



COMMUNE DE
Blonay - Saint-Légier

Plan d'affectation communal

Périmètre hors-centre

Séance d'information publique

10 juin 2025



Exigences légales

Contexte législatif

1980

LAT



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans
- Cohérence de l'aménagement du territoire

Exigences légales

Contexte législatif



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans
- Cohérence de l'aménagement du territoire

Plan directeur cantonal (PDCn)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors-centre à 1%

Exigences légales

Contexte législatif



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans
- Cohérence de l'aménagement du territoire

Plan directeur cantonal (PDCn)

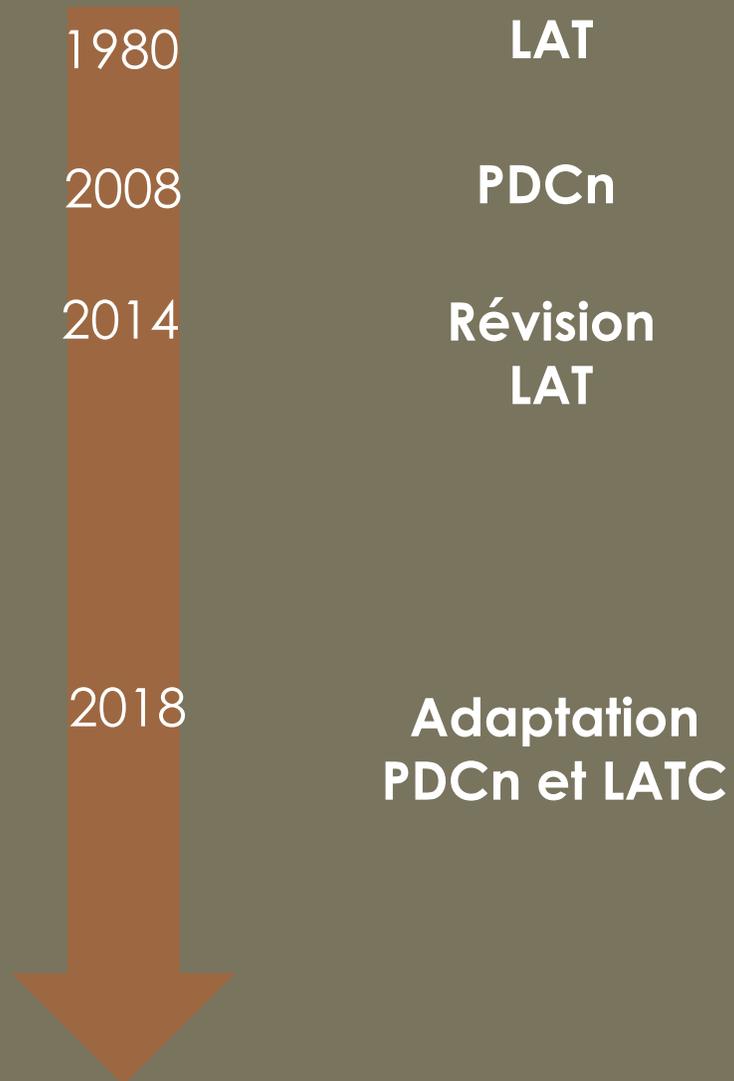
- Potentiel habitants supplémentaires limité hors-centre à 1%

Révision Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Obligation de dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans
- Dézonage exigé des zones à bâtir excédentaires
- Orienter l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti

Exigences légales

Contexte législatif



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans
- Cohérence de l'aménagement du territoire

Plan directeur cantonal (PDCn)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors-centre à 1%

Révision Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Obligation de dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans
- Dézonage exigé des zones à bâtir excédentaires
- Orienter l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti

Adaptation du plan directeur cantonale (PDCn)

- Habitants supplémentaires limité dans le périmètre hors-centre à 0.75% par an
- Croissance maximale de la commune de Blonay-Saint-Légier, territoire hors-centre : + 214 habitants (jusqu'en 2036)
- Garantie de la disponibilité foncière des terrains affectés

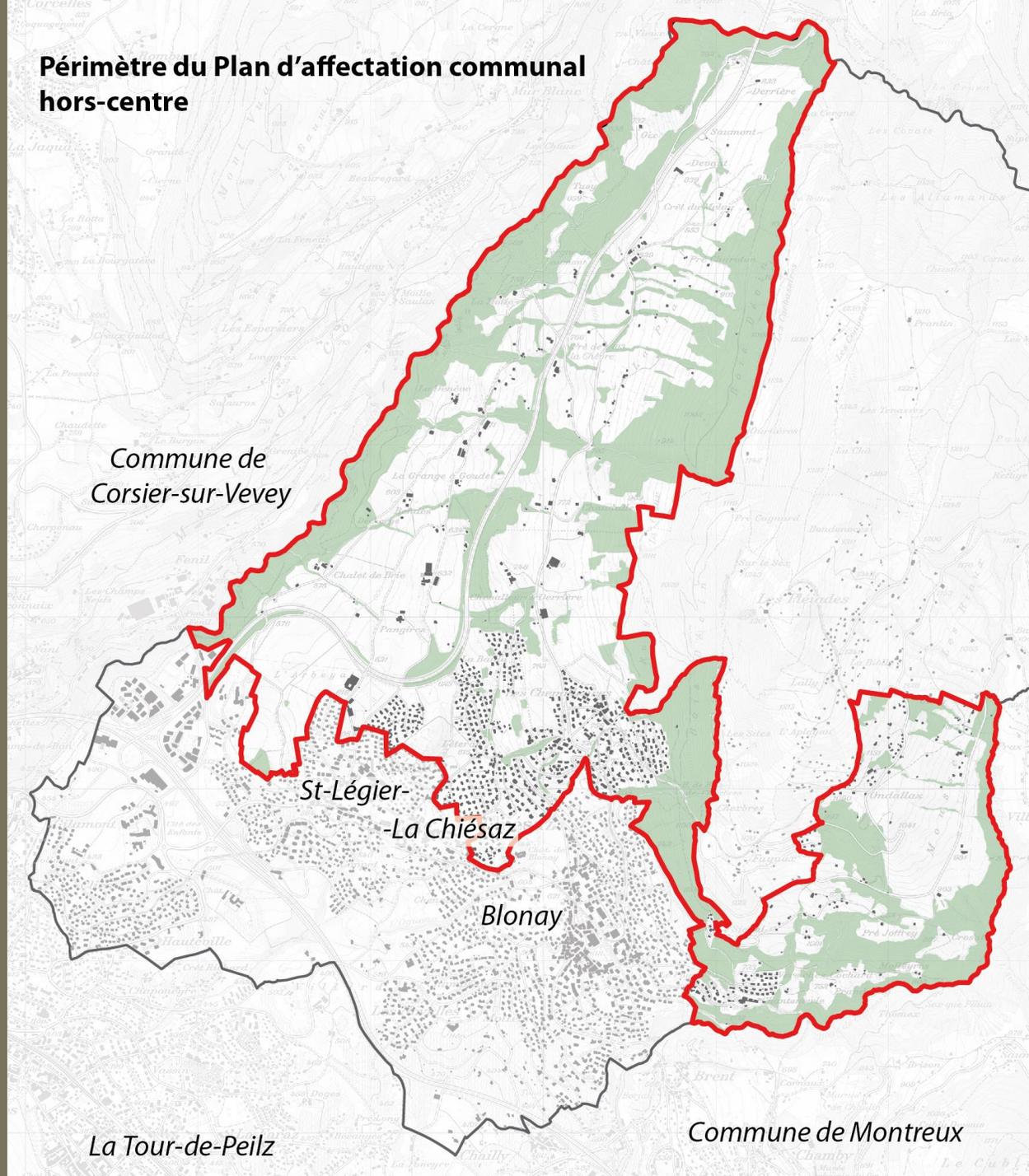
Périmètre

Séparation de la Commune en trois plans

d'affectation:

