



Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

PREAVIS N° 21-2025

concernant le plan d'affectation (PA) « En Crausaz »

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission :

Mardi 04.11.2025 - 19h30

Salle de Municipalité

Blonay, le 7 octobre 2025

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. OBJET DU PRESENT PREAVIS ET CONTEXTE DU PROJET

La Municipalité a l'avantage de soumettre au Conseil communal le préavis relatif au projet de plan d'affectation (PA) « En Crausaz ». Le plan général d'affectation et la réglementation communale en vigueur affectent les terrains concernés en « zone d'attente 1 » subordonnant toute nouvelle construction à la réalisation préalable d'un plan d'affectation (PA). Le PA « En Crausaz » est destiné principalement à la mise en valeur de l'entreprise Krebs Paysagistes SA dont l'infrastructure est vieillissante et à la construction de nouveaux bâtiments de logements en lieu et place des 6 maisons individuelles existantes dont la plupart ne répondent plus aux normes énergétiques actuelles. Par ailleurs, ce PA prend également les mesures nécessaires pour améliorer la sécurité de tous les usagers circulant sur le chemin de Champ-Belluet et sur la route de Saint-Légier.

Depuis 2005 déjà, les propriétaires des parcelles situées au Nord du chemin de Champ-Belluet ont sollicité la Municipalité de l'ancienne Commune de Blonay pour organiser la mise en valeur de leurs biens-fonds. En raison de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que du plan directeur cantonal (PDCn), le dossier a été provisoirement suspendu de 2012 à 2017.

Dès 2018, d'entente avec la Municipalité et le Canton, le projet de PA a été réinitié. Il a été adapté pour être conforme aux législations en vigueur et pour répondre aux objectifs de développement durable. Une démarche participative a été organisée en 2021 permettant à la population et au voisinage de donner leur avis.

Les parcelles concernées par le projet de PA sont les suivantes :

Parcelle n°	Propriétaire	Surface incluse dans le PA
4260	Krebs Stéphane	965 m ²
4396	Kocher Daniel	1'000 m ²
4595 (partielle)	Blonay, la Commune	65 m ²
4601	Peerun Steiger Chandrabhama, Steiger Steve	1'651 m ²
4602	Henriot Valérie, Krebs Alda, Krebs Stéphane	2'461 m ²
4603	Romande Energie SA	6 m ²
4604	Krebs Stéphane	2'002 m ²
5206	Henriot Valérie, Krebs Alda, Krebs Stéphane	1'413 m ²
	Total	9'563 m²

Après plusieurs années d'études, le projet de PA « En Crausaz » est aujourd'hui finalisé. Il revient, dès lors, au Conseil communal de Blonay – Saint-Légier d'approuver les propositions de réponses aux oppositions ainsi que le PA proprement dit composé du plan et de son règlement.

2. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Les études ont été entièrement financées par les propriétaires. Les mandataires ci-dessous ont établi les documents suivants :

- Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne. Plan d'affectation « En Crausaz », règlement et rapport 47 OAT.
- Géo-Solutions SA, ingénieurs géomètres officiels à Vevey. Plan cadastral de base. Projet de décadastration partielles des parcelles n° 4604, 4260 et 4396 pour cession aux domaines publics 307 et 310 (sécurisation du carrefour nord du chemin de Champ-Belluet, création d'un trottoir sur la route de St-Légier).
- Ecoscan SA, études en environnement à Lausanne. Notice d'impact sur l'environnement.
- Transitec, Ingénieurs - Conseils SA à Lausanne. Rapport technique de mobilité.
- B+C Ingénieurs SA. Rapport de l'évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) - Dangers liés aux crues.
- Schopfer & Niggli SA. Etude sonore.
- Krebs Paysagistes SA. Plan des aménagements extérieurs. Relevé et état de santé des arbres existants. Concept et projet – Biodiversité et haute qualité environnementale (HQE).

