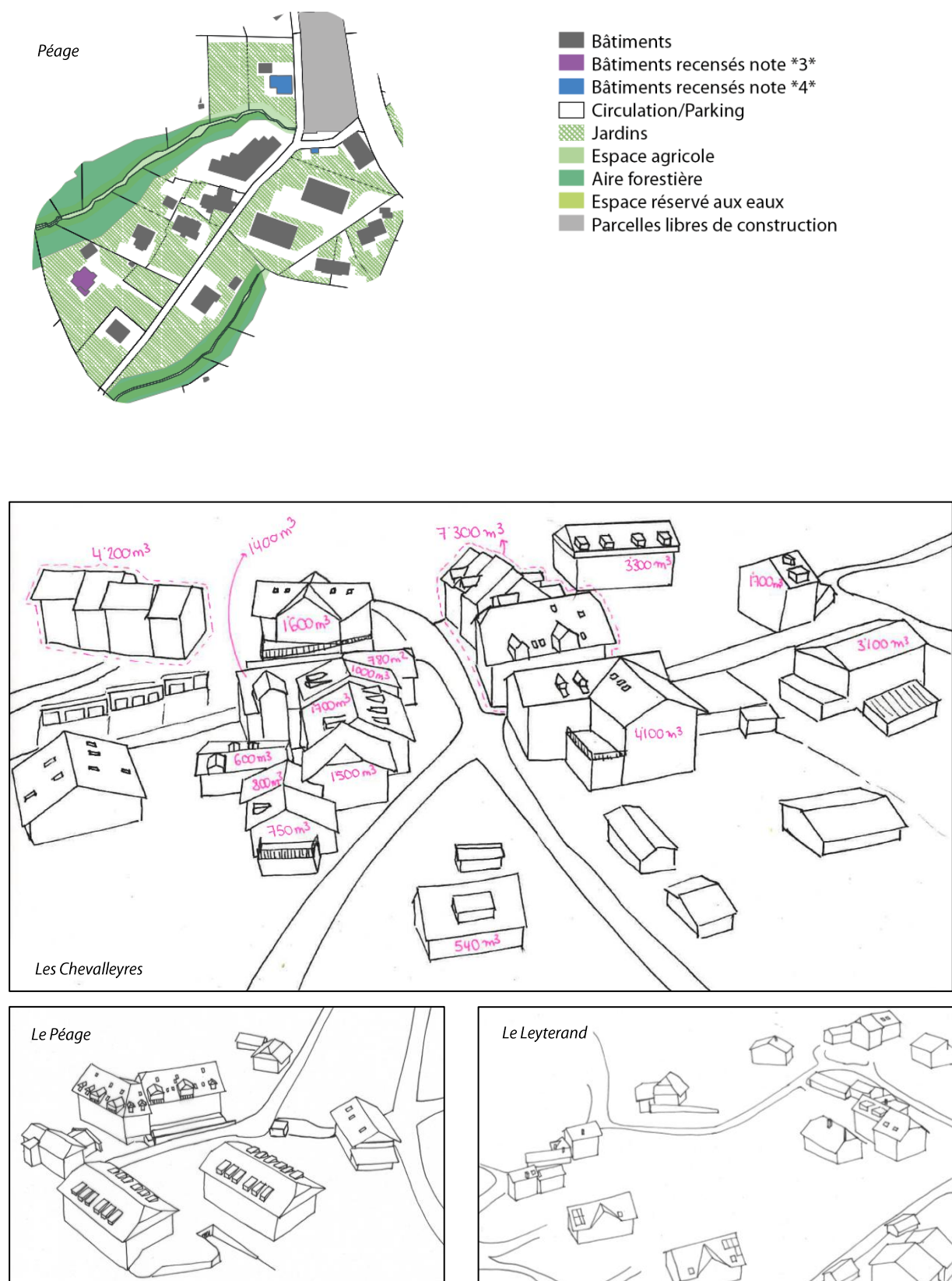


Figure 6 – Illustration des hameaux des Chevalleyres, du Péage et du Leyterand

Les hameaux des Chevalleyres, du Péage et des moulins du Leyterand ont conservé une organisation d'origine, en petits noyaux historiques. Le tissu y est compact et structuré autour d'un axe principal d'où partent des rues de dessertes plus étroites et sinueuses. Les volumétries des maisons villageoises se composent sur 2-3 niveaux, entre 750 m³ et 1'700 m³. Les constructions plus récentes proposent des volumétries plus importantes, entre 1'600 m³ et 4'400 m³ grâce aux possibilités offertes par le règlement des constructions en vigueur.



Les Chevalleyres



Le Leyterand



Le Péage

Lors des démarches participatives, les participants ont trouvé que les bâtiments inscrits au recensement architectural devaient être préservés. Le patrimoine architectural des hameaux est un élément identitaire et structurant pour la majorité des participants ainsi que la présence de jardins traditionnels, de vergers et potagers. Les participants ont par ailleurs soulevé que certains éléments architecturaux sont importants pour les nouvelles constructions dans les hameaux notamment les toitures à pans, la couleur neutre des façades, les avant-toits et les tuiles typiques.

Le secteur est affecté en zone centrale 15 LAT. Afin de maintenir cette structure urbanistique caractéristique, le projet de PACom propose de réattribuer les droits à bâtir par périmètres d'implantation des constructions. Chaque périmètre se voit attribuer une surface brute de plancher (SBP) et une altitude maximale. Les périmètres d'implantation ont été définis en fonction du contexte bâti environnant (volumétrie, alignement et décrochement, structuration des espaces intermédiaires, etc.). La construction de certains périmètres implique la démolition de bâtiments existants. Finalement, les bâtiments existants ne présentant pas de périmètre d'implantation doivent être maintenus dans leurs gabarits actuels, sous réserve de petits agrandissements et superstructures ne pouvant pas être réalisés dans les volumes existants. Les constructions souterraines sont autorisées sous certaines conditions.

Une telle approche précise les possibilités d'agrandissement et de nouvelles constructions en tenant compte de façon détaillée du contexte. Globalement, les droits à bâtir sont réduits par rapport à l'affectation en vigueur.

En complément, une attention accrue doit être portée à l'intégration architecturale des nouvelles constructions, reconstructions ou transformations, notamment en ce qui concerne la forme du bâtiment, les dimensions, les proportions des ouvertures ou encore les teintes des façades et la forme des toitures.

De plus, le projet prévoit la délimitation de secteurs de jardins privés qui exigent le maintien des jardins existants notamment leur végétalisation. L'objectif est de maintenir dans le milieu bâti des espaces de jardins et espaces plantés d'arbres.

Les aménagements extérieurs divers tels que pergolas, mobiliers urbains, murets, installations de jeux, ou aménagements liés à la mobilité et à la gestion des déchets sont autorisés. Les plantations doivent être réalisées avec des essences adaptées à la station. Pour le surplus, les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec le caractère des lieux.

Le nombre de places de stationnement doit être conforme aux normes en vigueur. Le stationnement extérieur est aménagé de façon perméable (gravier, pavés non jointoyés, dalles alvéolées, etc.).

Zone centrale 15 LAT		
Destination de la zone	Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités et aux équipements publics.	
Mesure d'utilisation du sol	La mesure d'utilisation est fixée par une surface de plancher déterminante pour chaque périmètre d'implantation et une altitude maximum et par les gabarits construits pour les bâtiments existants.	
		SPd Altitude
	Périmètre A :	210 m² 626 m
	Périmètre B :	175 m² 633 m

	Périmètre C :	305 m ²	741 m
	Périmètre D :	575 m ²	743 m
	Périmètre E :	675 m ²	740 m
	Périmètre F :	450 m ²	761 m
	Périmètre G :	630 m ²	763 m
	Périmètre H :	1'200 m ²	770 m
	Périmètre I :	760 m ²	774 m
Degré de sensibilité au bruit	DS III		
Densité bâtie moyenne	IUS moyen de 0.50		
Densité réglementaire actuelle	IUS estimé à 0.77		
Densité planifiée moyenne	IUS moyen de 0.63		
Remarque	Dans le secteur des Moulins de Leyterand, le projet répartit différemment les droits à bâtir (regroupement sur les périmètres d'implantation), mais sans les augmenter, ni les diminuer à l'échelle du secteur.		

Le PACom fixe des périmètres d'implantation pour des nouvelles constructions ou l'agrandissement de constructions existantes. Ces périmètres s'inscrivent harmonieusement dans le tissu bâti existant par leur localisation, leur hauteur maximale et leur surface de plancher maximale qu'ils autorisent. Les qualités patrimoniales existantes sont protégées et une attention accrue est exigée pour l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, transformation et aménagements. De plus certains bâtiments dont les dimensions ou l'implantation se détachent de l'ensemble font l'objet de périmètres d'implantation afin de permettre leur évolution.

L'extrait de plan ci-dessous montre les périmètres d'implantation possibles au Leyterand. Des périmètres de jardins privés sont disposés généreusement autour des périmètres d'implantation et des bâtiments existants afin de préserver les jardins existants et maintenir la verdure dans le quartier.

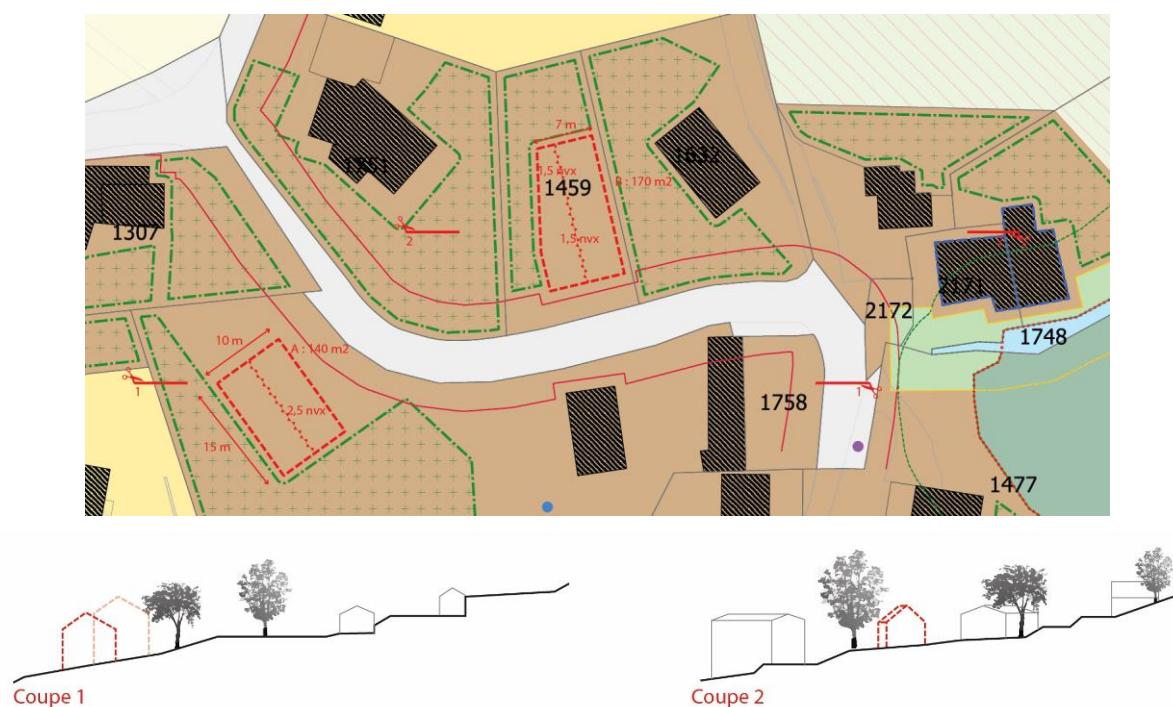


Figure 7 – Illustration de la typologie attendue pour le périmètre A à B (Leyterand)

L'illustration ci-dessous présente un extrait du PACom aux Chevalleyres, mettant en évidence un périmètre pour une nouvelle construction (I) contigu à une construction existante, ainsi qu'un périmètre H qui permet

un rehaussement et un agrandissement de la construction existante, visant à une meilleure intégration à la typologie caractéristique du hameau.