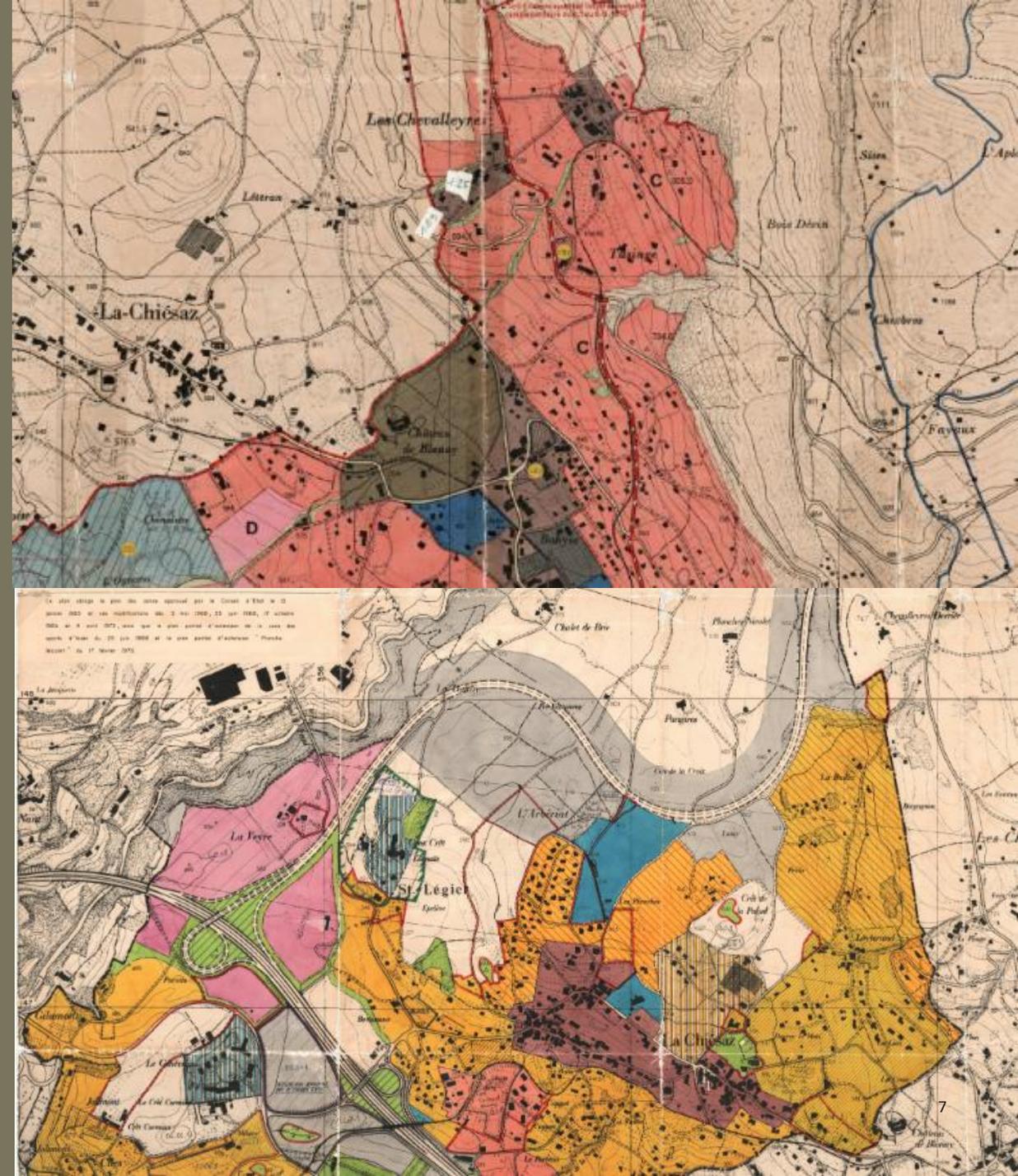
- Périmètre hors-centre
- Périmètre centre
- Pléiades (plan touristique)

**Périmètre du Plan d'affectation communal
hors-centre**



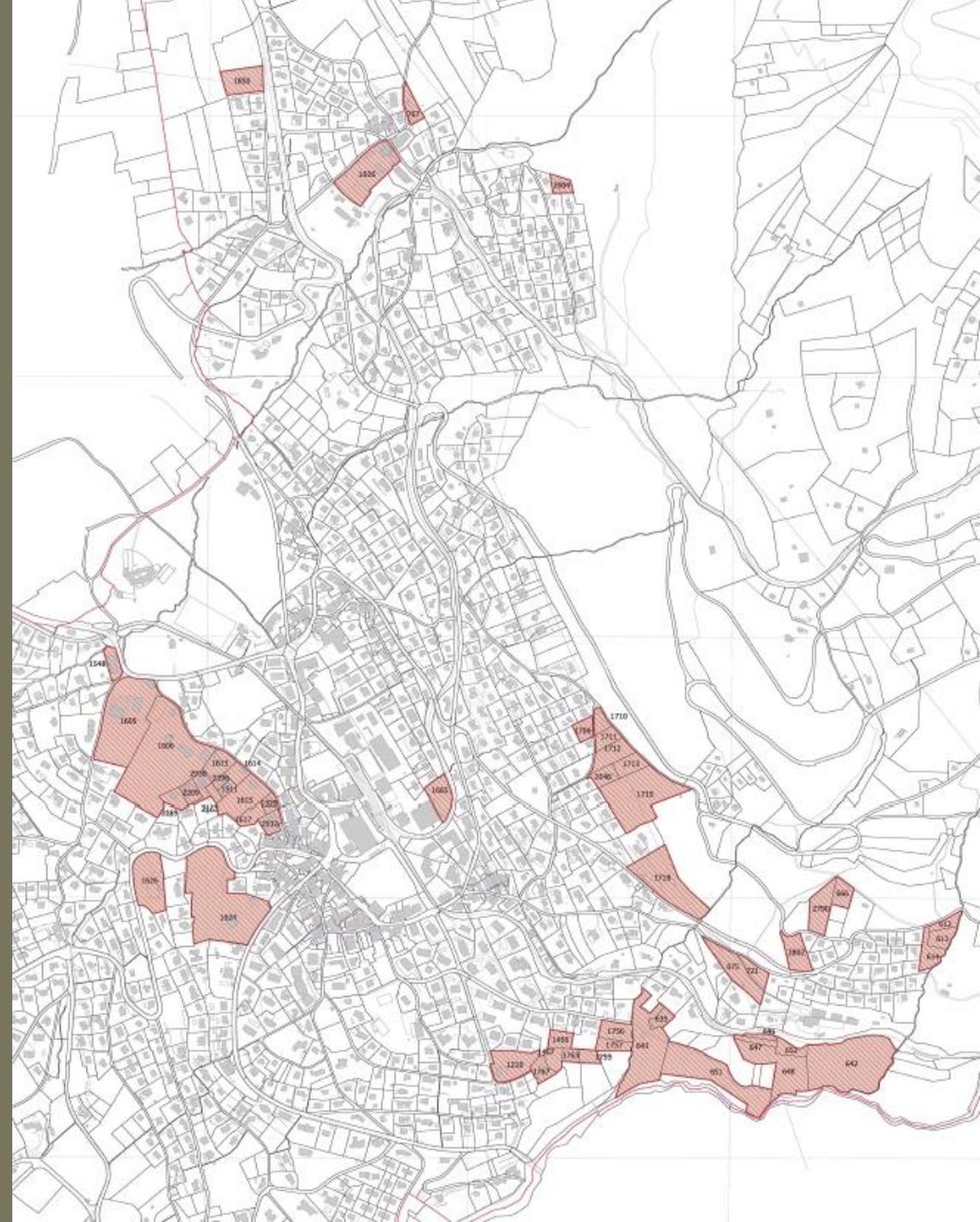
Contexte communal

- Une révision nécessaire pour s'adapter à la LAT et au Plan directeur cantonal
- Plan de zone de Blonay 1976
- Plan de zone de Saint-Légier-La Chiésaz 1983



Zones réservées et vision communale

- 2016-2017 Visions communales
 - Orientations stratégiques pour le développement du territoire communal
 - Dimensionnement des zones à bâtir
- 2018 : Zones réservées de la commune de Saint-Légier-La Chiésaz
- 2020: Zones réservées de la commune de Blonay