3. INFORMATION ET PARTICIPATION

Le PA « En Crausaz » a été établi en coordination avec :

- La Municipalité. En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du PA (art. 34 LATC), elle a veillé à préserver l'intérêt général.
- Les propriétaires. En qualité de maître de l'ouvrage, ils ont financé les études et la procédure de traitement des oppositions.
- Le Service de l'urbanisme de Blonay – Saint-Légier. Ce dernier a supervisé le dossier tout au long du processus.
- La commission communale d'urbanisme. Cette dernière a préavisé favorablement le projet de PA.
- Les Services cantonaux. Les Services cantonaux ont formulé plusieurs demandes dans le cadre des examens préliminaire et préalable du dossier.
- La population. Celle-ci a été informée dans le cadre de l'enquête au moyen d'une présentation publique. Par ailleurs, une démarche participative a été conduite par la Municipalité le 21 avril 2021 sur inscription, au cours de laquelle trois thématiques ont été discutées (mobilité et espaces publics, urbanisation, paysage et environnement). Les suggestions pertinentes ont toutes été intégrées au PA.
- Les opposants ont été reçus individuellement par une délégation de la Municipalité accompagnée, le cas échéant, par l'urbaniste et par l'avocat-conseil dans le cadre de séances de conciliation imposées par la loi (art. 40 LATC). Ces séances ont fait l'objet de procès-verbaux qui ont été envoyés aux participants pour détermination.

4. CARACTERISTIQUES DU PLAN D'AFFECTATION « EN CRAUSAZ »

Un nouveau quartier de qualité, bien intégré à son environnement

Sur le plan urbanistique et architectural, le PA propose un ensemble bâti bien intégré au site grâce à :

- une organisation du bâti en arc de cercle épousant la forme du terrain,
- une succession d'échappées visuelles ménagées entre les bâtiments,
- la limitation des hauteurs à 2 niveaux et un attique suivant la situation et les expositions à la vue du bâti,
- la réalisation de toitures discrètes à faible pente réduisant ainsi la hauteur des constructions,
- une importante arborisation organisée de façon à inscrire le mieux possible le bâti dans un écrin végétal,
- une valorisation des espaces libres de construction destinés pour l'essentiel à la nature et à l'usage des résidents en confinant en sous-sol le stationnement des voitures des habitants, ainsi que les infrastructures destinées notamment à l'entreprise paysagère.

Des zones d'affectation et des densités bâties conformes à la planification cantonale

Le périmètre du PA est compris à l'intérieur du périmètre de centre de l'agglomération Rivelac. Sur cette base, le PA définit 2 zones d'affectation distinctes :

1. Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT. Cette zone offre un total de 6'300 m² de surface de plancher déterminante (SPd) ce qui représente un indice d'utilisation du sol (IUS) moyen de 0,688 et une population future de 138 habitants-emplois/ha. Cette densité est légèrement supérieure à la densité minimum requise dans les agglomérations (IUS=0.625 soit 125 habitants-emplois/ha). Ces droits à bâtir représentent un potentiel d'accueil d'environ 130 personnes (105 habitants et 25 emplois).
2. Zone de desserte 15 LAT. Cette zone affecte le chemin de Champ-Belluet. Ce dernier sera élargi et muni d'un trottoir franchissable. Cette zone affecte également les portions de terrains privées destinées à être transférées au domaine public communal pour permettre la sécurisation du carrefour et la création d'un trottoir en bordure de la route de St-Légier. Dans cette zone, la loi sur les routes est applicable.

Un projet exemplaire sur le plan environnemental et paysager

Sur le plan environnemental, le concept environnemental et paysager établi dans le cadre du projet de PA s'appuie sur plusieurs axes : développer la diversité biologique, valoriser les ressources existantes, réduire les impacts sur l'environnement et offrir, grâce à un site largement planté, un espace de découverte et de régénération. Concrètement, les principales mesures envisagées sont les suivantes :

- la plantation de 125 arbustes d'essences indigènes variées et 350 mètres linéaires de haies vives d'essences indigènes de part et d'autre du PA,
- la création de 1'000 m² de bocages,
- la création d'un verger comprenant 14 arbres fruitiers hautes-tiges,
- la plantation de 89 arbres indigènes nouvellement plantés (14 fruitiers hautes-tiges compris),
- la mise en place de nombreuses niches écologiques favorables à la petite faune et à l'avifaune (nichoirs à hirondelles et à chauve-souris, murs en pierres sèches, souches d'arbres, hôtel à insectes, étang, etc.),
- la limitation de l'extension des constructions enterrées permettant de maintenir d'importantes surfaces en pleine terre,
- l'entretien extensif des surfaces vertes (prairies fleuries, sans produits phytosanitaires et engrais chimique).