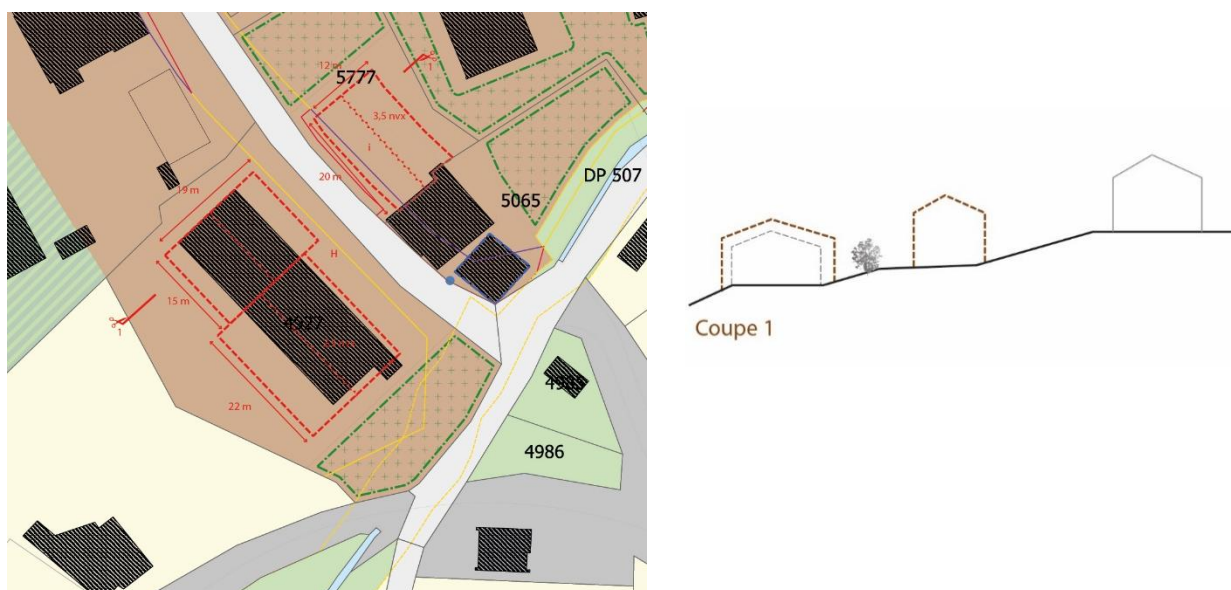


Figure 8 – Illustration de la typologie attendue pour les périmètres de F à I (Chevalleyres)

Le projet prévoit des zones de verdure 15 LAT B sur les parcelles 4922 et 4926 afin de réaliser des parcs de jeux publics. La parcelle 4926 est propriété de la Ville de Lausanne. La parcelle 4922 prévoit des périmètres d'implantation pour des nouvelles constructions ainsi qu'un parc public au sud. Une aire de jeux privée est déjà existante sur la parcelle. Le projet prévoit en coordination avec le propriétaire de rendre accessible le parc au public.

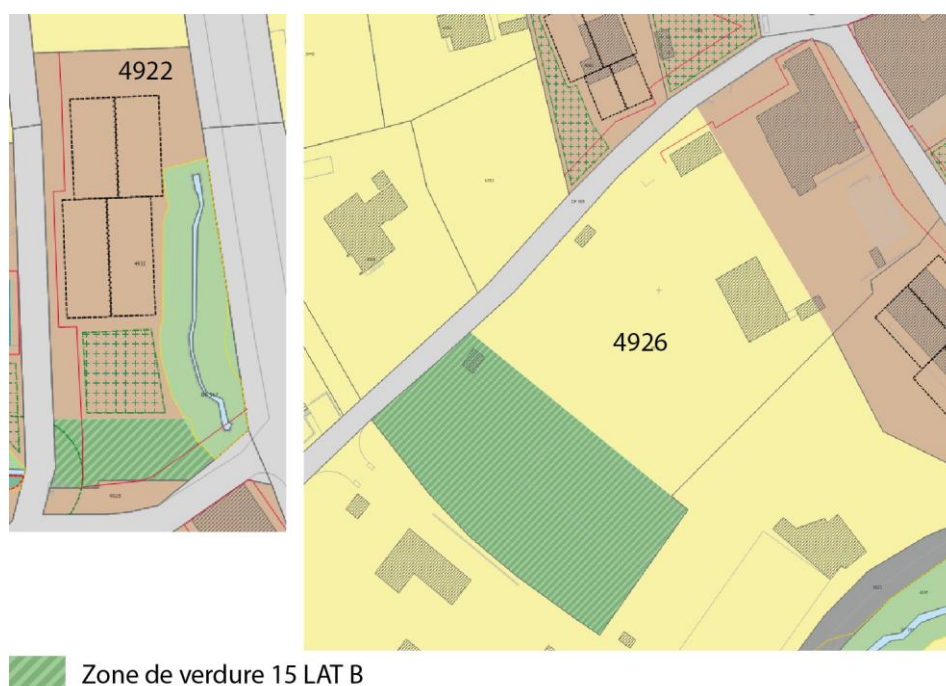


Figure 9 Zone de verdure 15 LAT B - Parcs publics

Secteur villas

Le territoire communal comprend une importante zone villa qui s'étale sur les hauts de Blonay et de Saint-Légier. Elle entoure les trois hameaux historiques et joue le rôle de transition entre les villages de Blonay, Saint-Légier et La Chiésaz avec les espaces naturels (prairies, forêt, etc.). Les bâtiments sont situés à une distance importante les uns des autres, marquant une discontinuité de l'espace bâti caractéristique.

Lors des démarches participatives, la verdure a été relevée comme un élément marquant de la zone villas avec une proposition d'un indice de verdure minimum de 60% pour la zone villas. De plus, la majorité des participants souhaite une flexibilité du règlement permettant une densification douce grâce à la mobilisation des droits à bâtir existants. Les participants se sont également prononcés à une large majorité pour autoriser les toitures plates végétalisées en zone villas.

Du fait du surdimensionnement des zones à bâtir, il n'est pas envisageable de densifier les zones villas hors-centre. Le PACom maintient donc les densités en vigueur, à savoir 0.24 dans le secteur de La Chiésaz et 0.33 dans les autres secteurs.

Les dispositions réglementaires visent le maintien de l'identité du tissu bâti existant, en limitant l'emprise au sol et les gabarits tout en permettant de répondre aux nouvelles exigences énergétiques et sociétales.

En matière d'aménagements extérieurs, les différents quartiers de villas sont soumis aux mêmes principes que les hameaux.

Pour assurer la végétalisation caractéristique de la zone de très faible densité 15 LAT, le projet prévoit deux indices de surface verte. L'indice de surface verte A (indice de perméabilité) est le rapport entre la somme des surfaces perméables et la surface de la parcelle. Il est fixé à 0.7. L'indice de surface verte B (indice de pleine terre) est le rapport entre la somme des surfaces végétalisées et la surface de la parcelle. Il est fixé à 0.5.

Les aménagements extérieurs divers tels que pergolas, mobiliers urbains, murets, installations de jeux, ou aménagements liés à la mobilité et à la gestion des déchets sont autorisés. Les plantations doivent être réalisées avec des essences adaptées à la station. Pour le surplus, les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec le caractère des lieux.

Le nombre de places de stationnement doit être conforme aux normes en vigueur. Le stationnement extérieur est aménagé de façon perméable (gravier, pavés non jointoyés, dalles alvéolées, etc.).

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A - Villas	
Destination de la zone	Cette zone est principalement destinée à l'habitation. Les activités tertiaires ou secondaires compatibles avec l'habitat sont admises dans une proportion maximale de 20%.
Mesure d'utilisation du sol	La mesure d'utilisation est fixée par un IUS de 0.33. Les constructions existantes présentant un indice d'utilisation supérieur sont au bénéfice de la situation acquise
Degré de sensibilité au bruit	DS II et DS III
Densité règlementaire actuelle	IUS de 0.33 (Blonay) IUS de 0.30 (St-Légier - La Chiésaz)

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B - Villas	
Destination de la zone	Cette zone est principalement destinée à l'habitation. Les activités tertiaires ou secondaires compatibles avec l'habitat sont admises dans une proportion maximale de 20%.
Mesure d'utilisation du sol	La mesure d'utilisation est fixée par un IUS de 0.24. Les constructions existantes présentant un indice d'utilisation supérieur sont au bénéfice de la situation acquise
Degré de sensibilité au bruit	DS II
Densité règlementaire actuelle	IUS de 0.24.

Zoom sur la parcelle 4966

La parcelle 4966 fait l'objet d'un plan de quartier « Au lieu dit Tusinge » approuvé le 4 avril 1990. Le plan permet une densité sur la parcelle entre 0.4 et 0.5. Le projet a été construit et la densité actuelle est de 0.42. Affecter la parcelle en zone centrale n'est pas adéquat étant donné sa localisation, selon la Municipalité. La parcelle est donc affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A. Le règlement de la zone prévoit que les constructions qui dépassent la mesure d'utilisation du sol peuvent faire l'objet de rénovation et reconstructions de bâtiments existants. Cette parcelle a fait l'objet d'une réévaluation de la DGTL dans sa prise de position du 21 octobre 2024 et admet son maintien en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.

Autres zones et secteurs

Zones affectées à des besoins publics 15 LAT A, B, C et D

Les zones affectées à des besoins publics sont réparties en quatre zones pour lesquels des mesures d'utilisation et des dispositions réglementaires diffèrent, afin de tenir compte des spécificités de chacune.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT A est destinée à l'implantation d'infrastructures socio-éducatives avec hébergement lié (internat lié à l'école privée de Chantemerle). Elle comprend l'école de Chantemerle et une réserve pour l'extension du campus scolaire communal. Aujourd'hui, la densité effective de la zone est de 1.2 m³/m². Afin de répondre aux besoins futurs, le projet de PACom prévoit une mesure d'utilisation du sol maximale de 1.5 m³ par m².

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT B est destinée aux installations extérieures de type terrain de sport et parc public. Elle comprend les terrains de sport communaux. Elle est inconstructible, hormis les aménagements et édifices liés aux activités en plein air.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT C concerne la parcelle n° 2311 et est destinée à la réalisation de places de jeux et espaces de délasserment. Elle est inconstructible hormis les aménagements liés à la destination de la zone. Les aménagements liés à la gestion des déchets sont également autorisés. Des moloks se trouvent déjà au sud de la parcelle.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT D concerne une partie de la parcelle 3651. Elle est destinée à la mise en conformité la déchetterie de Blonay. Elle est inconstructible hormis les aménagements déjà existants.

Zoom sur la parcelle 3651

La déchetterie de Blonay se situe à moitié en zone villa dans le périmètre centre et à moitié en aire forestière dans le périmètre hors-centre. La partie située dans la zone villa a fait l'objet d'une enquête publique en 1985. Malgré sa proximité avec l'aire forestière, les installations sont au bénéfice de la situation acquise. Son affectation sera traitée dans le plan d'affectation communal du périmètre centre.

Pour la partie de la déchetterie située dans le périmètre hors-centre, le site a été admis comme décharge par le département en 1965. Elle est exploitée depuis en décharge-déchetterie. Elle est utilisée notamment pour les déchets végétaux inertes. La surface est bétonnée, il n'y a pas d'installation fixe, hormis des murets qui délimitent les casiers de dépose des matériaux inertes.

Le projet prévoit de mettre en conformité le site en l'affectant en zone affectée à des besoins publics 15 LAT D. Malgré la proximité avec l'aire forestière, la déchetterie est idéalement située en continuité de la zone à bâtir et proche du centre du village de Blonay. La zone est inconstructible, hormis les aménagements déjà existants.



Zones de verdure 15 LATA et B

Les zones de verdure sont réparties en deux zones pour lesquelles des dispositions réglementaires diffèrent, afin de tenir compte des spécificités de chacune.

La zone de verdure 15 LAT A est destinée à la protection des valeurs naturelles et paysagères dans le milieu bâti existant. Ces espaces participent à l'équilibre entre les pleins et les vides dans la zone à bâtir. La zone permet de réglementer l'usage du sol de manière à protéger les valeurs naturelles des cours d'eau et de leurs rives (espace réservé aux eaux). Elle est de ce fait inconstructible.

La zone de verdure 15 LAT B est destinée à l'aménagement d'espaces publics (parcs et places de jeux). Les parcelles affectées à la zone de verdure 15 LAT B sont propriétés de la Commune à l'exception des parcelles n° 4922 et 4926.

Zone de desserte 15 LAT

La zone de desserte 15 LAT est destinée aux routes en domaine public en zone à bâtir.

Zone ferroviaire 15 LAT

La zone ferroviaire 15 LAT est destinée aux infrastructures d'exploitation des chemins de fer ainsi qu'aux constructions et aménagements liés.