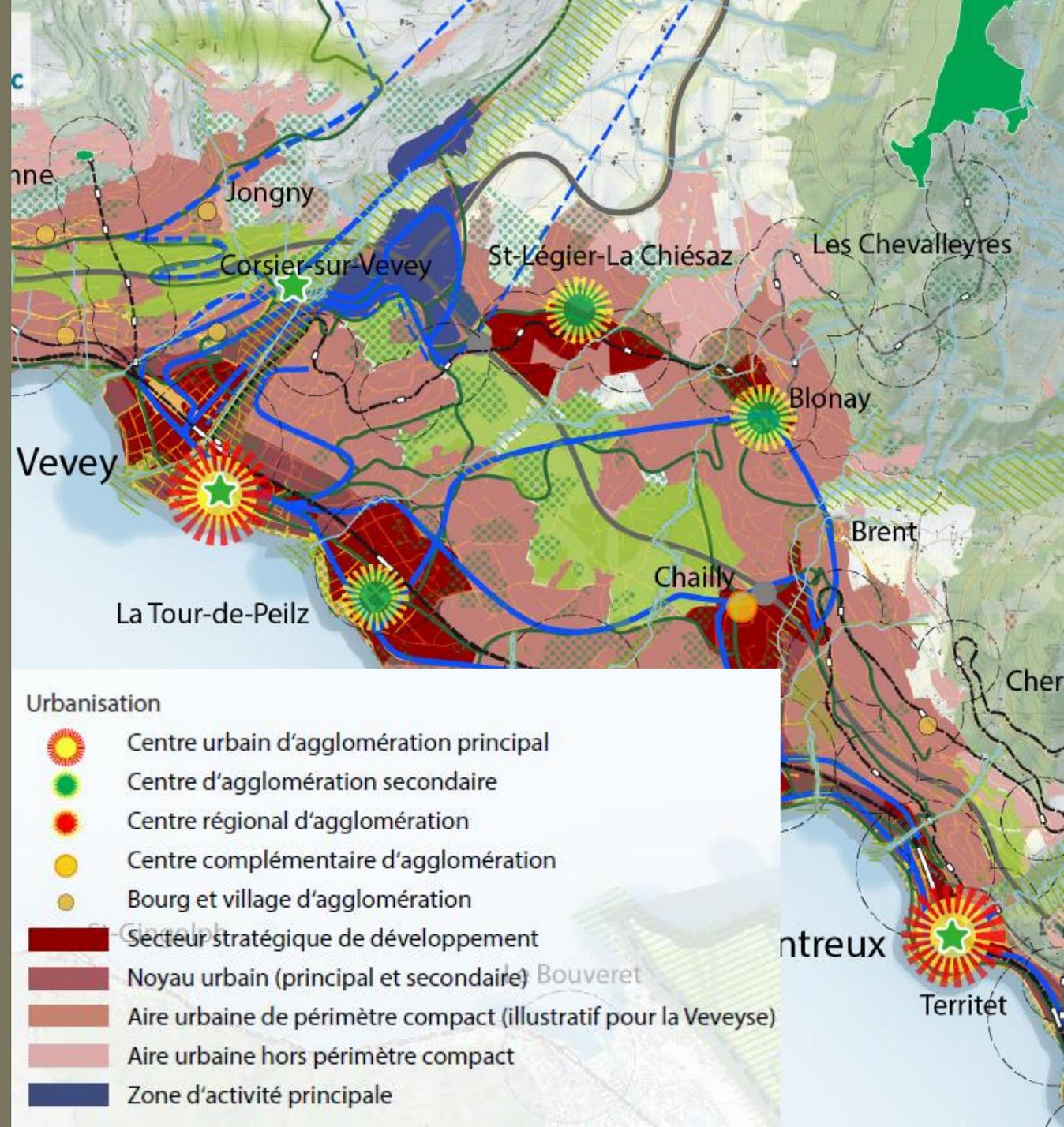


Historique



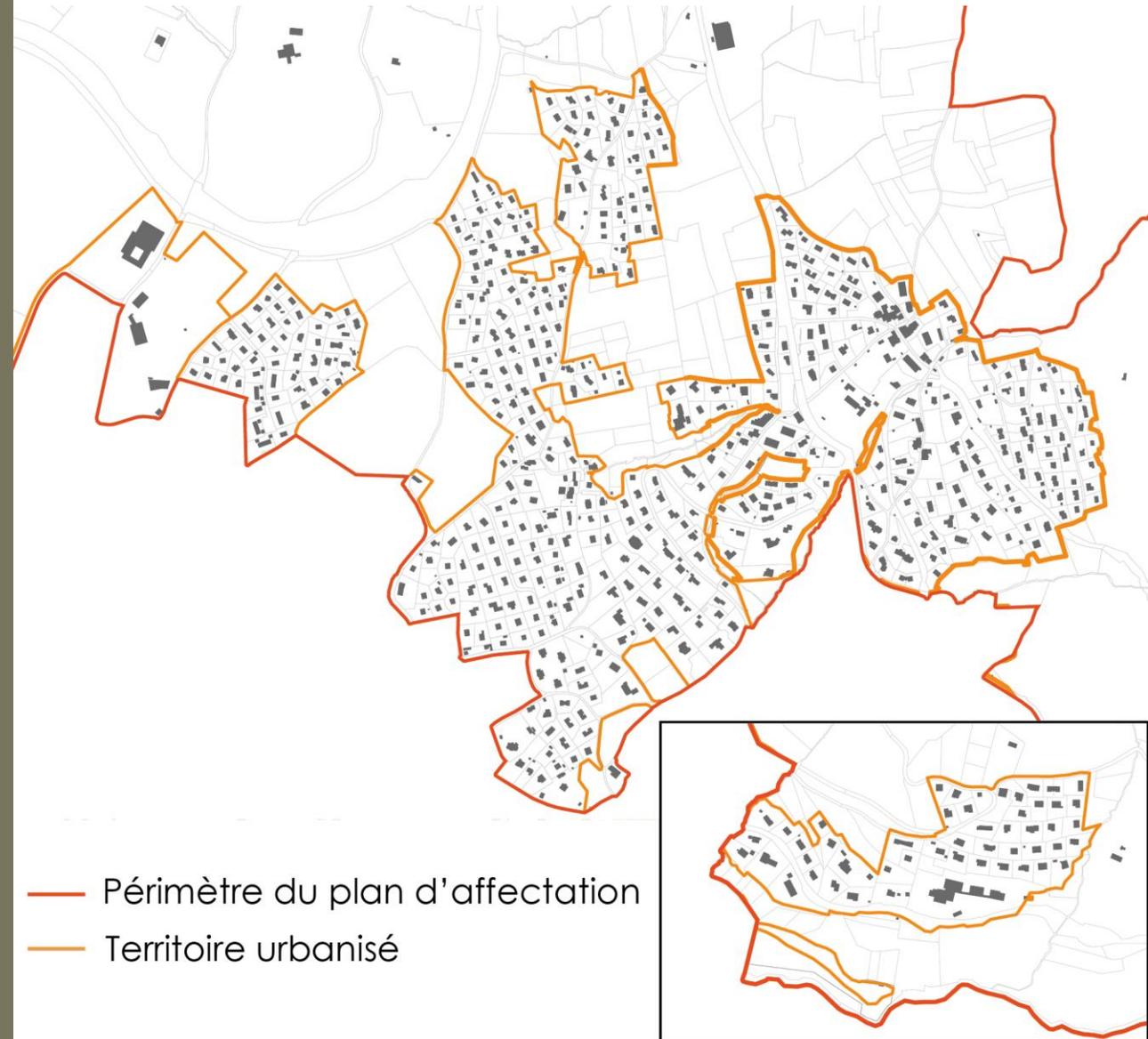
2018	Zone réservée de Saint-Légier-La Chiésaz
2020	Zone réservée de Blonay
2022	Fusion des communes
2022-2023	Ateliers participatifs (noyaux historiques et zone villa)
2023-2024	Examen préalable des services de l'Etat
2025	Enquête publique

Projet d'agglomération Rivelac



Territoire urbanisé

- Ensembles de plus de 10 bâtiments
- Distance entre les bâtiments: Au moins 50 m
- Intégration dans le territoire urbanisé :
 - Espaces urbains aménagés (parcs, terrains de sport, routes, etc.)
 - Petites brèches ni bâties ni aménagées
 - enclavées dans le périmètre urbanisé (terrains à bâtir, prés, forêts, etc.)
- Délimité autant que possible par des limites parcellaires, des voies publiques ou privées, des éléments construits importants ou des obstacles naturels (forêts, cours d'eau, etc.)



Zoom Chantemerle

Dimensionnement actuel

Périmètre hors-centre

Blonay-Saint-Légier – Zone d'habitation et mixte

Population (2015)	2'606 habitants
Population (2020)	2'802 habitants
Population maximale à 2036 (0.75% par année)	3'016 habitants
Besoins 2020	214 habitants
Capacité d'accueil au moment du bilan	1'102 habitants (surdimensionnement hors-centre)

Patrimoine

- Diagnostic des villages des Chevalleyres, du Péage et du Leyterand
- Recensement architectural, bâtiments de note *3* et *4*
- Tissu bâti principalement de type villageois

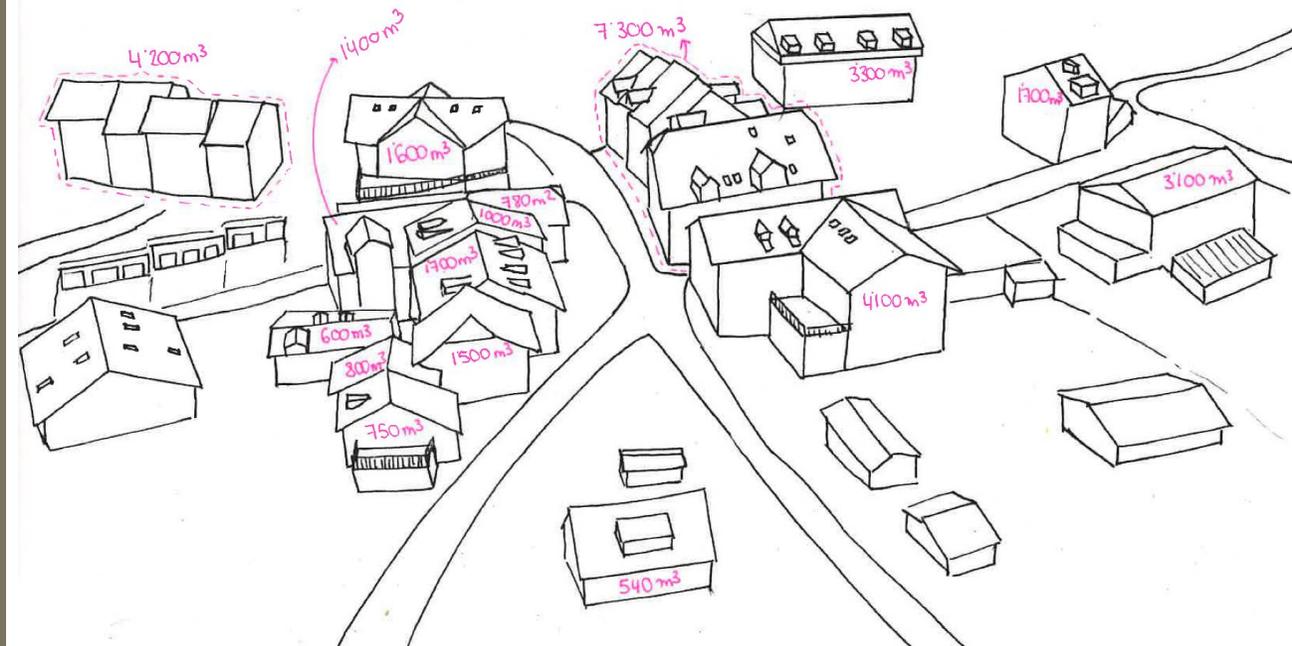
Le Péage



Les Chevalleyres



Le Leyterand



Patrimoine

Diagnostic du tissu bâti

Toitures A pans, tuiles traditionnelles couleur brune ou ocre

Façades Crépis neutre et clair, boiseries sur le haut de certaines façades, socles différents