Des mesures d'accompagnement pour limiter les impacts du trafic nouveau

La génération de trafic du PA est évaluée à 400 véhicules / jour, soit environ 45 mouvements / heure à l'heure de pointe du soir. Les effets de la densification associée au PA « En Crausaz » sont très limités sur le fonctionnement du réseau routier environnant. Le trafic généré par le projet induit de très faibles augmentations du trafic journalier moyen par rapport à l'état initial, inférieures à 2 %. A l'heure de pointe du soir, le trafic supplémentaire lié au projet ne génère pas de réels problèmes de capacité aux carrefours chemin de Champ-Belluet / route de Saint-Légier et chemin de Champ-Belluet / rue de Vevey, d'autant plus que ces derniers disposent de larges réserves de capacité pour absorber des charges de trafic supplémentaires.

Le chemin de Champ-Belluet étant réputé comme étroit, bien qu'aucun accident n'ait été répertorié, son élargissement par voie de servitude est prévu pour améliorer le confort et la sécurité de tous les usagers. Dans le même esprit, il est prévu que la visibilité au droit du carrefour entre la route de Saint-Légier et le chemin de Champ-Belluet soit améliorée grâce à une emprise de terrain sur la parcelle voisine.

Des aspects fonciers maîtrisés

Les mesures sécuritaires évoquées ci-dessus nécessitent une cession d'une partie des parcelles privées (4396, 4260 et 4604) au domaine public communal. De plus, pour faciliter l'exploitation des terrains, le PA prévoit de regrouper les parcelles n° 4260, 4602, 4604 et 5206. Afin de garantir la cession et les remaniements parcellaires, une convention entre les parties a été signée avant la mise à l'enquête publique du PA « En Crausaz ». Le nouvel état parcellaire a été déposé à l'enquête publique parallèlement au PA.

Le cheminement public de mobilité douce inscrit sur le PA (sentier du Pré de l'Etang) est, quant à lui, déjà au bénéfice d'une servitude publique de passage à pied (ID 018-2001/001225).

6. PROCEDURE

Le PA « En Crausaz » a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour un examen préalable, conformément à l'art. 37 LATC. La DGTL a envoyé son rapport d'examen et le préavis des différents Services le 20 septembre 2022. Les demandes du Canton ont été prises en considération et le dossier a été dûment corrigé. Certains Services ont été consultés suite à l'examen préalable du dossier.

Conformément à l'article 38 LATC, les documents ci-dessous ont été déposés à l'enquête publique du 29 mai au 27 juin 2024 :

- le plan d'affectation « En Crausaz » et son règlement,
- la servitude de passage public piétons et tous véhicules en bordure du chemin de Champ-Belluet,
- le plan du nouvel état parcellaire pour permettre la création d'un trottoir le long de la route de St-Légier et l'élargissement du chemin de Champ-Belluet.

Cette enquête a soulevé 6 oppositions.

Conformément à l'article 40 LATC, les séances de conciliation ont eu lieu les 17 septembre 2024 et le 7 octobre 2024 en présence des opposant(e)s ou de leurs représentant(e)s. Au terme de ces séances, des procès-verbaux ont été adressés à tous les opposant(e)s. Suite à la réception de ces procès-verbaux, 1 opposition a été formellement retirée par écrit.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité résume ci-après les oppositions formulées à l'encontre du PA et de son règlement et soumet au Conseil communal des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation ainsi que les déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil communal à l'administration générale.

7. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES

Opposition n° 1 M. Raymond Claude Cornille Date de l'opposition : 26.06.2024

Cette opposition a été retirée par écrit à l'adresse de la Municipalité le 25.10.2024 suite à la séance de conciliation.

Opposition n° 2 M. Francis Henri Mamin et consorts représentés par r & associés avocats Date de l'opposition : 27.06.2024
--

RESUME DE L'OPPOSITION

Instrument de planification inadapté et violation du principe de coordination. Les opposants évoquent un manque de coordination (art. 25a LAT) à l'échelle communale. Selon eux, le PA n'est pas l'outil adapté. Compte tenu du dimensionnement de la zone à bâtir hors centre, ils suggèrent d'attendre la révision du PACom et de procéder à une étude d'ensemble à l'échelle du quartier.