Zone agricole 16 LAT

Trois zones agricoles sont délimitées. Afin de préserver le rapport entre espace bâti et non bâti ainsi que maintenir les caractéristiques spatiales et paysagères caractéristiques du village, la zone agricole protégée 16 LATA comprend les secteurs non bâtis en périphérie de la zone à bâtir. Elle est inconstructible. La zone agricole protégée 16 LAT B a pour objectifs d'assurer la protection de biotopes et de protéger les liaisons biologiques et notamment les corridors à faune. Pour cela, les installations et les constructions susceptibles d'entraver définitivement le transit de la faune sont interdites. La zone agricole 16 LAT affecte le reste des espaces agricoles.

Zone des eaux 17 LAT

La zone des eaux 17 LAT affecte les DP cantonaux destinés aux cours d'eau.

Zone affectée à des besoins publics 18 LAT

La zone affectée à des besoins publics 18 LAT est destinée aux infrastructures pour l'exploitation du bois et des forêts. Aujourd'hui, la densité bâtie de la zone est de $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. La mesure d'utilisation du sol est définie par un indice de masse d'au maximum 2 m^3 par m^2 . Deux parcelles sont concernées : la n° 3421 et 2440.

Une partie de la parcelle 3421 est affectée en zone d'activités économiques 15 LAT. Le projet propose de modifier l'affectation en « zone affectée à des besoins publics » afin que l'affectation corresponde à l'usage de la zone, soit un bâtiment communal lié à l'exploitation du bois et des forêts.

Zoom sur la parcelle 2440

Le projet propose d'affecter une partie de la parcelle 2440, actuellement en zone agricole, en « zone affectée à des besoins publics 18 LAT, de manière à correspondre à son usage actuel.

Le bâtiment forestier de la Praz sur la parcelle 2440 est utilisé depuis 1999 pour les besoins du service communal des forêts de la commune de Saint-Légier – La Chiésaz, avant la fusion avec la commune de Blonay en 2022. Il abrite l'atelier d'entretien du matériel forestier, un garage pour les véhicules et machines forestières, un vestiaire pour le personnel du service, un réfectoire, un bureau et des sanitaires. Il y a également un stock important de bois de feu vert et sec. Le bois de feu vendu sur le marché y est préparé.

La parcelle 2440 est actuellement affectée en zone agricole et ne permet pas une exploitation optimale du site, notamment des abords du bâtiment pour le parage des véhicules nécessaires aux activités forestières et pour les besoins du personnel. De plus, suite à la fusion des communes de Blonay et Saint-Légier, les services forestiers des deux anciennes communes se sont regroupés sur le site de la Praz. Le bâtiment actuel ne répond donc plus aux normes en vigueur suite à l'augmentation du personnel et nécessitera un agrandissement à court terme. Dès lors, le projet affecte une partie de la parcelle 2440 en zone affectée à des besoins publics 18 LAT. A l'époque du permis de construire, le préavis du Service de l'aménagement du territoire du 13 mai 1997 stipule que « la destination du projet impose sa localisation à cet endroit », respectivement à proximité directe du massif forestier des Pléiades.

Actuellement, le bâtiment est donc hors de la zone à bâtir. Or, la réorganisation du Service, après la fusion, nécessite de faire du bâtiment de la Praz le bâtiment central du Service, avec un agrandissement de l'espace bureau, vestiaires et stockage du matériel beaucoup plus cohérent qu'aujourd'hui. La construction repensée ne répondrait pas à une nécessité agronomique objectivement fondée. De plus, un aménagement pour la transformation du hangar pour accueillir des véhicules est souhaitable

Le bâtiment forestier a été mis à l'enquête du 21 février au 13 mars 1997. Le permis de construire pour « la construction d'un bâtiment forestier » a été délivré le 6 juin 1997.

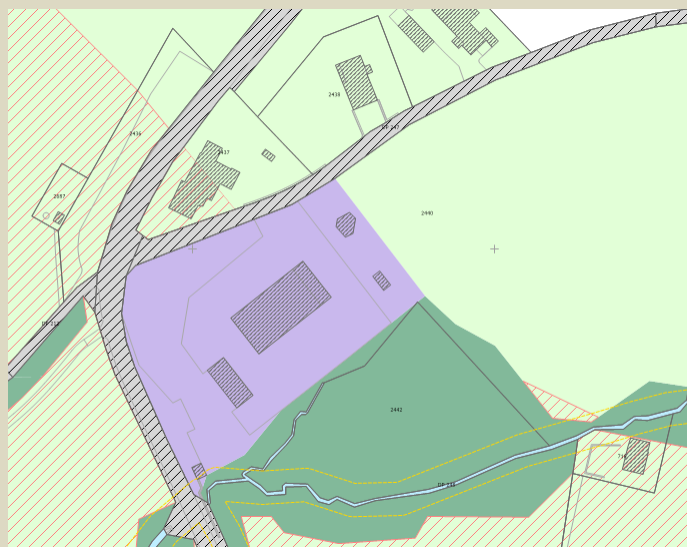


Figure 11 Proposition d'affectation de la parcelle 2440 en zone affectée à des besoins publics

Ci-dessous un extrait de l'autorisation cantonale lors du permis de construire du bâtiment.

Service de l'aménagement du territoire, section aménagement des régions et communes, unité du territoire agricole Est

Le présent projet consiste en la construction d'un hangar forestier, destiné aux besoins de l'équipe forestière communale.

Considérant, sur la base du rapport complémentaire de l'inspecteur forestier, du 13 mai 1997 :

- que les divers locaux, tel que dimensionnés, sont nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve du réfectoire, surdimensionné;
- que toutefois, les dimensions dudit réfectoire sont justifiées compte tenu des caractéristiques architecturales du bâtiment (une tranche du bâtiment est destinée aux activités de bureau et aux pauses);
- que la localisation du projet, quoiqu'hors de l'aire forestière, est justifiée par les particularités du cas d'espèce, explicitées dans le rapport complémentaire de l'inspecteur forestier.

Le Service de l'aménagement du territoire constate que la destination du projet impose sa localisation à cet endroit et délivre en conséquence l'autorisation fondée sur les articles 24 al. 1 LAT et 81 al. 2 LATC. En effet, aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose.

Il attire l'attention de la requérante sur le fait que cette construction ne pourra d'aucune manière être louée à des tiers ou servir de "refuge" ouvert au public. Par ailleurs, toute modification ou extension de la construction, notamment quant à l'utilisation éventuelle des combles, est soumise à l'autorisation préalable du DTPAT, laquelle est expressément réservée.

Base légale : art. 24 LAT

Aire forestière 18 LAT

L'aire forestière 18 LAT est destinée à la conservation des forêts et de leurs fonctions. Les limites forestières statiques à légaliser sont figurées à moins de 10 m de la zone à bâtir. Au-delà de ces 10 m, l'aire forestière est représentée à titre indicatif.

Zone de desserte 18 LAT

Cette zone est destinée aux routes faisant partie du domaine public hors zone à bâtir.

Zone ferroviaire 18 LAT

Cette zone est destinée aux infrastructures d'exploitation des chemins de fer ainsi qu'aux constructions et aménagements liés, hors zone à bâtir.

Autres contenus superposés

Les contenus superposés sont des restrictions supplémentaires figurant dans les plans d'affectation, en complément des zones d'affectations. Le PACom fixe plusieurs autres périmètres superposés :

Secteur de protection du site bâti 17 LAT:

Le secteur de protection du site bâti 17 LAT est destiné à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti et de ses abords dans le respect des qualités historiques, spatiales et architecturales des ensembles bâtis considérés. Ce secteur est délimité uniquement sur les abords du château de Blonay afin de préserver sa composition existante.

Les qualités patrimoniales existantes sont protégées. Une attention accrue est exigée pour l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions, transformations et aménagements. Toute autorisation de construire est assujettie à un préavis du Département cantonal compétent. Les travaux d'entretien modifiant le caractère du bâti ou de ses abords doivent faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A :

Les biotopes inscrits à l'inventaire fédéral d'importance nationale sont affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A. Ce secteur est destiné à assurer la conservation à long terme d'un biotope

protégé, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques. Au sein du périmètre des biotopes, le secteur est inconstructible et aucun remodelage du terrain n'est admis. Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural, ne peuvent être admis. Au sein de la zone tampon, seuls les aménagements et constructions conformes aux buts de protection sont admis. Les modalités d'entretien de ces milieux doivent garantir la conservation des biotopes.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT B :

Les biotopes candidats à l'inventaire d'importance régionale et locale sont affectés en secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT B. Ce secteur est destiné à assurer la conservation à long terme d'un biotope protégé, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques. La réglementation y est moins contraignante et permet une comptabilité avec les activités agricoles servant à la sauvegarde du site.

Autres zones superposées Secteur de déclassement de degré de sensibilité au bruit

Ce secteur est superposé à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT A. Il s'agit des secteurs en zone à bâtir au chemin de la Baillaz et chemin du Flumez qui ont fait l'objet d'un déclassement en DS III (voir ci-dessous et le chapitre degré de sensibilité au bruit).

Autres zones superposées : Périmètres A – Aires de jardins protégés

Ce périmètre est superposé à l'affectation principale et est destiné à la sauvegarde des qualités historiques spatiales des jardins inscrits à l'inventaire ICOMOS.

Autres zones superposées : Périmètres B – Aires de jardins privés :

Ce périmètre est destiné à maintenir dans le milieu bâti des espaces de jardins et espaces plantés d'arbres.

3.6 Degré de sensibilité au bruit

Les degrés de sensibilité au bruit suivants sont attribués :

Zone centrale 15 LAT	DS III
Zone de très faible densité 15 LAT A	DS II et DS III
Zone de très faible densité 15 LAT B	DS II
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT A, B, C et D	DS III
Zone de verdure 15 LAT A et B	DS III
Zone de desserte 15 LAT	DS III
Zone ferroviaire 15 LAT	DS III
Zone agricole et zone agricole protégée 16 LAT A et B	DSIII
Zone des eaux 17 LAT	DSIII
Zone affectée à des besoins publics 18 LAT	DSIII
Aire forestière 18 LAT	DSIII
Zone de desserte 18 LAT	DSIII
Zone ferroviaire 18 LAT	DSIII

Suite à la mise en vigueur de l'OPB, des secteurs en zone à bâtir ont fait l'objet d'un déclassement en DSIII (plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit du 17 août 1994). Il s'agit des secteurs maintenant construits au chemin de la Baillaz et chemin du Flumez (parcelles 2717, 2718, 2719, 2720, 2806, 2702, 2703 et partiellement 2809, 2807 et 2805).

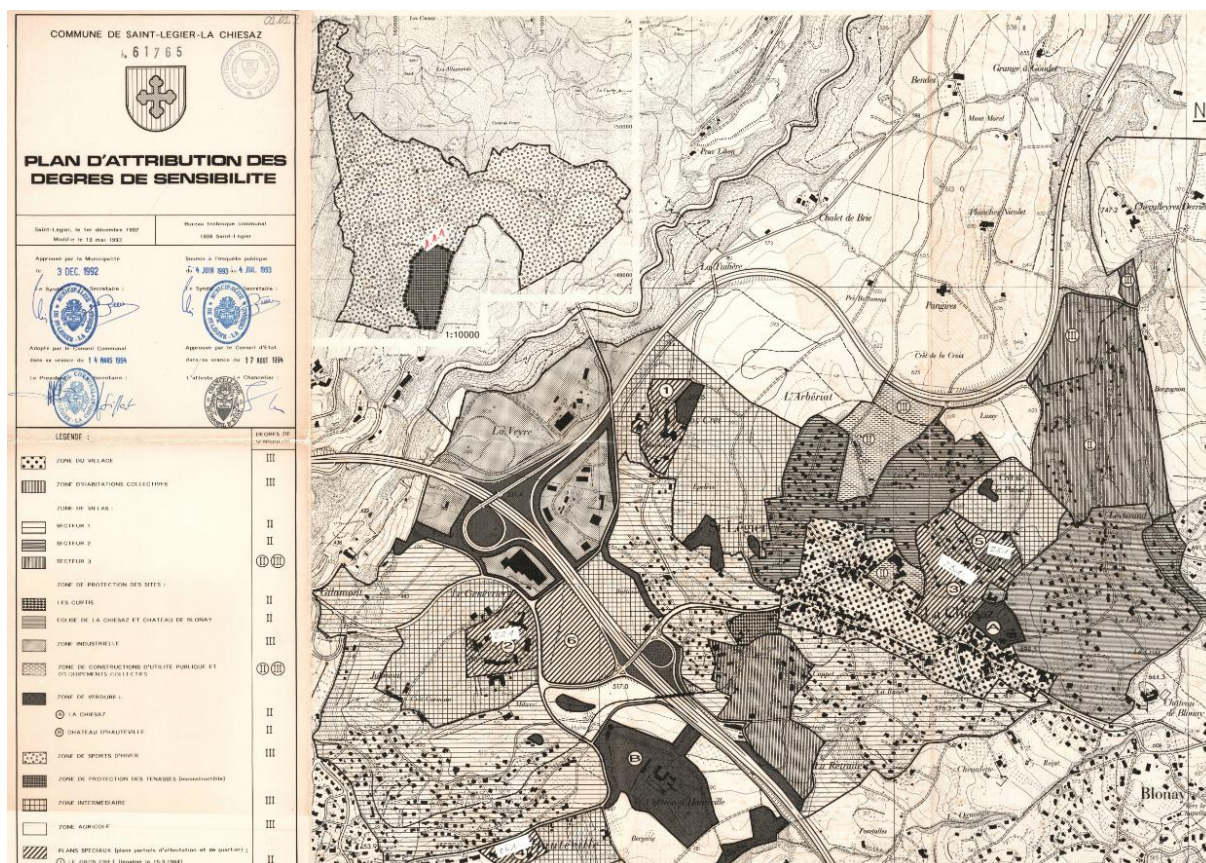


Figure 12 Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit du 17 août 1994



Figure 13 Extrait du plan d'attribution des DS sur le secteur « La Baillaz »

Il a été décidé de maintenir ce déclassement malgré le fait que certaines parcelles sont coupées en deux degrés de sensibilité au bruit (parcelles 2809, 2807 et 2805). Un secteur superposé de déclassement de degré de sensibilité au bruit a été ajouté sur les parcelles concernées afin de maintenir un DSIII.