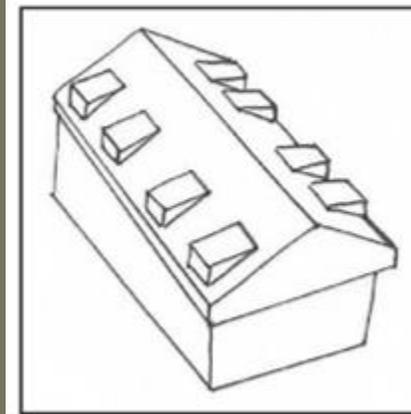
Balcons Etroits avec boiseries pour les bâtiments villageois plus anciens

Fenêtres Petites, proportion de plein plus importante en façade, volets, lucarnes hétérogènes en toiture

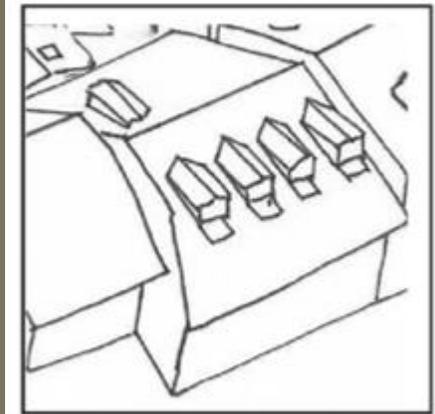
Hauteur Maisons villageoises: 9 – 14 m
Bâtiments plus récents: 6 – 15 m



Répétition de lucarnes



Lucarnes avec puit de lumière

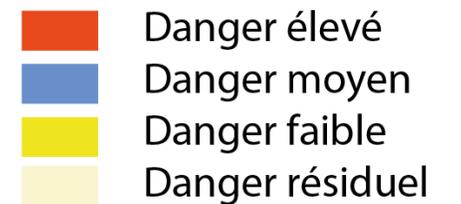


Dangers naturels

- Inondations
- Laves torrentielles
- Ruissellement de surface
- Chutes de pierres et de blocs
- Glissements de terrains spontanés
- Glissements de terrains permanents

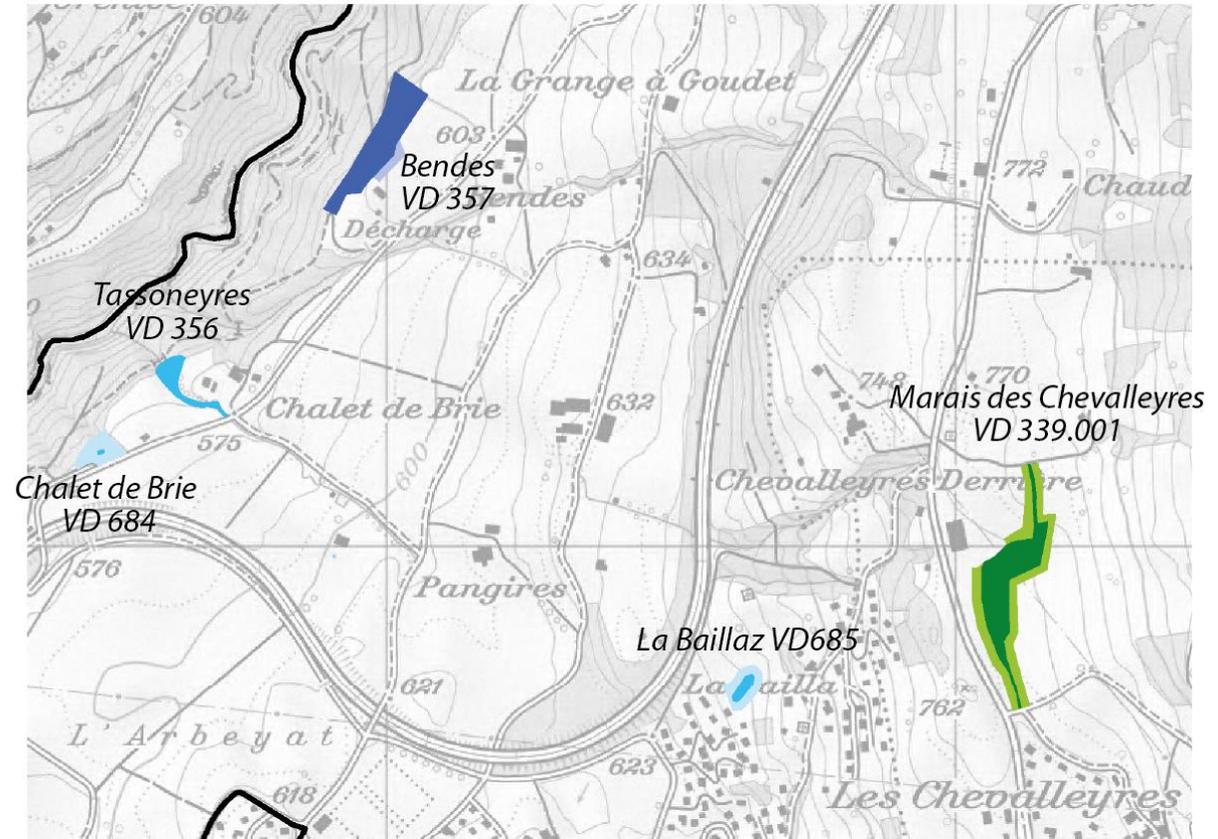


Dangers géologiques



Milieux naturels

- Prairies et pâturages secs d'importance fédérale, régionale et locale
- Bas-marais d'importance régionale et locale
- Inventaires de sites de reproduction des batraciens
- IMNS
- Réseau écologique cantonal



- PPS national
- PPS régional ou local
- Bas-marais régional ou local
- Site de reproduction des batraciens national
- Site de reproduction des batraciens régional ou local

Aire forestière

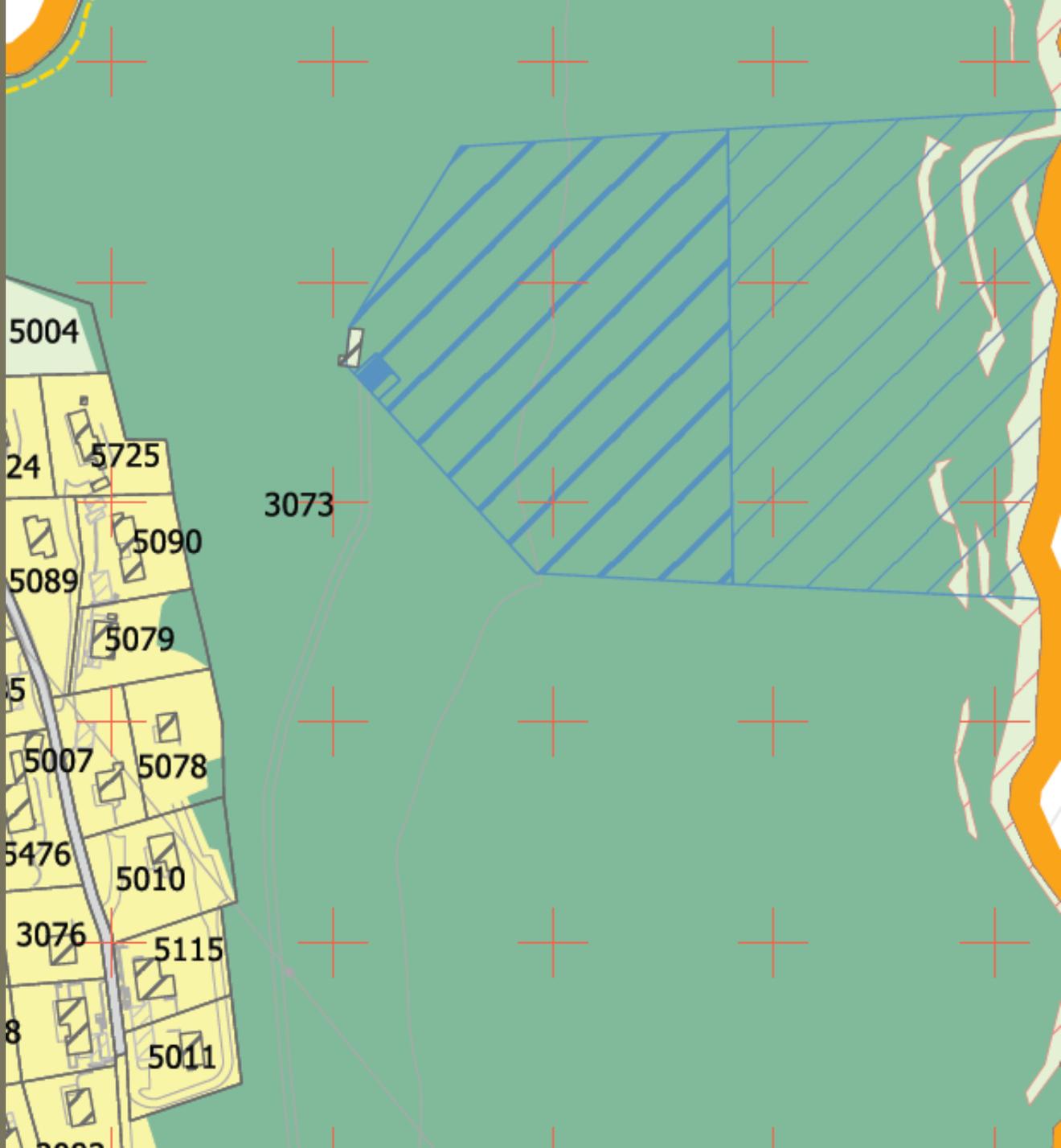
- Limites forestières statiques en zone à bâtir
- Distance par rapport à la forêt en zone à bâtir (10 mètres)