Problématique de l'accès routier. Le chemin de Champ-Belluet est, selon les opposants, déjà saturé. Les riverains affirment que l'accès à leurs parcelles sera compromis par la réalisation du PA « En Crausaz ». Cette voie deviendrait impraticable en raison notamment du danger accru. Ils affirment être obligés de construire d'autres voies d'accès lorsqu'ils densifieront leurs biens-fonds. Ils évoquent donc une inégalité de traitement et un manque de coordination (art. 25a LAT). Les mesures d'aménagement envisagées pour garantir la sécurité et le confort des usagers (carrefour + servitudes) sont, selon eux, inutiles et contribuent à aggraver la situation.

Participation de la population. L'atelier participatif, limité à 50 personnes, a eu lieu en période de covid. Cette démarche est, selon les opposants, trop limitative. Ces derniers font valoir leur droit à être entendu.

Nombre excessif de places de stationnement. Les besoins sont, selon eux, surestimés (78 places) et non conformes aux normes professionnelles ainsi qu'à l'art. 60 du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de Blonay. Ils contestent les arrondis supérieurs et le fait d'avoir pris en compte le bonus de 5% de surface brute de plancher (SBP) – admis par l'art. 94 al. 4 LATC – dans le calcul des besoins en stationnement.

Gabarits posés trop peu élevés. Selon eux, les gabarits ont été posés trop bas et ne représentent pas la hauteur maximum selon les cotes altimétriques mentionnées dans le PA.

PROPOSITION DE REPONSE A L'OPPOSITION

- 2.1 Etat de la planification. Au niveau communal, l'établissement du PA « En Crausaz » a été dûment validé par la Commune et le Canton. Ce PA est indépendant de la révision du PACom, car il a été engagé avant la décision municipale de réviser le PACom. Le PA « En Crausaz » prévoit la reconversion d'une zone d'attente 1 par le plan général d'affectation approuvé le 14 mai 1976 en une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT dans le but d'harmoniser les volumétries projetées avec le tissu villageois alentour. Dès lors, c'est le PACom qui prend en compte le potentiel du PA En « Crausaz » dans le calcul de la capacité d'accueil du territoire communal en matière de nouveaux habitants. En raison de la situation centrale du projet (à l'intérieur du territoire urbanisé et du périmètre compact d'agglomération Rivelac et à proximité des arrêts de transport public), du caractère largement bâti du secteur et étant donné l'inscription du projet dans le monitoring des mesures d'urbanisation de l'agglomération Rivelac, l'affectation du secteur en zone à bâtir est conforme à la planification communale. Pour le surplus, on précise si nécessaire que, contrairement à ce qu'affirme l'opposition, dans le périmètre de centre, la commune de Blonay – Saint-Légier n'est pas surdimensionnée.

L'art. 22 LATC dispose que les plans d'affectation communaux règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur *tout ou partie* du territoire d'une ou de plusieurs communes. La loi ne hiérarchise plus entre les plans généraux et les plans partiels ou les plans de quartier, laissant à la commune une certaine liberté afin d'obtenir l'aménagement le plus qualitatif qui soit. Il n'y a donc pas lieu d'attendre le PACom. Le choix communal de maintenir les plans spéciaux déjà engagés n'est ainsi juridiquement pas critiquable. Il est par ailleurs parfaitement conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral (par exemple : TF 1C_424/014 du 26 mai 2015)

Au niveau cantonal, le projet d'agglomération RiveLac n'est effectivement pas entrée en vigueur. Cependant, le périmètre d'agglomération a été validé. Il est aujourd'hui en vigueur. Le PA s'inscrit à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération RiveLac. En application des mesures B11 et B12 du plan directeur cantonal (PDCn), ce sont les agglomérations qui définissent leur périmètre compact. Un périmètre de centre comprend les quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics (train ou bus), sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population. Le secteur « En Crausaz » a été intégré au périmètre compact d'agglomération, car il répond à l'ensemble de ces critères. Le niveau de desserte en transports publics ainsi que le niveau de services sont donc suffisants pour planifier un nouveau quartier dévolu principalement à l'habitation. S'agissant d'un périmètre d'agglomération, la fusion des anciennes communes de Blonay et de Saint-Légier ne change en rien cette analyse. On relève aussi que la mesure A11 du plan directeur cantonal relatif au dimensionnement de la zone d'habitation se réfère aux périmètres compacts d'agglomération validés indépendamment du statut ou de l'existence des projets d'agglomération. Elle est donc parfaitement applicable.