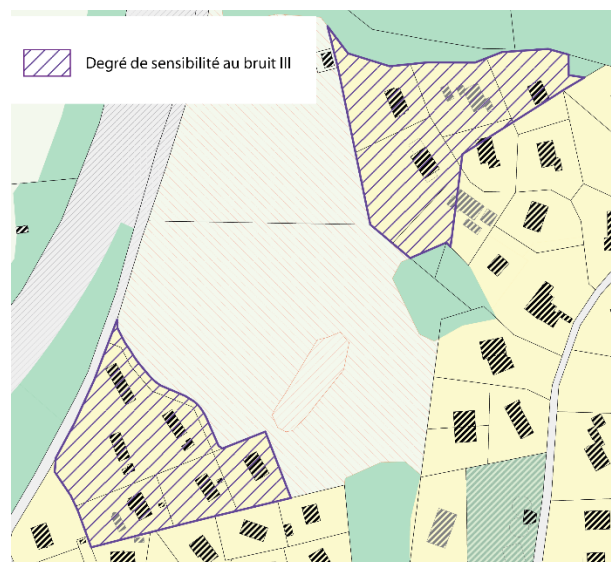


Figure 14 Secteur superposé de degré de sensibilité au bruit III dans le secteur « La Baillaz »

4. Conformité

La justification se base sur la structure de l'examen préliminaire et ne détaille que les thématiques pertinentes en fonction du projet.

4.1 Dimensionnement de la zone à bâtir

Sur la base d'une planification à moyen et long terme (respectivement 15 et 25 ans), le BRZB publié par la DGTL permet d'évaluer le potentiel d'accueil en termes d'habitants pour la commune de Blonay – Saint-Légier.

Le potentiel d'habitants est estimé à partir des surfaces de plancher constructibles selon les plans d'affectation, en comptabilisant 50 m² de surface de plancher par habitant, conformément à la mesure A11 du PDCn.

Dans le périmètre hors centre, le potentiel de nouveaux habitants est limité à 0.75% par année depuis 2015, en application de la mesure A11 du PDCn.

Le bilan de base du guichet de simulation renseigne une densité de 0.25 pour la zone villa de Blonay. Or, les règles de constructions en vigueur permettent une densité de 0.33. Pour la simulation indiquée ci-dessous, cette densité a été corrigée.

Le besoin au moment du bilan est de 214 nouveaux habitants à l'horizon 2036, alors que la capacité d'accueil au moment du bilan est estimée à 1'542 habitants. La commune de Blonay – Saint-Légier est donc largement surdimensionnée de 1'328 habitants avant la révision du PACom.

Commune de Blonay – Saint-Légier	
Population (fin 2015)	2'606 habitants
Population (fin 2021)	2'802 habitants
Besoin au moment du bilan (0.75% / année depuis 2015)	214 nouveaux habitants
Capacité d'accueil au moment du bilan	1'102 nouveaux habitants
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins	888 nouveaux habitants (surdimensionnement)

Bilan des réserves en zone à bâtir (BRZB)

Sur la base de l'affectation prévu dans le PACom et des périmètres d'implantation des constructions, le BRZB est le suivant :

Commune de Blonay – Saint-Légier	
Population (fin 2015)	2'606 habitants
Population (fin 2021)	2'802 habitants
Besoin au moment du bilan (0.75% / année depuis 2015)	214 nouveaux habitants
Capacité d'accueil au moment du bilan	969 nouveaux habitants
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins	755 nouveaux habitants (surdimensionnement)

Une part des réserves constructibles pour l'habitation a été réduite comme le montre le tableau ci-dessus. Toutefois, le projet de PACom présente un bilan surdimensionné. Les principes du redimensionnement ont été appliqués, conformément aux exigences fixées par la DGTL. Comme l'application de toutes les mesures prises ne permet pas de répondre aux exigences du plan directeur cantonal (PDCn), un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte sera accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal.

Besoin en zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Actuellement, les terrains de sport et l'école privée à Chantemerle sont affectés en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Le projet de PACom maintient la zone affectée à des besoins publics 15 LAT en vigueur en distinguant deux zones :

- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT A. La zone est destinée à l'implantation d'infrastructures socio-éducatives avec hébergement lié (maintien de l'école privée de Chantemerle et internat lié) ;
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT B. La zone est destinée aux installations extérieures de type terrain de sport et parc public (maintien des terrains de sports communaux et future extension de l'école publique) ;
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT C. La zone est destinée à la réalisation de places de jeux et espaces de délasserment (parcelle privée communale n°2311) ;
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT D qui est destinée à la mise en conformité de la déchetterie de Blonay.

La Commune a pour objectif de développer le projet d'extension de l'école publique dans les 15 prochaines années au vu des besoins liés à la croissance démographique planifiée.

Plus-value

L'art. 64 LATC précise qu'une taxe sur la plus-value doit être exigée en cas d'avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire. Par avantages majeurs, il est notamment entendu le classement d'un terrain en zone à bâtir ou la modification des dispositions réglementaires en zone à bâtir augmentant le potentiel constructible du terrain.

Le projet de PACom n'entraîne pas de classement de terrain en zone à bâtir. Aucun avantage majeur ne résulte donc de mises en zone à bâtir. Le projet prévoit les modifications suivantes qui pourraient engendrer une plus-value :

- Modification de l'affectation des parcelles 1307, 1539, 1459, 1751, 1632, 1458, 1457, 2171, 2172, 1477, 1478, 1462, 1479, 1461 (zone de protection des sites B) en zone centrale 15 LAT. L'avantage reste cependant modéré étant donné que la plupart des espaces sans constructions sont affectés en aires de jardins privatifs inconstructibles et la mesure d'utilisation du sol est limitée aux gabarits déjà existants. Les périmètres d'implantation A et B constituent cependant des avantages et permettent d'augmenter le potentiel constructible des parcelles (voir tableau ci-dessous).
- Modification de l'affectation des parcelles 5150 et 4362 (zone du village et des hameaux) en zone centrale 15 LAT avec des périmètres d'implantation (voir tableau ci-dessous).
- Modification de l'affectation des parcelles 3651, 3421 et 2440. La parcelle 3651 passe de l'aire forestière à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT D. La zone est inconstructible, uniquement les installations existantes sont admises. La parcelle 3421 passe de la zone d'activité économique à la zone affectée à des besoins publics 18 LAT. La parcelle 2440 passe de la zone agricole à la zone affectée à des besoins publics 18 LAT.
- Modification de l'affectation en zone centrale 15 LAT : Les parcelles concernées n'ont pas d'avantage particulier étant donné que la mesure d'utilisation du sol de cette zone est limitée aux gabarits déjà existants (excepté pour les périmètres d'implantation).
- Modification de l'IUS pour la zone villa de l'ancienne commune de St-Légier-La Chiésaz. L'IUS de la zone était de 0.3 et est harmonisé à 0.33 pour correspondre à l'IUS de la zone villa de l'ancienne commune de Blonay. Les parcelles concernées sont les suivantes :

	364	496	680	681
683	684	685	686	687
688	706	708	1438	1439
1442	1444	1450	1451	1454
1456	1546	1585	1596	1642
1688	1689	1711	1736	1737
2232	2233	2234	2235	2236
2237	2238	2239	2265	2266
2268	2269	2270	2271	2272
2273	2274	2275	2276	2277
2278	2279	2280	2281	2282
2283	2284	2285	2286	2287
2288	2289	2290	2292	2301
2302	2304	2306	2307	2308
2309	2310	2313	2314	2315
2316	2317	2318	2320	2323
2324	2325	2326	2327	2328
2329	2330	2331	2332	2333
2334	2335			

2337	2352	2464	2467	2471	2472	2475	2478	2479	2481	2483
2484	2485	2489	2490	2493	2497	2552	2557	2558	2559	2560
2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2602
2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613
2658	2688	2694	2702	2703	2717	2718	2719	2720	2784	2787
2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2822	2845	2846	2847
2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2927	2928
2929	4463	4840	4841	4842	5106	5151	5211	6203		

- Le projet de PACom délimite des périmètres d'implantation des constructions sur certaines parcelles, augmentant les droits à bâtir. Les parcelles suivantes sont concernées :

Parcelle	Zone d'affectation actuelle	Périmètre d'implantation	Spd	Zone d'affectation
1461	Zone de protection des sites	A	210 m ²	Zone centrale 15 LAT
1459	Zone de protection des sites	B	175 m ²	Zone centrale 15 LAT
4858	Zone du village et des hameaux	C	305 m ²	Zone centrale 15 LAT
4922	Zone du village et des hameaux	D	575 m ²	Zone centrale 15 LAT
4922	Zone du village et des hameaux	E	675 m ²	Zone centrale 15 LAT
5150	Zone périphérique C	F	450 m ²	Zone centrale 15 LAT
4362	Zone du village et des hameaux	G	630 m ²	Zone centrale 15 LAT
4927	Zone du village et des hameaux	H	1'200 m ²	Zone centrale 15 LAT
5777	Zone du village et des hameaux	I	760 m ²	Zone centrale 15 LAT

4.2 Mobilité

Installation à forte fréquentation

Une grande partie du territoire communal se trouve en dehors des périmètres pouvant accueillir des installations à forte fréquentation (IFF), au sens de la mesure D13 du PDCn. Le projet de PACom prévoit des commerces dans la zone centrale 15 LAT. Afin d'empêcher la localisation d'une installation à forte fréquentation dans le périmètre du projet, le règlement prévoit des restrictions qui limitent à moins de 2'500 m² la surface de vente par entité de hameau (Chevalleyres, Leyterand et Péage). En outre, il n'y a jamais eu de volonté d'installation une IFF dans le périmètre hors-centre de la commune.

Stationnement

La mesure A25 : *Politique de stationnement et plans de mobilité* du PDCn précise que les communes mettent en œuvre dans leurs planifications une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les transports publics.

Véhicules motorisés

Conformément à l'art. 24 LATC, le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et vélos dans le projet de PACom est calculé selon les normes VSS en vigueur. Ces normes prennent notamment en compte le type d'activité et l'accessibilité du lieu pour définir le dimensionnement du stationnement.

En zone centrale 15 LAT et en zone de très faible densité 15 LAT - Leyterand, le projet de PACom prévoit plusieurs périmètres d'implantation des constructions. L'augmentation du stationnement générée par ce potentiel constructible n'apparaît pas significative à l'échelle du village.

Vélos

L'estimation du nombre de places de stationnement vélo se base sur les normes VSS en vigueur.

Le projet de PACom exige que les places de stationnement extérieures destinées aux vélos, voitures de tourisme et autres véhicules légers soient aménagées de façon perméable (gravier, pavés non jointoyés, dalles alvéolées, etc.).