Espace réservé aux eaux



Eaux souterraines



Projet de révision du plan d'affectation



Ateliers participatifs

Constats hameaux:

- Manque d'espaces publics de rencontre
- La végétation et espaces verts doivent être intégrés dans les espaces publics
- Les cordons boisés le long des ruisseaux sont à préserver et valoriser
- Il manque une harmonie architecturale et une transition entre les hameaux et les villas
- Les nouveaux bâtiments doivent s'intégrer au bâti existant
- Insécurité pour les piétons et les cyclistes (trottoirs absents)

Hameaux



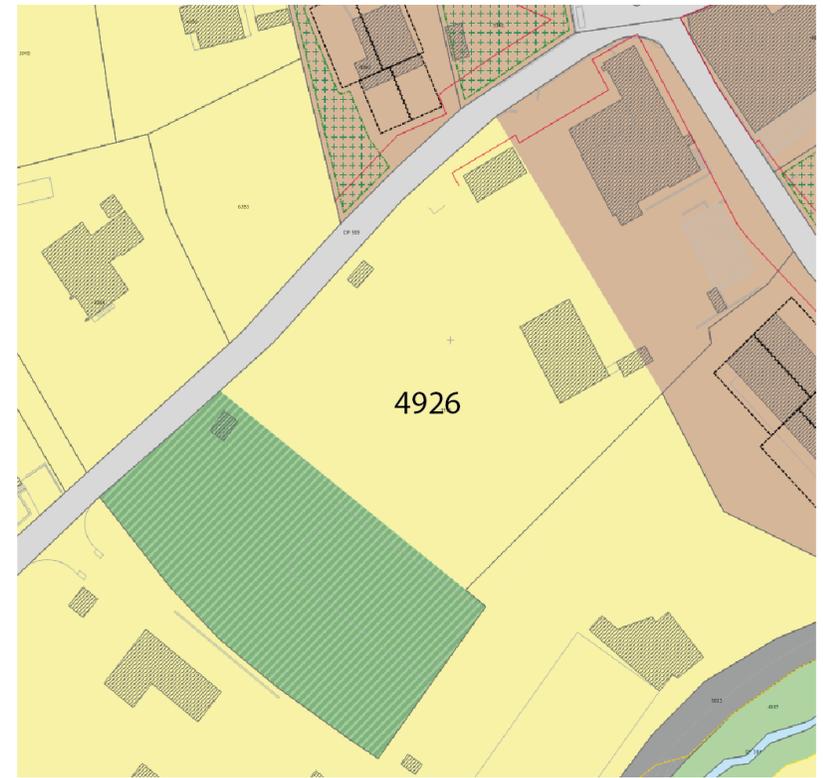
Zone centrale

- Correspond aux noyaux villageois
- Destination: Habitation, activités, équipements d'utilité publique
- Gabarits existants et périmètres d'implantation



Zone de verdure B

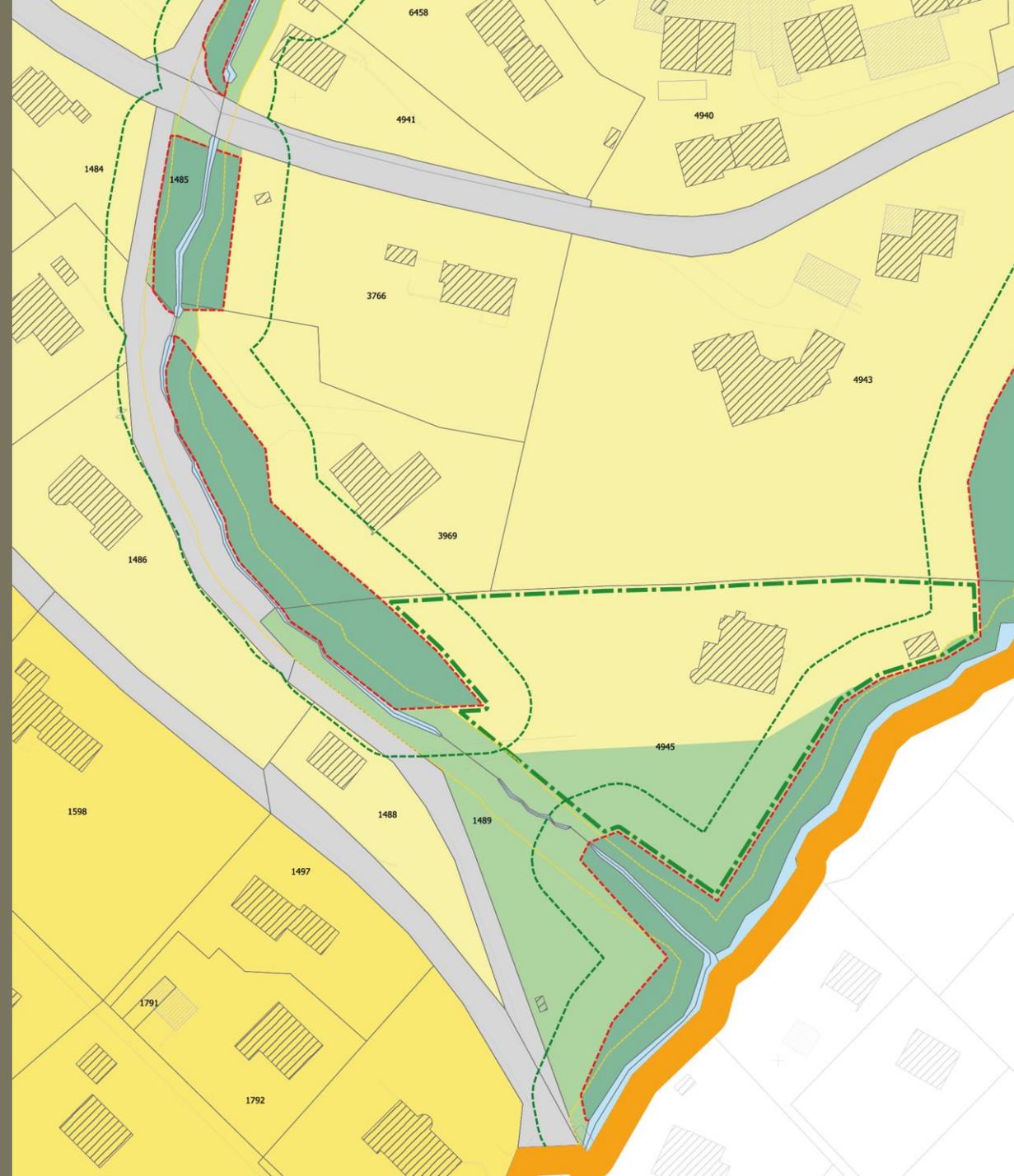
- Parcs de jeux publics et espaces de détente



 Zone de verdure 15 LAT B

Zone de verdure A

- Protection des valeurs naturelles et paysagères dans le milieu bâti



Résultats des votes

Comment jugez-vous....