Le développement de l'urbanisation à 15 ans se fait donc prioritairement à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération (ou de centre) afin de bénéficier de son offre en transports publics et en services et de renforcer sa vitalité. La mesure A11 du PDCn fixe les règles de dimensionnement de la zone à bâtir, y compris dans les centres, dont la capacité d'accueil en habitants doit correspondre aux possibilités de croissance allouées pour les 15 prochaines années.

La mise à jour d'un périmètre compact incombe aux agglomérations (et celle d'un périmètre de centre aux communes) en collaboration avec le Canton. Les périmètres compacts des agglomérations et des centres cantonaux, régionaux et locaux sont adaptés uniquement s'ils sont surdimensionnés sur la base de la mesure A11 du PDCn. Les réserves régionales en matière d'habitants sont donc calculées par le bureau technique de l'agglomération Rivelac. Ce dernier a confirmé que le potentiel de croissance régionale de + 19'200 habitants entre 2015 et 2030 n'est largement pas atteint. Selon les appréciations du bureau technique, ce potentiel n'est largement pas atteint en 2025. En effet, les projets de plans d'affectation ou les projets de logements collectifs sont aujourd'hui peu nombreux à aboutir en raison des nombreuses oppositions.

- 2.2 Accès routier. Le trafic journalier moyen sur le chemin de Champ-Belluet sera de l'ordre de 450 véh./jour avec le projet (charges actuelles d'env. 300 véh./jour). Le chemin de Champ-Belluet conserve donc son statut de route d'accès au sens de la norme VSS 40 045, avec un trafic horaire déterminant inférieur à 100 véh./heure et moins de 150 unités de logements desservies.

Les charges de trafic sur le chemin du Champ-Belluet restent très faibles aux heures de pointe, de l'ordre de 50 véh./heure avec le projet. Aucun problème de capacité du carrefour avec la route de St-Légier n'est à prévoir avec le trafic généré par le PA. Le réseau comporte encore une marge importante qui permet d'augmenter le trafic de manière importante même après la réalisation du PA.

Si des remontées de file ou des blocages ponctuels peuvent être constatés, ce phénomène est causé par le passage à niveau qui engendre une interruption ponctuelle du trafic. En aucun cas, il ne s'agit d'un problème de capacité du réseau. Par ailleurs, le chemin de Champ-Belluet est déjà assujéti à une limitation d'accès aux seuls « riverains autorisés ». Cette signalisation est globalement bien respectée.

Les mesures envisagées dans le cadre du PA permettront de créer un cheminement plus sûr pour les piétons le long du chemin de Champ-Belluet. Le projet prévoit, en particulier, des niches de croisement supplémentaires et la création d'un trottoir franchissable, qui sera potentiellement étendu sur le chemin en aval du plan, avec l'accord des autres propriétaires riverains.

En outre dans le cadre des discussions avec les opposants, il a été décidé de mettre une obligation de tourner à droite au sortir du parking souterrain du PA, ce qui limitera fortement le trafic supplémentaire sur la partie aval du chemin de champ-Belluet.

Lors de la séance de conciliation, les représentants de la commune ont promis d'effectuer un atelier participatif concernant la mobilité sur le chemin de Champ Belluet. Cet atelier a eu lieu le 11 juin dernier. Le bureau Transitec a présenté les diverses variantes qui permettent de desservir le quartier, y-compris le potentiel constructible restant. L'avis des résidents, propriétaires et opposants au PA En Crausaz, a été obtenu par vote. Une large majorité plébiscite la mise en impasse du chemin de Champ Belluet. Cette variante sera donc étudiée en détail par un bureau spécialisé en collaboration avec la DGMR après l'entrée en force du PA En Crausaz.