Mobilité douce

Plusieurs itinéraires pédestres de l'inventaire cantonal traversent le périmètre du plan. Un de ces itinéraires est également répertorié comme itinéraire SuisseMobile « La Suisse à pied », il s'agit de l'itinéraire n°3 « Chemin panorama alpin, étape 23 Les Paccots – Vevey (Corseaux) ». Le plan reporte les tracés des itinéraires à titre indicatif et le règlement précise que leur continuité doit être garantie. Tout déplacement des tracés ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

L'itinéraire SuisseMobile en VTT n°2 « Panorama Bike » traverse une partie du plan. Le plan reporte le tracé sur servitude publique existante à titre indicatif. Le règlement précise que sa continuité doit être garantie. Tout déplacement du tracé ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

Ligne de transports publics

Le périmètre du PACom dispose de desserte qualifiée de moyenne et faible en transports publics (selon les classes de desserte de l'Office fédéral du développement territorial). Le périmètre est traversé par une ligne de chemin de fer reliant Blonay aux Pléiades avec une cadence d'un train par heure.

Le projet n'a pas d'impact sur les infrastructures. Aucune mesure n'est à prévoir.

Limite des constructions

Conformément à la loi cantonale sur les routes (LRou), il est nécessaire de respecter une limite des constructions afin de ménager les espaces nécessaires à la construction ou modification de route, dans le but de garantir la circulation routière.

Le territoire communal hors-centre de Blonay – Saint-Légier fait l'objet de plusieurs plans d'extension fixant les limites des constructions. Le projet de PACom maintient une majorité des limites des constructions en vigueur et radie les limites des constructions en vigueur qui empiètent sur les bâtiments existants protégés dans une optique de préservation du patrimoine. Afin de maintenir la structure urbanistique traditionnelle du village, en particulier pour les bâtiments implantés à proximité directe des routes, une distance de 1.5 m entre l'emprise au sol des bâtiments et la limite des constructions est réservée permettant de prendre en compte certains éléments techniques et architecturaux des bâtiments (avant-toits, galeries, etc.). Les nouvelles limites des constructions se basent sur l'emprise des bâtiments protégés cadastrée.

4.3 Environnement

Accidents majeurs

L'Ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM) a pour but de protéger la population et l'environnement des graves dommages résultat d'accidents majeurs. Elle s'applique aux entreprises traitant de substances dangereuses, aux conduites de transports de substances dangereuses ainsi qu'aux voies de communications ferrées et routières.

Le périmètre du PACom est traversé par l'autoroute A12 reliant Vevey à Fribourg. Cette infrastructure est soumise à un périmètre de consultation du risque OPAM d'une largeur de 100 m. Dans ce périmètre de consultation, il doit être vérifié que le projet de planification n'augmente pas le risque pour la population.

Le plan d'affectation ne prévoyant pas d'augmentation des densités admises dans les secteurs concernés par le périmètre de consultation, l'augmentation du risque peut être considérée comme nulle.

Rayons non ionisants

L'ordonnance sur le rayonnement non ionisant (ORNI) a pour but de protéger l'homme contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommode.

Le projet de PACom ne prévoit pas de nouvelles zones à bâtir ou de modification de la zone à bâtir à proximité d'une source de rayonnement non ionisant. Plusieurs sources de rayonnement non ionisant ont une incidence sur le territoire de la commune :

- Deux stations de téléphonie mobile à proximité de l'Ecole du Haut-Lac : cette station se situe à plus de 50 m de bâtiments permettant de l'habitation.
- Station de téléphonie mobile au Chemin des Fontanettes : la station se situe par endroit à moins de 25 m de bâtiments permettant l'habitation. Mais sur les parcelles concernées, le projet de PACom ne permet pas un développement des constructions.
- Ligne de contact ferroviaire (caténaire) à courant alternatif : la ligne de contact se situe par endroit à moins de 25 m de bâtiments permettant l'habitation. Mais sur les parcelles concernées, le projet de PACom ne permet pas un développement des constructions.
- Deux lignes haute tension au nord de la zone à bâtir : les lignes haute tension se situent par endroit à moins de 25 m de bâtiments permettant l'habitation. Mais sur les parcelles concernées, le projet de PACom ne permet pas un développement des constructions.

Protection contre le bruit

L'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) a pour objectif de protéger contre le bruit nuisible ou incommode. Elle définit notamment les valeurs limites d'exposition au-delà desquelles les constructions et l'affectation du sol sont soumises à des mesures particulières. Ces valeurs limites sont définies en fonction de la sensibilité de chaque affectation. Le plan d'affectation confirmant des zones à bâtir existantes, ce sont les valeurs limites d'immission définies dans l'OPB qui doivent être appliquées (et non pas les valeurs de planification).

Le degré de sensibilité au bruit DS II est attribué aux zones suivantes :

- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B

Une partie de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A est concernée par une zone superposée de degré de sensibilité au bruit. Cette zone superposée correspond au déclassement de la zone à bâtir en DS III figurée sur le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit du 17 août 1994.

Pour le DS II, la valeur limite d'immission est de 60 dB de jour et 50 dB de nuit. Le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué aux autres zones. La valeur limite d'immission, pour ce degré de sensibilité au bruit, est de 65 dB de jour et 55 dB de nuit. Ces valeurs sont respectées. Aucune mesure n'est à prévoir.

Sites pollués

On entend par site pollué, « un emplacement d'une étendue limitée, pollué par des déchets ou des substances dangereuses pour l'environnement, conformément à l'art. 2 de l'Ordonnance sur les sites contaminés (OSites) et l'art. 3 de la Loi sur l'assainissement des sites pollués (LASP). Les sites pollués comprennent les éléments suivants : Sites de stockage définitifs de déchets, aire d'exploitation et lieux d'accidents.

Le périmètre du PACom hors-centre comprend différents sites pollués inscrits au cadastre des sites pollués :

N°EVA	Type de site	Parcelles
339.10	Accident	4940, 6458

339.11	Accident	3339
	Décharge/remblai	512, 606, 510, 513, 178
	Décharge/remblai	564, 563
	Décharge/remblai	565
346.01	Aire d'exploitation	565, 2898
	Décharge/remblai	3651, 3768
	Décharge/remblai	3641
339.02	Installation de tir	3635
Inscription au cadastre en cours	Décharge/remblais, quantité inconnue	2255 (partie nord)

Tous ces sites sont pollués mais ne nécessitent ni surveillance ni assainissement. Le nord de la parcelle 2255 est en cours d'inscription au cadastre des sites pollués (ancienne décharge). Elle nécessitera des investigations.

Selon l'art. 9 de la LASP, le changement d'affectation ou d'utilisation d'un site pollué nécessite l'autorisation préalable du département. Dans un tel cas, ce dernier fixe au besoin les conditions à un tel changement. Le projet de PACom n'entraîne pas de modification de l'affectation de ces différentes parcelles. La parcelle 3339 passe de zone intermédiaire à zone agricole, ce qui ne change pas l'utilisation de la parcelle. Dans ce contexte, le projet de PACom fait figurer sur le plan les parcelles concernées par les sites pollués susmentionnés et spécifie dans les dispositions réglementaires que tout projet de construction sur un site pollué est soumis à l'art. 3 OSites. En cas de nécessité d'assainissement, un projet d'assainissement doit être soumis à l'autorité compétente au plus tard avec la demande de permis de construire.

Dangers naturels

Conformément aux lois et Directives fédérales et cantonales en matière de gestion des risques naturels, les communes ont l'obligation de transcrire les données relatives aux dangers naturels dans les plans d'affectation.

Deux bureaux spécialisés ont été mandatés pour effectuer une évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP). Le bureau B+C ingénieurs SA a été mandaté pour la transcription des dangers hydrologiques (danger d'inondation, de lave torrentielle et de ruissellement de surface) et le bureau ABA-GEOL pour les dangers géologiques (danger de chutes de pierres et de blocs, de glissement permanent et spontané).

La thématique des dangers naturels a été traitée sur la base des données issues des cartes de dangers et de connaissances de terrains. Les résultats de ces analyses ont été résumés dans deux rapports ERPP (un pour les dangers hydrologiques et un pour les dangers géologiques).

Les situations de dangers ont ensuite été retranscrites sur le plan et dans le règlement en collaboration avec les différents experts. Une coordination avec l'UDN a été effectuée avant l'examen préalable. Les deux rapports ERPP figurent en annexe du présent rapport d'aménagement.

Dangers hydrologiques

Le périmètre de révision du PACom hors-centre est concerné par des dangers d'inondation par les crues de degré élevé à résiduel en lien avec les différents cours d'eau qui traversent le territoire communal. On trouve notamment, d'ouest en est, les ruisseaux du Cucloz, du Flumez, de la Scie, des Chevalleyres, de l'Ognonnaz, des Tollettes, du Décataliau et d'Ondallaz. Dans le secteur des Pléiades, le ruisseau des Tenasses et son affluent, les affluents du ruisseau des Mossettes, des cours d'eau sans nom aux lieux-dits Les Pautex et Praz Joffrey. De plus, le cours amont de l'Ognonnaz est également concerné par le processus de laves torrentielles. Finalement, de nombreux secteurs sont menacés par le ruissellement de surface.

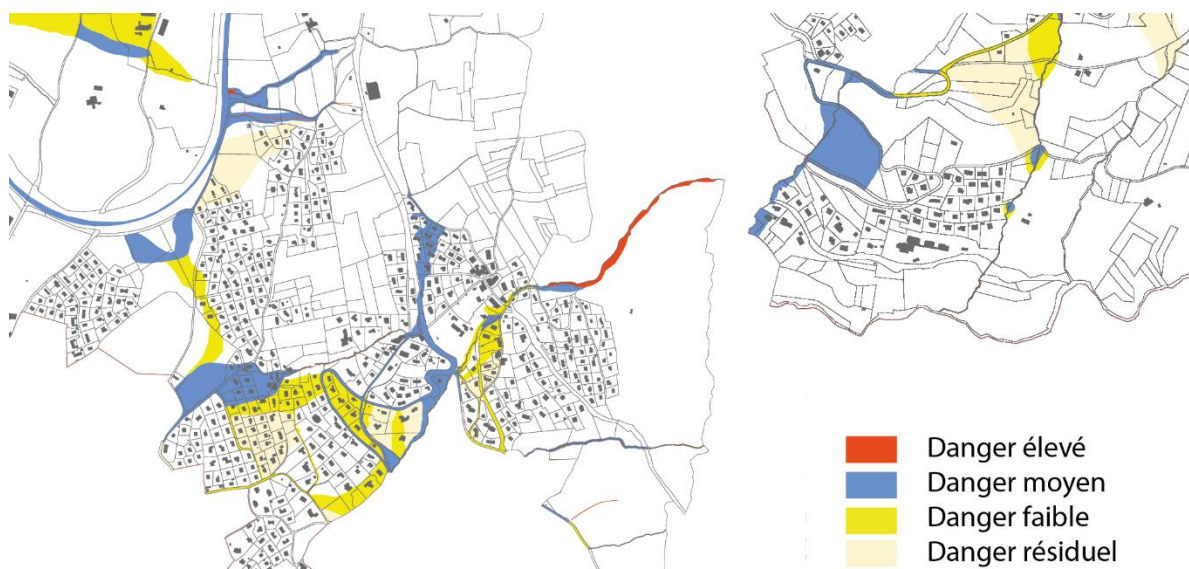


Figure 15 Carte des dangers inondations (inondations par les crues et laves torrentielles)

Dangers géologiques

Le périmètre du PACom hors-centre est concerné par des dangers de glissements de terrain spontanés, de glissements profonds permanents et de chutes de pierres et de blocs.

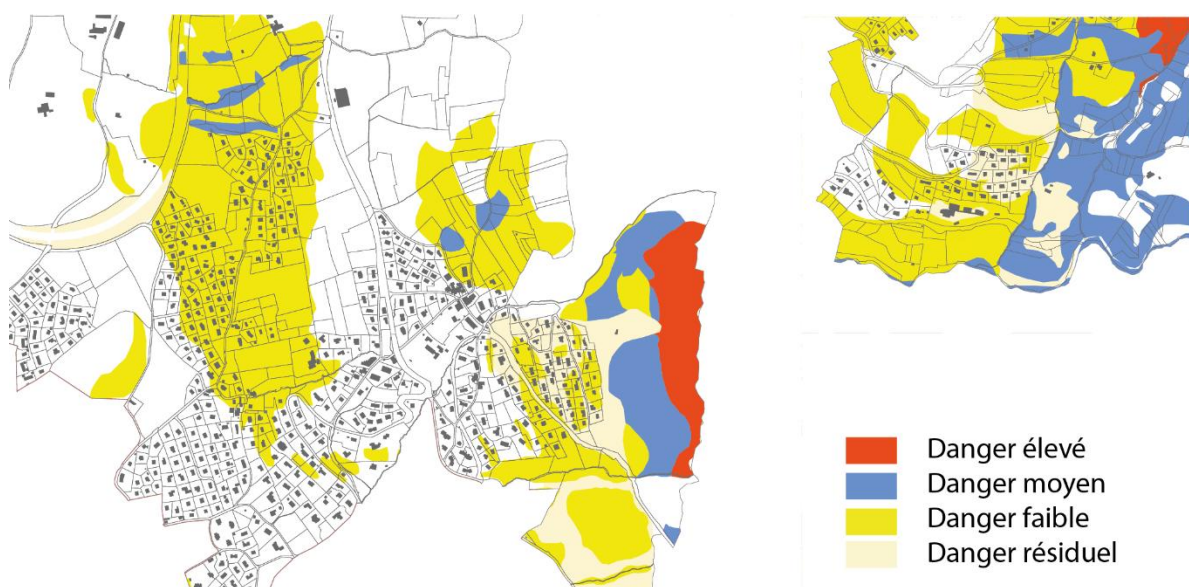


Figure 16 Carte des dangers géologiques (Chutes de pierres et de blocs, effondrements, glissements de terrains permanents, glissements de terrains spontanés)

Transcription

Conformément aux Directives du Conseil d'Etat du 18 juin 2014 intitulées « Transcription des données relatives aux dangers naturels (DDN) dans l'aménagement du territoire (en zone à bâtir) », il incombe aux Communes de transcrire les dangers naturels dans les plans d'affectation et plus particulièrement pour les zones à bâtir 15 LAT. Les cartes de dangers ont donc été superposées aux zones à bâtir 15 LAT afin de relever les secteurs de restriction présentant des conflits potentiels et de préciser l'objectif de protection.