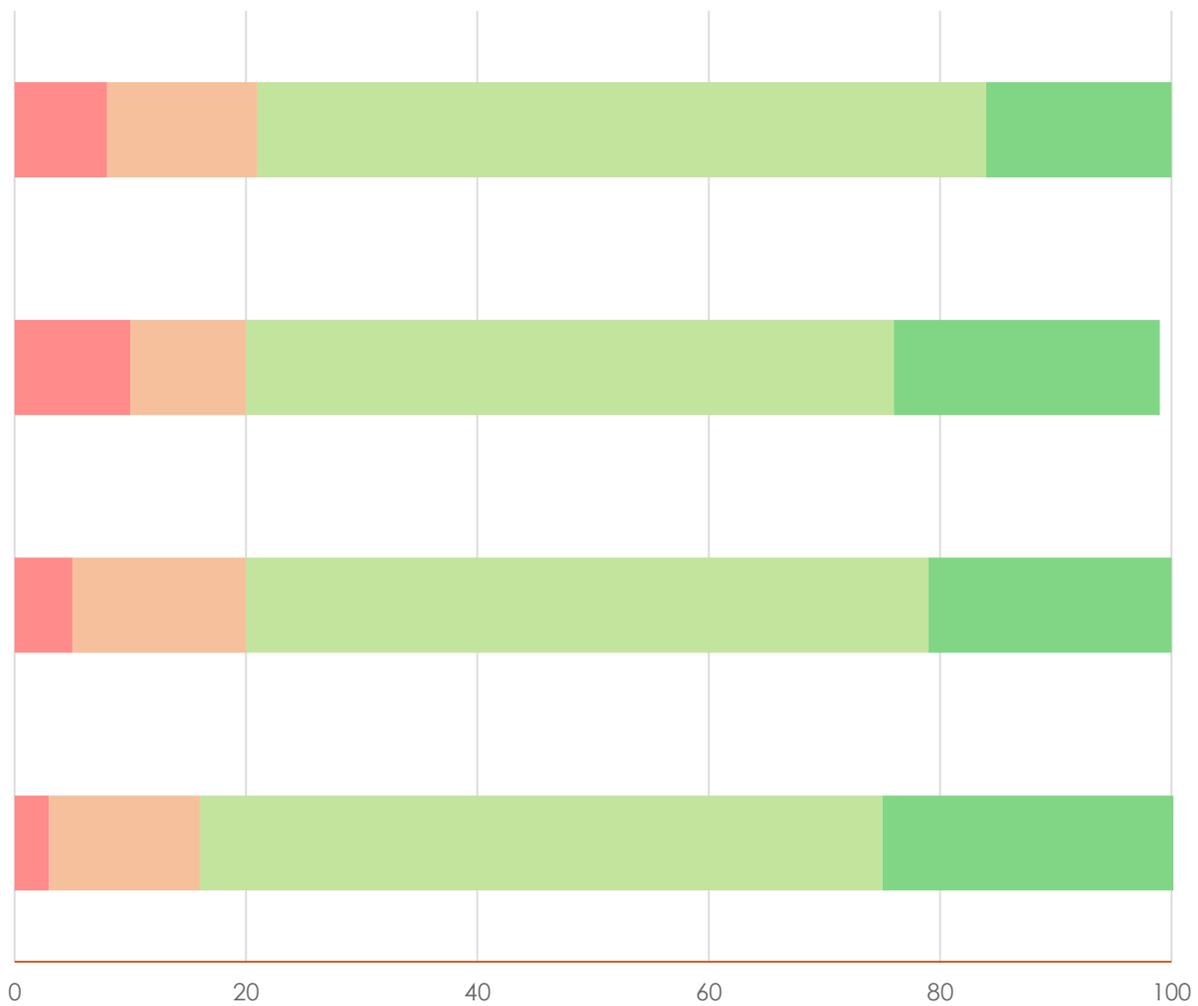
...les périmètres d'implantation?

...la prise en compte des espaces ouverts?

...la stratégie de préservation des cordons boisés et espaces de verdure?

...les principes réglementaires prévus?

Hameaux



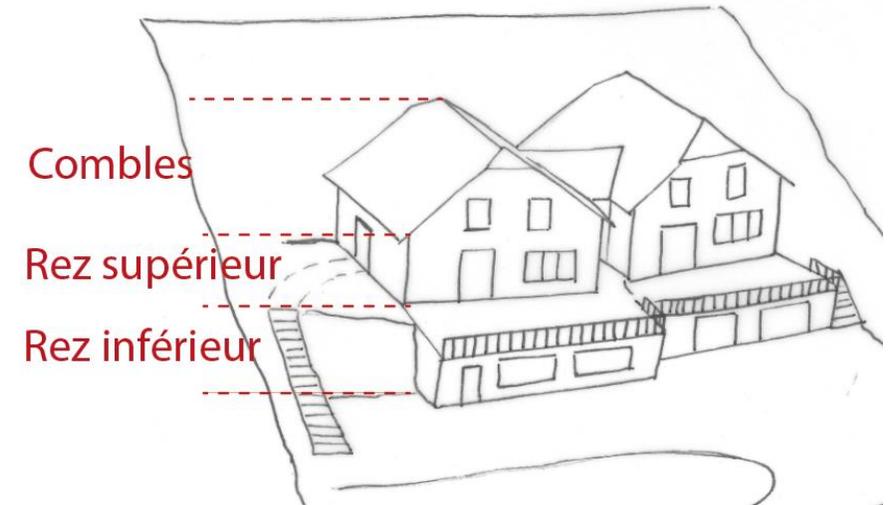
■ Pas du tout satisfaisant ■ Peu satisfaisant ■ Satisfaisant ■ Très satisfaisant

Ateliers participatifs

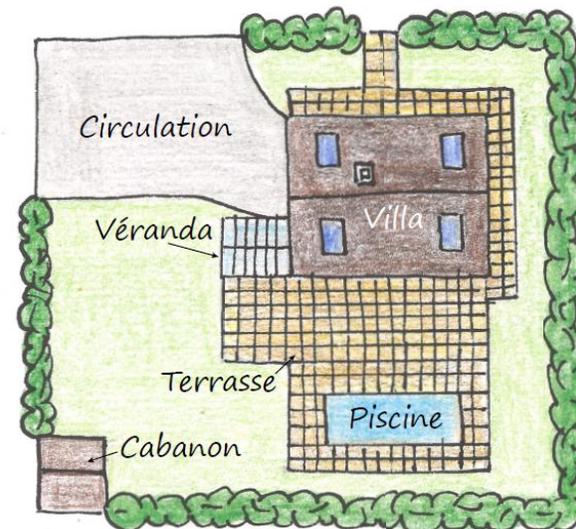
Constats zone villa:

- Souhait de plus de flexibilité dans le règlement des constructions
- Essences d'arbres indigènes et indice de verdure de 60% minimum à intégrer dans le règlement