- 2.3 Participation de la population. Les propriétaires du PA et leurs mandataires ont organisé un atelier participatif en avril 2021, une soirée présentation-discussion aux propriétaires riverains du chemin de Champ-Belluet le 18 décembre 2023 ainsi qu'une présentation-discussion avec les Conseillers et Conseillères communaux en février 2024. Toutes les personnes consultées ont eu l'occasion de donner leur avis et de faire part de leurs remarques au sujet du projet de PA. De plus les propriétaires ont organisé des rencontres avec les voisins directs et certaines associations avant la mise à l'enquête. Dans le cadre de l'enquête publique du PA, une présentation à la population a eu lieu le 13 juin 2024 soit avant la période de vacances estivales. En conséquence, les exigences de l'art. 2 LATC ont été très largement respectées.
- 2.4 Besoins en stationnement. Le dimensionnement du stationnement des voitures s'effectue selon la norme VSS 40 281. Un arrondi supérieur a très légèrement surestimé la fourchette haute d'une seule place supplémentaire. Par ailleurs, la prise en compte du bonus énergétique dans le calcul des SBP n'a qu'une incidence négligeable sur le résultat des besoins en stationnement. En effet, en retranchant ce bonus, le nombre de places pour les logements diminue à 66 (dont 6 visiteurs) au lieu de 70 places. Ces marges de calcul ne sont pas de nature de faire évoluer le trafic de manière significative.
- 2.5 Gabarits. Les gabarits en place sur le terrain ont été posés sur la base des hauteurs maximum des constructions indiquées dans le PA. La pose des gabarits a été effectuée par un bureau spécialisé selon les règles applicables. Aucune erreur n'a été constatée à ce jour.

Opposition n° 3 Association Transports et Environnement (ATE) – Section Vaud
Date de l'opposition : 28.06.2024

RESUME DE L'OPPOSITION

Planification communale déficiente. Les opposants évoquent la vétusté du plan directeur communal et font état du surdimensionnement des réserves constructibles pour l'habitation hors centre.

Absence de participation de la population. Les opposants regrettent que la démarche participative ait été restreinte aux seuls habitants de l'ancienne Commune de Blonay.

Projet d'agglomération inexistant. Les opposants estiment que le projet Rivelac ne doit pas être considéré comme une planification de référence en raison d'une part modale de transports individuels motorisés (TIM) trop importante.

Déséquilibre modal en faveur du TIM. Les opposants estiment que le quartier est caractérisé par le tout-voiture et par le manque d'infrastructures pour la mobilité active. Ils souhaitent une zone à priorité piétonne (zone 20) ou une zone 30 sur les routes principales en rappelant la jurisprudence du tribunal fédéral.

Stationnement TIM surdimensionné. Les opposants regrettent que le parking public de 35 cases situés à proximité du quartier ne soit pas utilisé. Ils contestent le mode de calcul des besoins pour le logement et demande le recours à coefficient de réduction lié au type de localisation.

PROPOSITION DE REPONSE A L'OPPOSITION

- 3.1 Planification communale déficiente. Voir réponse 2.1
- 3.2 Absence de participation de la population. Voir réponse 2.3
- 3.3 Projet d'agglomération inexistant. Voir réponse 2.1
- 3.4 Déséquilibre modal en faveur du TIM. Le PA « En Crausaz » est entièrement situé sur des parcelles privées. Le chemin de Champ-Belluet est une parcelle appartenant au DP communal. Il est donc situé en dehors du périmètre du plan. Parallèlement au PA, un projet de décadastation des parcelles privées a été déposé à l'enquête pour garantir les travaux de sécurisation du carrefour entre le chemin de Champ-Belluet et la route de Saint-Légier ainsi que la réalisation d'un trottoir le long de la Route cantonale. La sécurité des usagers s'en trouvera également renforcée par la création d'un cheminement public de mobilité douce le long du chemin de Champ-Belluet. Ces travaux sont garantis par le PA. Ils seront mis en œuvre parallèlement à la construction des premiers bâtiments. Le projet routier sera établi sous la responsabilité de la Municipalité qui veillera, par ailleurs, à ce que toutes les mesures de sécurisation inscrites dans le PA soit appliquées.

Le PA a été jugé conforme au plan climat vaudois dans le cadre de l'examen préalable. L'augmentation du trafic n'a pas été jugée de nature à péjorer la bonne qualité de l'air.
- 3.5 Stationnement TIM surdimensionné. Voir réponse 2.4

Opposition n° 4 Pro Riviera
Date de l'opposition : 27.06.2024

RESUME DE L'OPPOSITION

Procédure d'enquête. Les opposants regrettent que l'enquête ait eu lieu la veille d'une période estivale.