Sur la base des processus de dangers et de l'urbanisation des zones concernées (bâties en grande partie), une transcription des dangers naturels par secteurs a été privilégiée. Dans chaque secteur s'appliquent des mesures de protection à l'objet. Ces secteurs ont été définis en fonction du type et de la surface de la zone de danger, de la limite des zones d'affectation et des limites parcellaires. La zone à bâtir du périmètre de révision du PACom est soumise aux secteurs de restrictions suivants :

- Secteurs de restriction « inondations »

- Secteurs de restriction « glissements permanents »
- Secteurs de restriction « glissements spontanés »
- Secteurs de restriction « chutes de pierres et blocs »

L'objectif de protection retenu pour le projet de PACom est la réduction à un niveau acceptable de l'exposition aux risques des personnes et des biens, en prenant des mesures proportionnées lors de la construction, de l'entretien ou de la rénovation de bâtiments dans les secteurs de restrictions.

Dans ces secteurs, toute réalisation, transformation, agrandissement, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment et tout aménagement extérieur est soumis à autorisation spéciale auprès de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA). En cas de besoin, une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié peut être exigée par l'ECA. Le concept de protection retenu doit en particulier limiter le report du risque à l'extérieur du bâtiment et sur les parcelles voisines ou à l'aval. Par ailleurs, la construction de bâtiments ou installations à usage sensible ou le changement de destination d'un bâtiment ou installations existants vers une affectation sensible (classes COII et COIII de la norme SIA 261) est soumis à autorisation de la Municipalité.

Des exemples de mesures de protection sont précisés dans le projet de règlement pour chacun de ces secteurs.

Eaux non polluées et polluées

La gestion des eaux non polluées et polluées permet de tendre vers une meilleure qualité des eaux traitées, en évitant la surcharge du réseau de traitement des eaux polluées. La Loi cantonale sur la protection des eaux contre la pollution (LPEP) délègue aux communes la responsabilité de développer et gérer la collecte, l'évacuation et le traitement des eaux sur leur territoire.

Le territoire communal dispose d'un réseau séparatif eaux polluées / eaux non polluées permettant une gestion optimale du traitement. La commune s'est dotée en 2024 d'un nouveau règlement sur l'évacuation et l'épuration des eaux non polluées et polluées.

Le règlement du PACom indique que les eaux non polluées doivent être séparées des eaux polluées. Les eaux non polluées sont évacuées conformément au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux non polluées peuvent être évacuées dans les eaux superficielles avec des mesures de rétention si l'augmentation de débit des eaux ne peut être supportée par l'exutoire.

Au vu de la réduction de la capacité d'accueil de la zone à bâtir, le projet de PACom n'a à priori pas d'impact négatif sur l'évacuation et l'épuration des eaux.

Zones de protection des eaux souterraines

Le territoire cantonal est divisé en plusieurs zones et secteurs de protection des eaux, dans lesquels s'appliquent des mesures de restriction d'utilisation du sol afin de protéger les eaux souterraines. L'ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux) précise les mesures de protection des eaux pour chaque zone et secteur. Les restrictions d'utilisation du sol sont définies dans l'annexe 4, ch.21 de l'OEaux.

Le territoire communal hors-centre de Blonay – Saint-Légier est concerné par des zones de protection des eaux S, Au et üB.

Le secteur üB est soumis aux obligations générales de protections des eaux, sans enjeu particulier.

Le secteur Au de protection des eaux assure une protection spécifique des eaux souterraines exploitables, impliquant notamment une interdiction des constructions au-dessous du niveau piézométrique moyen des eaux souterraines et une limitation des activités présentant des risques de pollution.

Les zones de protection des eaux S assurent, quant à elles, la protection de captages d'eau potable d'intérêt public. La zone S1 (captage) est inconstructible. Ne sont admises que les activités servant à l'approvisionnement en eau potable. La zone S2 (rapprochée) est inconstructible. Les fouilles et mouvements de terre ne sont pas autorisés. Les activités potentiellement polluantes comme l'épandage d'engrais de ferme liquides ou l'épandage de pesticides mobiles et persistants ne sont pas autorisés. La zone S3 (éloignées) comprend de nombreuses restrictions dont notamment l'interdiction des constructions sous le niveau de la nappe et les travaux spéciaux.

Le règlement du projet de PACom prescrit l'implantation des constructions souterraines au-dessus du niveau piézométrique moyen des eaux souterraines. De plus, pour les zones de protection des eaux souterraines, figuré à titre indicatif sur le plan, le règlement fixe que l'ensemble des zones sont inconstructibles, que la zone S1 soit clôturée et exploitée sous forme de prairie extensive permanente fauchée uniquement ; et que la zone S2 soit exploitée sous forme de prairies permanentes, de pâturages extensifs, de terres assolées, de vergers à haute tige et de forêts et dépôts de bois non traité uniquement.

Planification énergétique

La planification énergétique répond aux objectifs du Canton et de la Confédération de promouvoir l'efficacité énergétique et d'augmenter la part des énergies renouvelables. L'intégration des mesures issues de la planification énergétique au stade du plan d'affectation permet de faciliter la mise en œuvre de cette planification.

Début juin 2024, la Commune a réalisé un plan directeur communal des énergies. Ce dernier dresse l'état des lieux des sources d'énergies disponibles sur le territoire communal et présente une stratégie ambitieuse pour couvrir les besoins énergétiques d'ici à 2040 tout en réduisant au maximum l'emploi des énergies d'origine fossile. Le document complet est disponible sur le site internet communal. Quelques éléments sont repris ci-dessous.

Une grande partie des bâtiments de la commune sont chauffés grâce au gaz et au mazout. Les installations à bois sont plus nombreuses pour les habitations situées sur les hauteurs de la commune. Les quartiers d'habitations récents utilisent en général des pompes à chaleur. Finalement, la commune possède deux réseaux de chauffage à distance indépendants alimentés par des chaudières à bois soutenues par un appoint gaz pour celui de Blonay et mazout pour Saint-Légier.

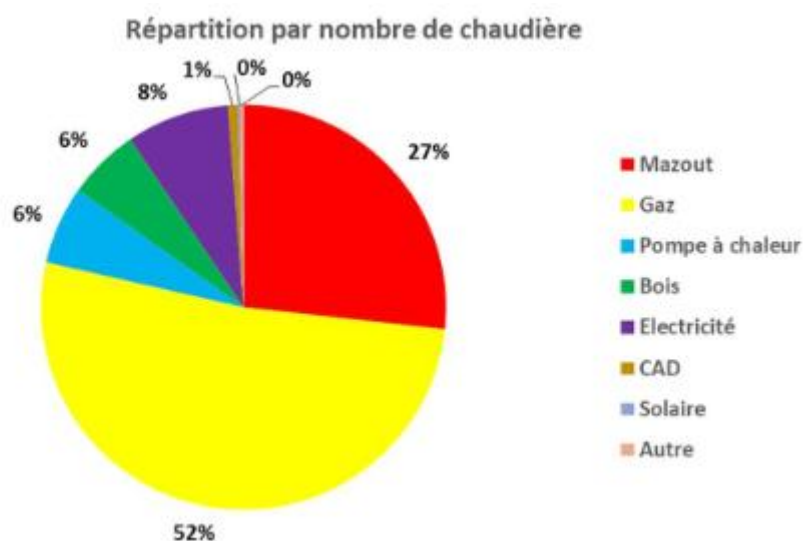


Figure 17 Répartition du nombre d'installations par agent énergétique pour le chauffage. Extrait du plan directeur communal des énergies

Une fraction des toitures du territoire communal est recouverte de panneaux photovoltaïques. 438 installations sont dénombrées en 2022 pour une puissance de 6.0 MW.

Les grandes lignes de la stratégie sont résumées ci-dessous :

- Encourager la rénovation et l'assainissement énergétique des bâtiments ;
- Stopper les remplacements de chaudières fossiles en fin de vie par du fossile ;
- Suppression des chauffages /chauffe-eau électriques directs ;
- Développement modéré des réseaux de chauffage à distance dans les zones de fortes densités. Prévoir un/des agents énergétiques renouvelables complémentaires au bois pour les centrales de ces réseaux ;
- Fort développement des pompes à chaleur sur sondes et sur l'air extérieur ;
- Promouvoir/développer le solaire thermique et photovoltaïque.

La carte ci-dessous découpe le territoire en zones énergétiques :

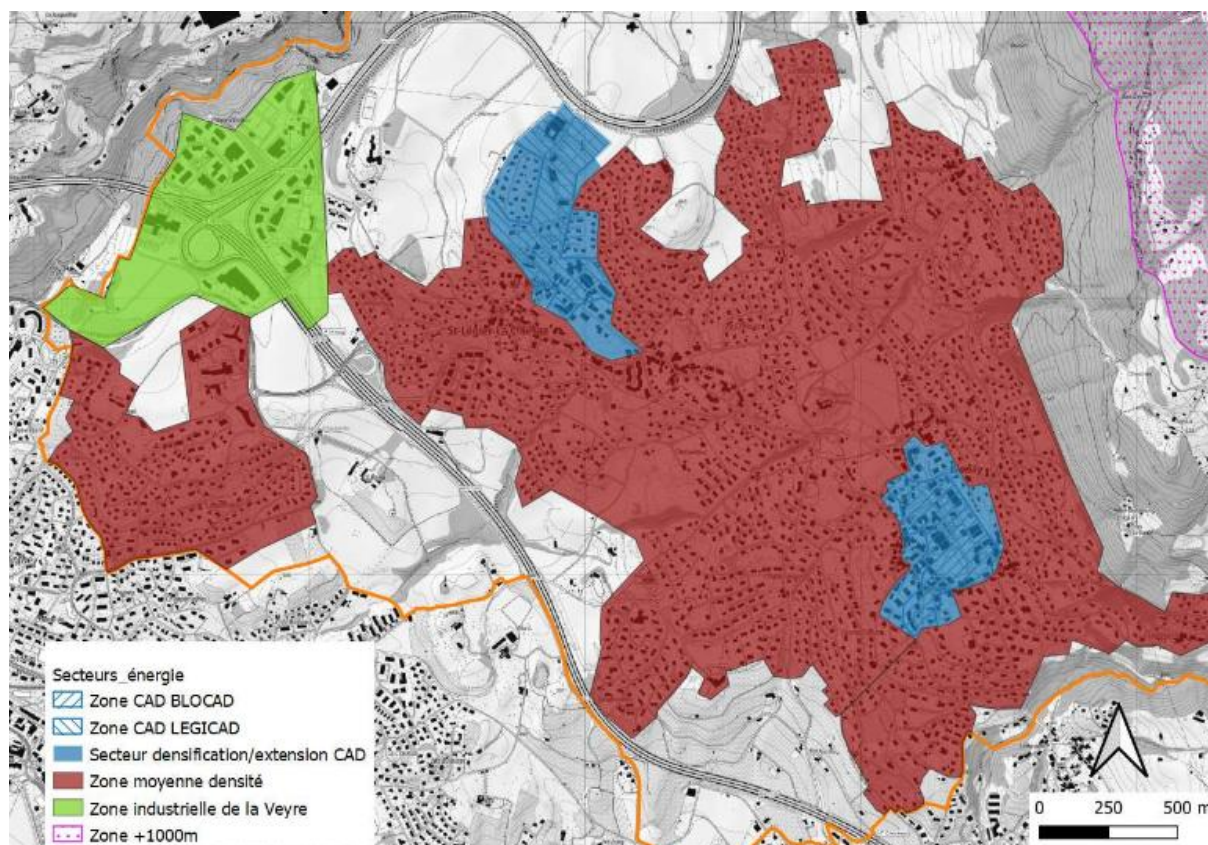


Figure 18 Découpage des zones énergétiques. Extrait du plan directeur communal des énergies

- Zones CAD : Sur les zones du centre des villages, l'existence de réseau de chauffage à distance et la haute densité énergétique, sont les deux facteurs qui permettent d'identifier cette zone comme un secteur propice au chauffage à distance. Cette première zone définie ici pourra bien-sûr évoluer, mais il s'agit de définir ici un périmètre raisonnable, où la densité énergétique est suffisante pour un déploiement rationnel du chauffage à distance. La limite d'approvisionnement en bois du CAD ne permet pas non plus d'étendre trop loin le réseau (même si des zones de densité le permettrait).
- Zone de moyenne densité : Les zones construites de moyenne densité sont principalement des zones de villas présentant des densités énergétiques plutôt faible. A l'heure actuelle le mazout et le gaz sont fortement représentés. Les installations de pompes à chaleur, couplées à du solaire thermique ou photovoltaïque sont à développer. De plus, le réseau de gaz étant existant dans ces zones, celui-ci pourra être conservé mais une augmentation progressive de la teneur en biogaz est très importante. Les chauffages à mazout devront être remplacés en priorité.
- Zone industrielle de la Veyre : Sur cette zone le plan énergétique prévu pour la Veyre Derrey fait foi et peut être étendue à toute la zone selon le potentiel. Sinon la stratégie est à analyser en fonction des besoins industriels spécifiques.