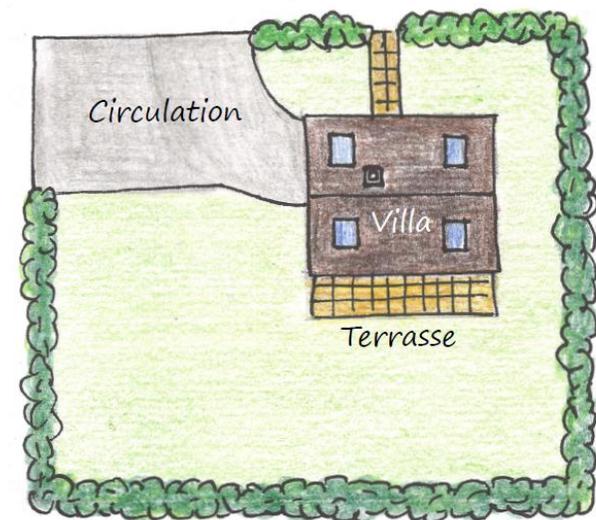
Zone villa



Indice de verdure 54%

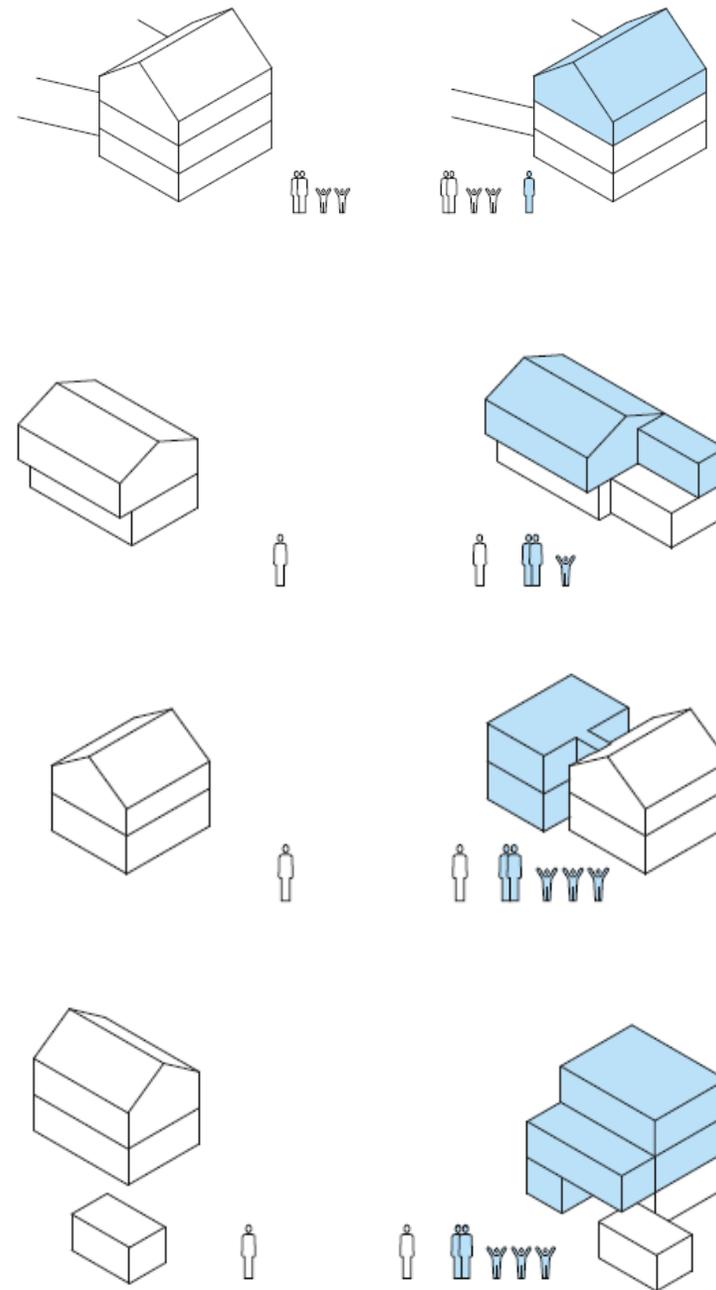


Indice de verdure 80%



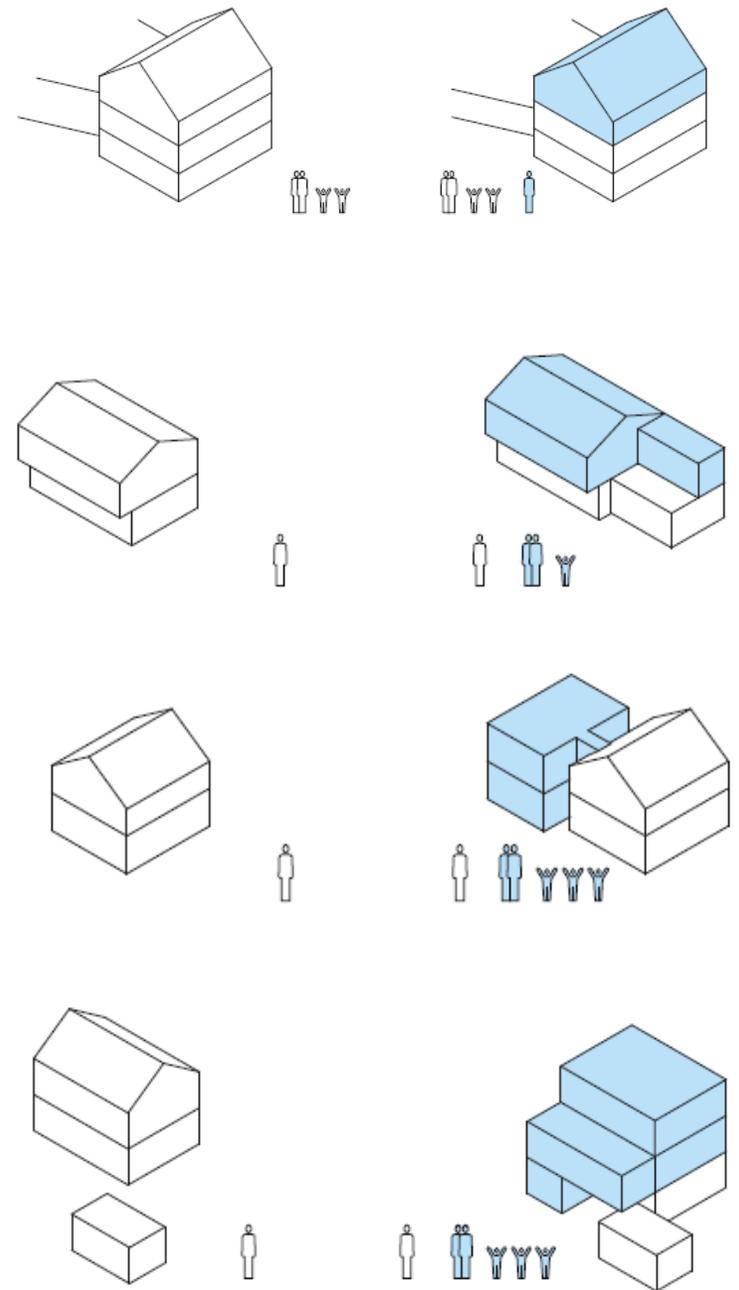
Zone d'habitation de très faible densité A

- Zone villa de Blonay et St-Légier
- Destination: Habitation, activités non gênantes tolérées
- Densité : IUS 0,33 – IOS 0,2
- Hauteur: toiture à pans 10,5 m – plate 9 m
- Indice de surface verte : 0,7
- Indice de pleine terre : 0,5



Zone d'habitation de très faible densité B

- Ancienne zone de protection autour du château de Blonay
- Destination: Habitation, activités non gênantes tolérées
- Densité : IUS 0,24 – IOS 0,2
- Hauteur: toiture à pans 10,5 m – plate 9 m
- Indice de surface verte : 0,7
- Indice de pleine terre : 0,5



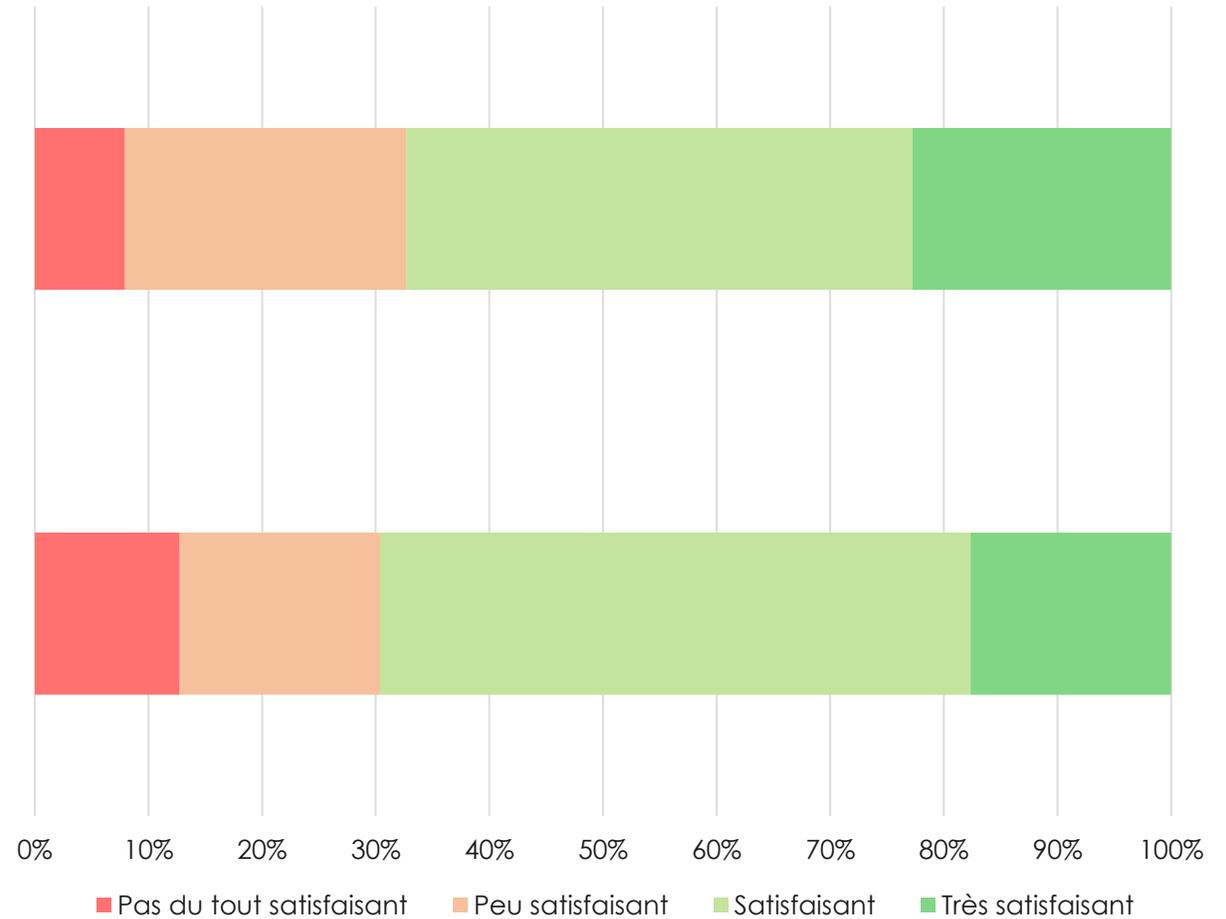
Résultats des votes

Comment jugez-vous....

...les principes réglementaires prévus?