Planifications de rang supérieur. Les opposants évoquent l'absence de plan directeur communal récent et relève le côté sommaire du projet d'agglomération Rivelac.

Constructibilité. Les opposants estiment que le passage de zone intermédiaire à zone à bâtir va à l'encontre de l'arrêt de la CDAP du 27.01.2016 (AC.2014.0189). Ils estiment que les réserves actuelles en zones à bâtir sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs en matière d'habitation et d'urbanisation.

Intégration paysagère. Les opposants s'inquiètent de l'intégration paysagère du projet notamment en raison du socle reliant l'aire de construction A3 à A5. Ils craignent que les césures ne soient pas respectées.

Plantations. Les opposants interrogent le fait que l'auteur des mesures d'aménagement extérieures soit un des propriétaires. Ils contestent l'abattage de certains arbres qui, selon eux, ne respecte pas les conditions du règlement communal sur la protection des arbres. Ils regrettent que le PA ne figure pas les arbres à supprimer et relèvent l'importance de l'emprise du garage enterré qui limite les portions de pleine terre. Ils contestent donc la notion de parc qui sera ceinturé de clôtures et de palissades.

PROPOSITION DE REPONSE A L'OPPOSITION

- 4.1 Procédure d'enquête. Voir réponse 2.3
- 4.2 Planifications de rang supérieur. Voir réponse 2.1
- 4.3 Intégration paysagère. Les périmètres d'implantation des constructions ont été fixés de manière à retrouver la configuration du terrain naturel d'origine. Actuellement, la "proéminence" située au cœur du site est dû à la présence d'une moraine glaciaire. Dès lors, la coupe C-C' laisse à penser que les bâtiments n'épouseront pas la forme du terrain. Au contraire, enfoncer les constructions dans le sol contribueront à réduire l'impact visuel du projet. Des simulations 3D ont été effectuées. S'agissant d'images de travail, elles n'ont pas été intégrées dans le rapport 47 OAT. Cependant, ces illustrations ont permis de démontrer la pertinence des implantations proposées.
- 4.4 Plantations. Le choix de mandater Krebs Paysagistes SA pour l'analyse des arbres a été validé par les propriétaires qui financent le PA et par la Municipalité. Cette étude a été effectuée par un professionnel qualifié avec toute la rigueur scientifique nécessaire. Son contenu n'a jamais été mis en cause par la Commune et le Canton. Les arbres existants qui peuvent être maintenus seront conservés. Cela dit, le projet prévoit la plantation d'un très grand nombre d'arbres indigènes (89 sujets), nettement supérieur aux arbres abattus (14 pièces). Le projet a donc été conçu pour être exemplaire sur le plan environnemental et paysager. Le bilan dendrologique sera donc nettement positif. Le bilan écologique sera également favorable grâce aux nombreuses mesures de valorisation de la biodiversité imposées par le règlement du PA et mentionnée dans les études annexes.

Le garage enterré est limité dans son emprise par un périmètre qui maintient d'importantes surfaces en pleine terre à l'arrière et entre les bâtiments. Par ailleurs, la dalle du parking sera dimensionnée pour recevoir des buttes paysagères composée de plus de 1,5 mètres de terre et plantées d'arbres majeurs.

Les clôtures et palissades qui peuvent être autorisées doivent être conçues de manière à laisser le passage pour la petite faune. L'art. 3.4 al. 1 précise que « Pour permettre le passage de la petite faune, les clôtures doivent être pourvues d'un trou de 10 cm de haut et 15 cm de large tous les 20 m linéaires au maximum et les murs et les palissades lisses doivent – dans la mesure du possible – être végétalisés par des plantes grimpantes et des arbustes indigènes ». La pose de telles clôtures favorables à la biodiversité ne péjorera en aucun cas la qualité du parc arboré.

Opposition n° 5 Les Vert.e.s Riviera – Pays d'Enhaut
Date de l'opposition : 27.06.2024

RESUME DE L'OPPOSITION

Planification communale obsolète. La révision de 2017 du plan directeur cantonal impose aux Communes de réviser leur plan directeur communal. Le projet de PA est donc en contradiction avec le redimensionnement des réserves constructibles.