Pour le reste du territoire, les solutions individuelles renouvelables sont favorisées.

Pour les zones CAD et moyenne densité le choix de l'agent énergétique à choisir pour son bâtiment est le suivant, selon l'ordre de priorité ci-dessous :

1. Chauffage à distance dans les périmètres propices
2. Géothermie dans les périmètres propices (identifiés dans le plan directeur communal des énergies)
3. Pompe à chaleur air (interdit au-dessus de 1000 m)
4. Bois (si les autres ressources renouvelables ne sont pas adaptées ou disponibles)
5. Solaire (en complément à un autre agent)

Transcription dans le règlement

Le règlement du PACom reprend la liste de priorité du choix de l'agent énergétique à choisir pour son bâtiment en cas de nouvelle construction, reconstruction, transformation, rénovation importante ou remplacement du système de chauffage.

Le règlement demande également qu'en cas de nouvelle construction, reconstruction, transformation, rénovation importante ou remplacement du système de chauffage, les pans de toiture favorables à la production solaire soient couverts de panneaux solaires photovoltaïques.

4.4 Patrimoine culturel

Recensement architectural

Le recensement architectural répertorie les objets qui, conformément à la Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI), méritent d'être sauvegardés pour leurs intérêts historique, esthétique, scientifique ou encore éducatif. La mesure C11 du PDCn précise que le recensement architectural fait partie des données de base à prendre en compte dans les planifications.

Le périmètre de projet de PACom comprend des bâtiments relevés au recensement architectural de notes *2* (monument d'intérêt régional) à *6* (objet sans intérêt). Les bâtiments recensés en note *2* (intérêt régional), *3* (intérêt local) et *4* (bien intégré) sont figurés sur le plan à titre indicatif.

Le règlement du projet de PACom précise que les bâtiments en note *2* (monument d'intérêt régional) font l'objet d'une protection cantonale. Une autorisation préalable du Département compétent est exigée lorsque des travaux sont envisagés sur ceux-ci.

Les bâtiments en note *3* (objet intéressant au niveau local) doivent en principe être conservés. Certaines modifications peuvent être apportées aux bâtiments si elles sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Selon l'art.8 al.1 let.d de la PPrPCI, tous travaux soumis à une demande d'autorisation de construire sur les objets notés *3* du recensement architectural doivent être préavisés par le service cantonal en charge du patrimoine.

Les bâtiments en note *4* (objet bien intégré) peuvent être modifiés, voire faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux.

Par ailleurs, le bâtiment n°327 sur la parcelle n° 2164 fait l'objet de mesures inscrites à l'inventaire (INV). Tout propriétaire d'un objet porté à l'inventaire des monuments historiques non classés a l'obligation de transmettre une demande préalable et de requérir l'autorisation spéciale cantonale du Département compétent lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet.

Voies de communications historiques (IVS)

L'inventaire est basé sur l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS). Il recense les tronçons dont les aménagements sont encore aujourd'hui les témoins de l'histoire.

Plusieurs voies de communication historiques d'importance nationale, régionale et locale se situent sur le territoire communal de Blonay-Saint-Légier. L'ensemble des IVS caractérisées par la présence de substances ont été portées sur le plan à titre indicatif. Le règlement du projet de PACom prévoit la protection des éléments bordiers constitutifs de la substance de ces voies de communication historiques.

Inventaire des parcs et jardins historiques (ICOMOS)

L'inventaire ICOMOS recense les espaces libres végétalisés et aménagés (parcs, jardins, allées, cimetières, etc.) dignes de protection en Suisse en raison de leur intérêt patrimonial. Il est tenu à jour par la section nationale du Conseil international des monuments et des sites.

Sur le territoire communal, quelques jardins remarquables de maisons privées sont inscrits à l'inventaire ICOMOS et représentent donc un espace libre dont la valeur paysagère est remarquable. Le projet de PACom prend en compte ces jardins en les affectant en « autre zones superposées – Périmètres A – Aires de jardins protégés ». Les dispositions réglementaires protègent les qualités patrimoniales existantes.

Patrimoine archéologique

Les régions archéologiques sont des périmètres d'alerte au sein desquels il pourrait exister des traces matérielles de l'activité humaine passée. Ils sont définis par le Département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, au sens de l'art. 40 LPrPCI. La Division archéologie cantonale tient à jour la liste et le périmètre des régions archéologiques. Tous travaux dans le sol ou sous les eaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier (art. 7 LPrPCI). Les communes sont tenues de communiquer au Département tous projets ou travaux dans le sous-sol à l'intérieur des régions archéologiques (art. 8 LPrPCI). Le territoire communal de Blonay – Saint-Légier est concerné par deux secteurs archéologiques :

- Parcelles n°559, 558, 523, 1704, N° région archéologique 346/306 ;
- Parcelles n°58, 52, 54, 2461-2463, 481, 486-488, 29, 31 N° région archéologique 346/302 ;

Le projet de PACom prévoit des mesures de protection afin d'assurer qu'en cas d'atteinte au sous-sol, une autorisation spéciale de la section archéologique cantonale soit délivrée, permettant ainsi de prescrire les mesures nécessaires telles que des sondages exploratoires, la surveillance des creuses et le cas échéant, la fouille des vestiges ou leur conservation en place. En vertu de la protection générale des vestiges prévue par les art. 3 et 4 LPrPCI, l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée durant l'élaboration de plans d'affectation ainsi que lors de la planification de projets ayant un impact important au sol (art. 8 et 41 LPrPCI, art. 14 RLPrPCI). Tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5000 m² ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent notamment être annoncés au Département préalablement à la mise à l'enquête publique et doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions (art. 41 LPrPCI et DMP 863, 2019, art. 5.4).

Les régions archéologiques sont indiquées sur le plan à titre indicatif, toute nouvelle observation ou découverte pouvant modifier et préciser leur extension. La mise à jour des régions archéologiques l'emporte sur les données figurant sur les plans d'affectation. D'autres vestiges non répertoriés, mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI).

4.5 Patrimoine naturel

Prairies et pâturages secs

Le périmètre du PACom hors-centre est concerné par l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs d'importance nationale suivant :

- VD 6525 Le Signal

Ce biotope et sa zone tampon sont affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A. Le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A est destiné à assurer la conservation à long terme d'un biotope protégé, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques. Au sein des périmètres des biotopes, le secteur est inconstructible et aucun remodelage des terrains n'est admis. Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural, ne peuvent être admis. Au sein des zones tampon, seuls les aménagements et constructions conformes aux buts de protection sont admis. Les modalités d'entretien de ces milieux doivent garantir la conservation des biotopes.

Le périmètre du PACom hors centre est concerné par les biotopes candidats à l'inventaire des prairies et pâturages secs d'importance régionale et locale suivant :

- VD 6640 La Péléraule
- VD 406315 Cote Parisot

Ces biotopes sont affectés en secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT B. Ce secteur est destiné à la conservation à long terme des biotopes candidats à l'inventaire d'importance régionale et locale compris à l'intérieur du plan, notamment leur faune et flore indigène. Ce secteur est inconstructible. Seuls sont admis les aménagements nécessaires au maintien, à l'entretien et à l'amélioration du biotope, à une activité agricole ou sylvicole servant à la sauvegarde du site et à la recherche scientifique.

Bas-marais

Le périmètre du PACom hors-centre est concerné par le bas-marais candidat à l'inventaire d'importance régionale et locale suivant :

- VD 339.001 Marais des Chevalleyres

Ce biotope est affecté en secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT B.

Inventaire des sites de reproduction des batraciens

Le périmètre du PACom hors-centre est concerné pas des sites de reproduction des batraciens suivants :

- Inventaire d'importance nationale, secteur A (sert à la reproduction des batraciens) : VD 357 Bendes

Ce biotope est affecté en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A.

- Candidat à l'inventaire d'importance régionale, secteurs A (sert à la reproduction des batraciens) : VD 356 Tassoneyres. VD 684 Chalet de Brie, VD 656 Pré-Bottonnens
- Candidat à l'inventaire d'importance locale, secteur A (sert à la reproduction des batraciens) : VD 685 La Baillaz, VD 360 Cret du Melay

Ces biotopes sont affectés en secteurs superposés de protection de la nature et du paysage 17 LAT B.

La délimitation des biotopes a été coordonnée avec la DGE BIODIV en janvier 2025.

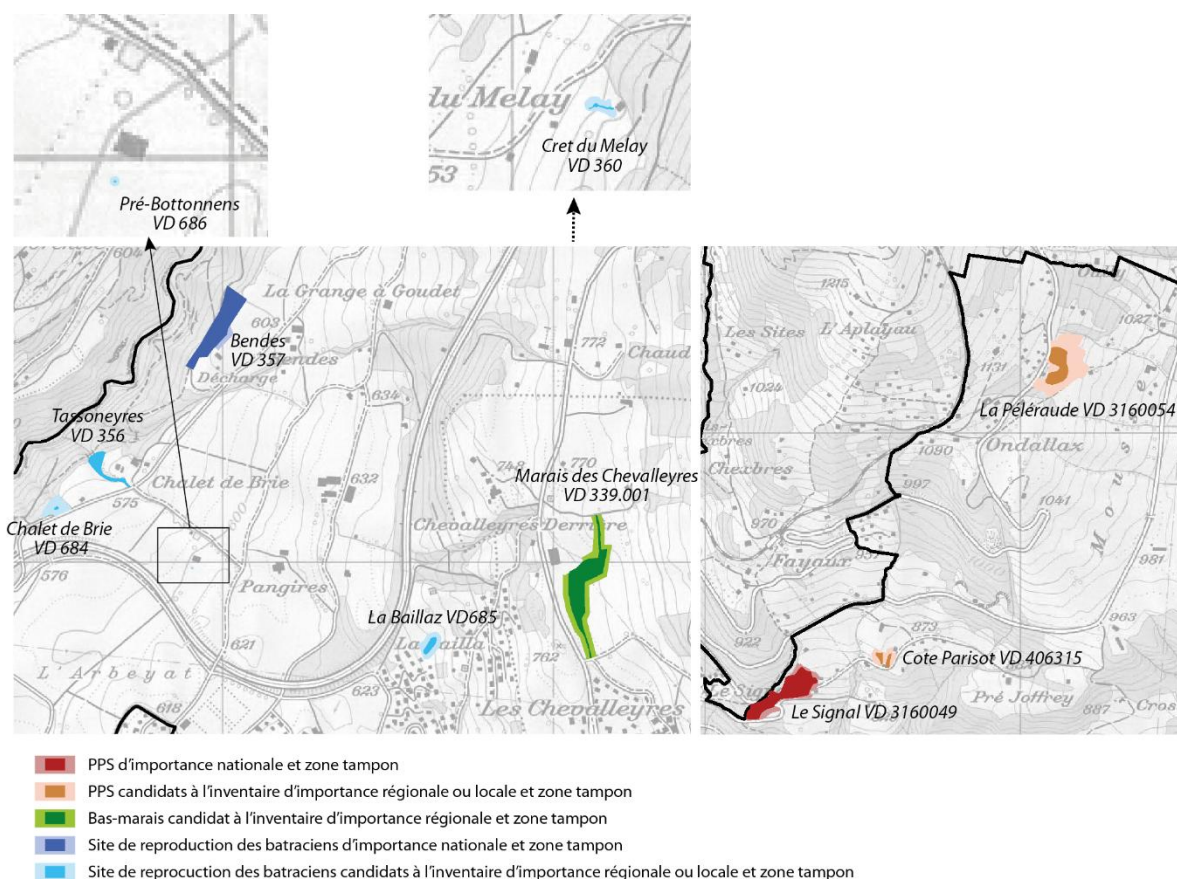


Figure 11 Cartographie des biotopes présents dans le périmètre

Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS)

L'IMNS répertorie les territoires, paysages, monuments naturels, sites, localités, arbres du canton qui ont un intérêt général, notamment scientifique, esthétique ou éducatif et qui méritent d'être sauvegardés.