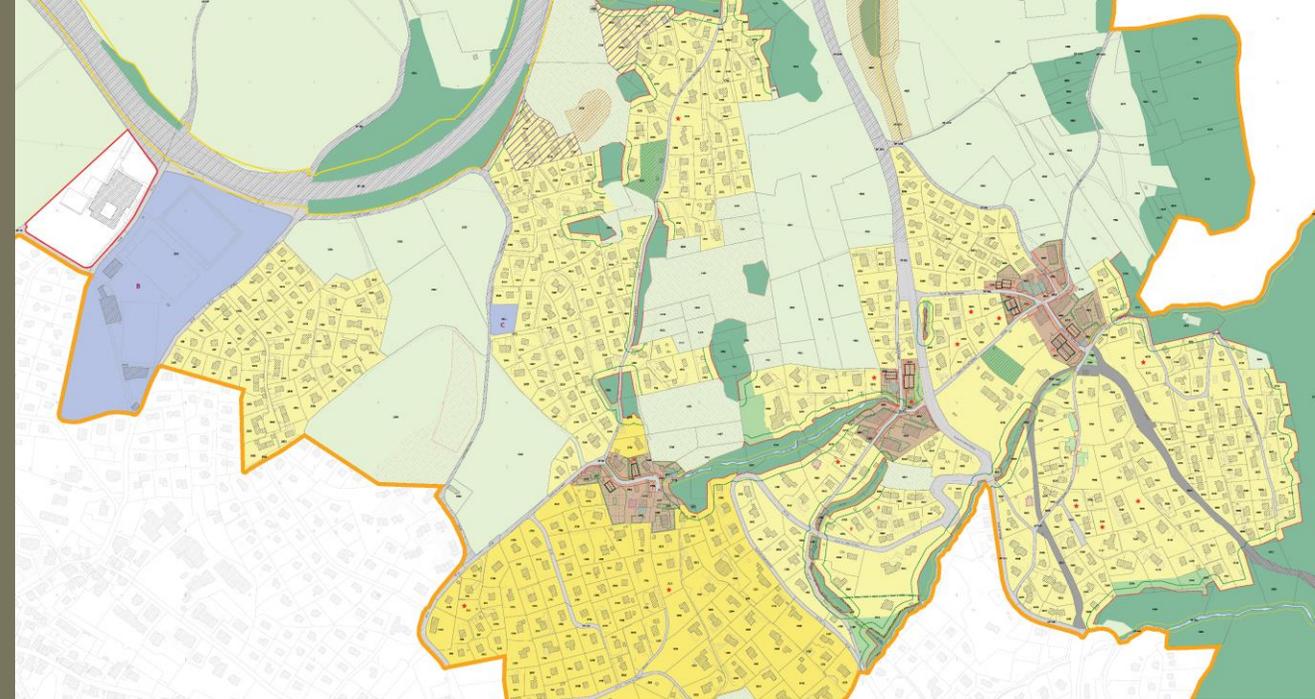
...la prise en compte de l'indice de verdure?

Zone villa



Autres zones

- Zone affectée à des besoins publics A à D
- Zone de desserte
- Zone ferroviaire
- Zone agricole
- Zone agricole protégée
- Zone des eaux
- Secteur de protection du site bâti
- Secteur de protection de la nature et du paysage
- Autres zones: Aires de jardins protégés



LEGENDE PLAN DE DETAIL - PACom (Périmètre hors-centre)

RESTRICTIONS DE DROIT PUBLIC RELEVANT DE LA PROCEDURE LATC

— Périmètre du plan d'affectation légalisé

Zones d'affectation

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

Contenu superposé

Secteur de protection du site bâti 17 LAT	Autres zones superposées: Secteur de déclassement de degré de sensibilité au bruit
Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A	Autres zones superposées: Périmètres superposés A (Aires de jardins protégés)
Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT B	Autres zones superposées: Périmètres superposés B (Aires de jardins privés)
Parcelles concernées par la disponibilité des terrains non bâtis	
Périmètre d'implantation des constructions	
Orientation du faîte	
Espace réservé aux eaux (ERE)	

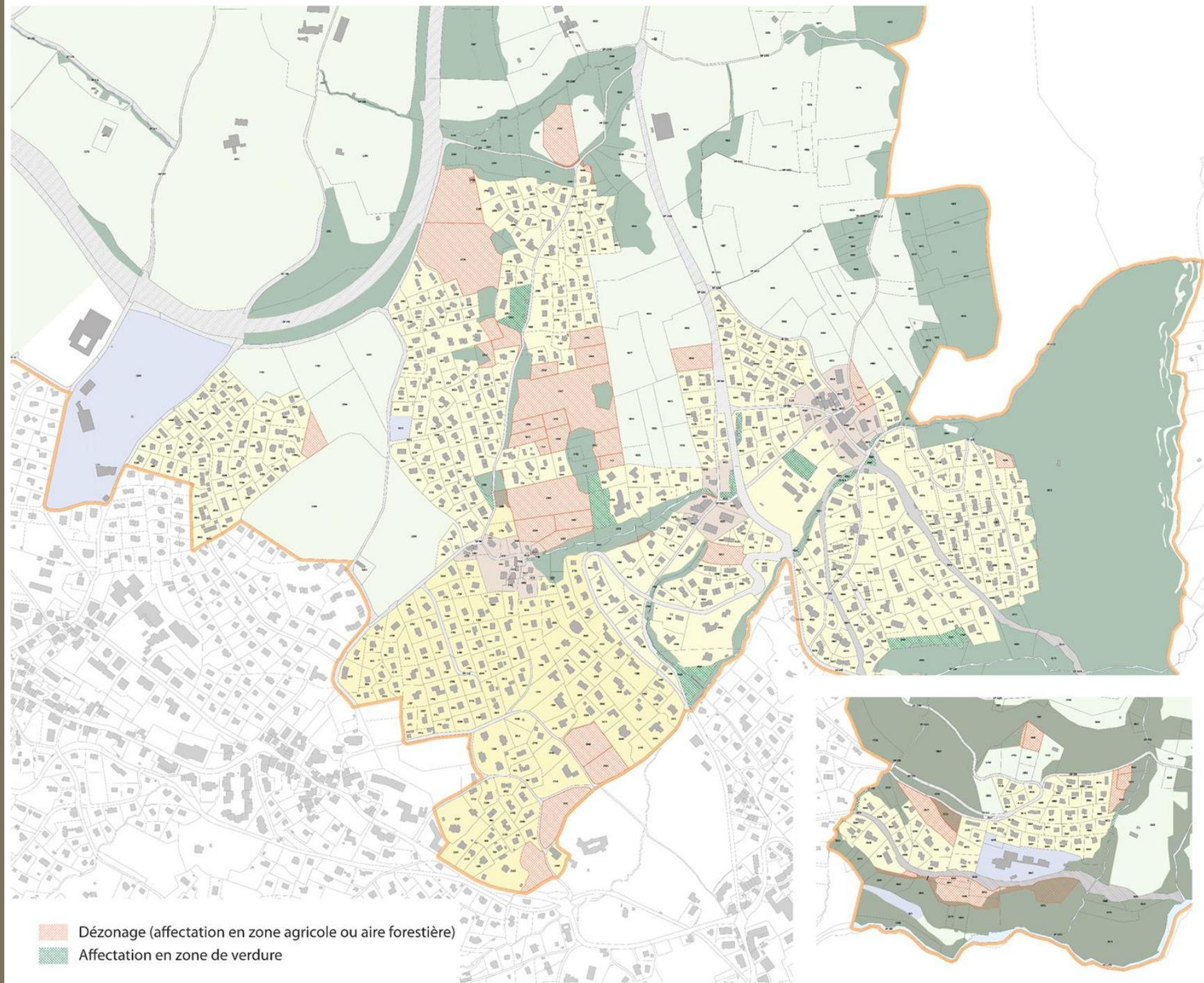
RESTRICTIONS DE DROIT A BATIR RELEVANT DE PROCEDURES LIEES A CELLE DE LA LATC

Limites des constructions nouvelles
Limites forestières statiques en zone à bâtir
Distance par rapport à la forêt en zone à bâtir (10 m)

ELEMENTS RELEVANT D'AUTRES PROCEDURES OU A TITRE INDICATIF

Bâtiment existant
Bâtiment souterrain existant
Bâtiment / Objet recensé en note *2*
Bâtiment / Objet recensé en note *3*
Bâtiment / Objet recensé en note *4*
Mesures inscrites à l'inventaire (INV) bâtiment
Parcelle inscrite au cadastre des sites pollués
Alignement des routes nationales (à titre indicatif)
Biotopes d'importance nationale (à titre indicatif)
Biotopes d'importance régionale ou locale (à titre indicatif)

Dézonage



Dimensionnement

Bilan des réserves en zone à bâtir sur la base de l'affectation prévue dans le PACom

Blonay-Saint-Légier – Zone d'habitation et mixte

Population (2020)	2'802 habitants
Besoins au moment du bilan (0.75% par année)	214 habitants
Capacité d'accueil au moment du bilan	969 habitants (sous-évalué par l'Etat)
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins	755 habitants (surdimensionnement)

Procédure

2023

Information

2024

Examen préalable

2025

Enquête publique *Possibilité de s'opposer*

Conseil communal

Approbation de l'Etat

Ouverture des voies de recours *Possibilité de recourir au Tribunal cantonal,*

Mise en vigueur *puis fédéral*

Demande d'indemnisation



Discussion et conclusion