Le territoire communal de Blonay – Saint-Légier est concerné par l'IMNS n° 180 Gorges de la Veveyse et n° 181 HAUTS DE MONTREUX, LES PLEIADES, FOLLY, MOLARD, JAMAN, GORGES DU CHAUDERON. Aucune mesure

particulière n'est prise dans le cadre du PACom, la protection de l'IMNS étant assurée par l'espace réservé aux eaux, situé partiellement dans l'aire forestière 18 LAT et dans la zone agricole protégée 16 LAT B.

Réseau écologique cantonal

Le réseau écologique vaudois (REC) regroupe un ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels articulés en réseau, permettant à la biodiversité de se déplacer et de se développer. Il contribue à mettre en œuvre la stratégie de préservation de la biodiversité à l'échelle cantonale. Le REC se divise en territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) et supérieurs (TIBS) et en liaisons biologiques d'importances suprarégionale et régionale. La mesure E11 du PDCn considère le REC en tant qu'inventaire à effet d'alerte.

Sur la base d'une coordination avec la DGE-BIODIV, les éléments suivants ont été pris en considération dans le PACom :

- TIBP à renforcer 115 AEFX : Le secteur identifié est majoritairement compris dans de la forêt. Le solde a été affecté en zone agricole protégée 16 LAT B. Les installations, constructions susceptibles d'entraver définitivement le transit de la faune (clôtures, barbelés, murs de soutènement, etc.) ne sont en principe pas admises.
- TIBP à conserver 120 EFP : Le secteur identifié est majoritairement compris dans de la forêt. Le solde a été affecté en zone agricole protégée 16 LAT B. Les installations, constructions susceptibles d'entraver définitivement le transit de la faune (clôtures, barbelés, murs de soutènement, etc.) ne sont en principe pas admises.
- TIBP à conserver 122 EF : Le secteur identifié est majoritairement compris dans de la forêt et sur un cours d'eau. Le solde a été affecté en zone agricole protégée 16 LAT B. Les installations, constructions susceptibles d'entraver définitivement le transit de la faune (clôtures, barbelés, murs de soutènement, etc.) ne sont en principe pas admises.
- Liaisons biologiques pour la faune entre les différentes zones de forêt au nord du territoire communal à maintenir et protéger : Délimitation d'une zone agricole protégée 16 LAT B qui fixe, en plus des dispositions pour la zone agricole, que les installations, constructions susceptibles d'entraver définitivement le transit de la faune ne sont pas admises, sauf exceptions.

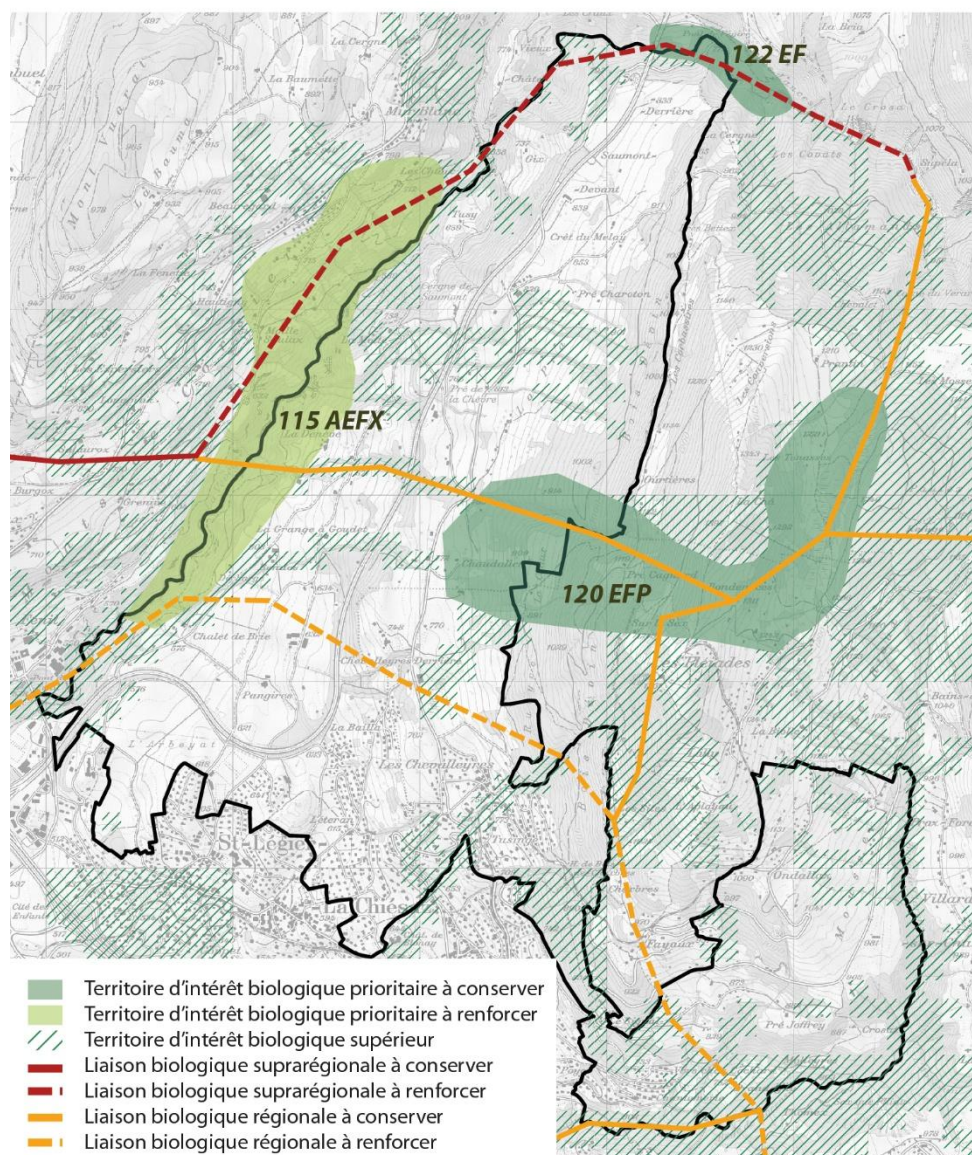


Figure 19 Réseau écologique cantonal et périmètre de projet

Espaces réservés aux eaux (ERE)

En application de l'art. 36a de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), l'ERE garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les plans d'affectation prennent en compte l'ERE conformément aux directives et de recommandations de la Confédération et du Canton. L'OEaux définit les règles de base liées à la délimitation de l'ERE.

Le territoire hors-centre de la commune de Blonay – Saint-Légier comprend plusieurs cours d'eau concernés par un espace réservé aux eaux. La largeur de leurs ERE respectifs a été définie conformément à la LEaux par la Direction générale de l'environnement. Il s'agit des cours d'eau suivants :

- L'Ognona et ses affluents
- La Baye de Clarens et ses affluents
- La Veveyse et ses affluents

La DGE -Eau a transmis la base de données SIG regroupant les informations nécessaires à la délimitation de l'ERE le long des cours d'eau. Hors zone à bâtir, certains tracés de cours d'eau ont été adaptés en prenant en compte le Domaine Public des Eaux et les données Swiss TLM3D. La largeur de l'ERE théorique a ensuite été calculée et délimitée sur le plan. En zone à bâtir l'ERE est affecté en zone de verdure 15 LAT A inconstructible

aux endroits non bâtis (sans construction). Hors zone à bâtir l'ERE se superpose aux affectations du plan et est contraignant pour les tiers. Sa largeur est définie sur le plan.

Les domaines publics des eaux des cours d'eau présents sur le territoire communal sont affectés en zone des eaux 17 LAT. Le projet de délimitation a fait l'objet d'une coordination aux services de l'Etat en mars 2022.

Forêt et patrimoine arboré

Les forêts sont protégées dans leur étendue et en tant que milieu naturel, conformément à la Loi fédérale sur les forêts (LFor). Le projet de PACom affecte plusieurs secteurs à l'aire forestière 18 LAT. Lorsque celle-ci se situe à moins de 10 m de la zone à bâtir, le relevé des limites forestières statiques est figuré sur le plan, sur la base des données relevées par l'inspecteur forestier. Un complément de relevé a été effectué en mai 2023. La limite forestière statique est mise à l'enquête publique dans le cadre du PACom (périmètre hors-centre).

Le règlement du PACom se rapporte à la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP). Le projet de PACom ne prévoit pas de mesures complémentaires.

Autres éléments de biodiversité

Le tissu bâti de la zone villa au niveau du secteur de la Cheneau est caractérisé par d'importants espaces de dégagement non bâtis qui confère une qualité d'habitat aux habitations environnantes. Ces champs permettent le maintien d'une biodiversité importante. Le projet de PACom protège ces grands espaces ouverts et les affecte en zone agricole protégée 16 LAT A. Cette zone est inconstructible.

Par ailleurs, et pour favoriser le maintien de la biodiversité sur le territoire communal, le projet de PACom prend également les dispositions réglementaires suivantes :

- Végétalisation majoritairement réalisée avec des plantes d'essences indigènes et adaptées à la station ;
- Interdiction d'introduire des animaux ou des plantes figurant sur la liste noire des néophytes envahissantes et pouvant constituer une menace pour l'homme et l'environnement ou pouvant porter atteinte à la biodiversité biologique ;
- Introduction d'éléments constructifs spécifiques pour favoriser la nidification des oiseaux, des chauves-souris, la présence de petite faune et le passage pour les petits mammifères au niveau des clôtures ;
- Introduction d'indices de surface verte minimaux dans la zone villa.

Surface d'assolement (SDA)

Lors d'une restitution d'une zone à bâtir en zone agricole ou en zone agricole protégée, les surfaces prévues sont susceptibles d'être identifiées comme SDA.

Pour cela, les surfaces doivent répondre aux trois critères suivants, conformément aux directives de l'Etat:

- Zone climatique A / B / C / D1-4 ;
- Pente inférieure ou égale à 18% ;
- Au moins 1 ha de superficie et forme adéquate de la parcelle.

L'ensemble des parcelles dézonées se situent dans les bonnes zones climatiques (B3 et C1-4), ont une pente inférieure à 18% et ont au moins 1 ha de superficie en continuité de la SDA existante.

Sur cette base, les surfaces dézonées susceptibles d'être identifiées comme SDA sont représentées sur la carte ci-dessous.



Figure 20 – Illustration des surfaces d'assèchement potentielles suite au dézonage

Annexes

1. Examen préliminaire de la Commune de Saint-Légier-La Chiésaz du 13 août 2020
2. Examen préliminaire de la Commune de Blonay du 11 mai 2021
3. Prise de position cantonale du 12 novembre 2021
4. Examen préalable du 10 juin 2024
5. Détermination cantonale post examen préalable 21 octobre 2024
6. Préavis des CFF sur la révision du PACom hors-centre de la commune de Blonay-Saint-Légier
7. Préavis du MOB sur la révision du PACom hors-centre de la commune de Blonay-Saint-Légier
8. Bilan des réserves en zone à bâtir (BRZB)
9. Rapport de synthèse de l'atelier participatif 1 du 11 octobre 2022
10. Rapport de synthèse de l'atelier participatif 2 du 3 novembre 2022
11. Rapport de synthèse de l'atelier participatif 3 du 31 janvier 2023
12. Rapport d'évaluation des risques dans le cadre d'un projet de planification – Retranscription des dangers naturels géologiques
13. Rapport d'évaluation des risques dans le cadre d'un projet de planification – Retranscription des dangers liés aux crues