Projet d'agglomération Rivelac insuffisant. Le projet d'agglomération Rivelac de 2011 a été contesté par la Confédération au motif de la modale trop importante de trafic motorisé. Ce document ne peut être considéré, selon les opposants, comme une planification supérieure.

Places de stationnement excessives. Les opposants contestent le nombre de places de parc jugé trop important à proximité directe de la halte ferroviaire du Château. Ils demandent une mutualisation des places avec les parkings publics alentours.

Places de stationnement vélos non conformes à la norme VSS. Les opposants contestent la possibilité inscrite dans l'étude de mobilité de réaliser, dans un premier temps, les 2/3 des places vélos.

Système routier inadéquat et dangereux pour la mobilité active. Les opposants prétendent qu'aucune mesure concrète n'est prévue pour la mobilité active sur le chemin de Champ-Belluet. Ils demandent une zone 30 sur la route de Saint-Légier.

Urbanité, paysage et nature mis à mal. Les opposants demandent un concours d'urbanisme. Ils regrettent la suppression de 7 arbres protégés et le manque de pleine terre. Ils contestent l'emprise de 279 m² sur l'espace public du Pré de la Bosse et demandent la réalisation de logements d'utilité publique (LUP).

Communication publique. Les opposants mettent en doute la possibilité de construire une crèche-garderie comme annoncé par oral par la Municipalité.

PROPOSITION DE REPONSE A L'OPPOSITION

- 5.1 Planification communale obsolète. Voir réponse 2.1
- 5.2 Projet d'agglomération Rivelac insuffisant. Voir réponse 2.1
- 5.3 Places de stationnement excessives. Le dimensionnement du stationnement des voitures s'effectue selon la norme VSS 40 281 qui ne prévoit pas de facteur de réduction pour les logements (principe de possession du véhicule et non seulement de l'usage). Pour les autres usages, la réduction du besoin tient bien compte de la desserte en TP et de l'usage des modes doux.

Un projet privé doit assumer ses propres besoins en stationnement et il n'y a donc pas lieu de mutualiser l'offre publique avec de l'offre privée (la mesure A25 du PDCn ne traite pas de la mutualisation).
- 5.4 Places de stationnement vélos non conformes à la norme VSS. Les besoins pour les places vélos ont été calculés conformément à la norme VSS 40 065. Celle-ci permet de n'aménager dans un premier temps que 2/3 des places de stationnement vélo, mais doit garantir la surface nécessaire pour l'aménagement du tiers restant.
- 5.5 Système routier inadéquat et dangereux pour la mobilité active. Voir réponse 3.4
- 5.6 Urbanité, paysage et nature mis à mal. La Municipalité n'est pas tenue d'imposer l'organisation d'un concours d'urbanisme pour cette portion de territoire entièrement privée. Par ailleurs, le projet d'urbanisme a été établi par des mandataires qualifiés. Il a été soumis pour préavis à la commission communale d'urbanisme et d'architecture composée d'une majorité de professionnels qualifiés. Une démarche participative a également été organisée. La Municipalité veillera toutefois à garantir la qualité du projet d'architecture qui sera, à nouveau, présenté à la commission communale pour préavis.

En ce qui concerne le parc et les plantations voir réponses 4.3 et 4.4

L'emprise de 279 m² de terrain en direction du Pré de la Bosse constitue une compensation des emprises de terrain effectuées au droit des parcelles n° 4604 et 4260 pour l'élargissement et la sécurisation du carrefour. Cette emprise va permettre précisément de créer l'écran visuel végétal composé d'essences indigènes et un cheminement privé de mobilité douce entre le futur quartier et la localité. Cette portion de terrain de moins de 5 mètres de largeur, affecté en aire de dégagement, n'empêche en rien la bonne utilisation de l'espace public du Pré de la Bosse.

L'art. 28 LPPPL stipule que « Les communes peuvent prévoir, dans leurs plans et règlements d'affectation, pour autant que ces mesures soient adaptées au contexte local et à leurs besoins, des dispositions relatives :

- a) à des bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de LUP ;
- b) à la fixation de quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme. »

L'imposition de LUP n'est donc pas obligatoire. Dans le cas présent, aucun LUP n'a été exigé par la Municipalité compte tenu des efforts consentis par les propriétaires pour améliorer la biodiversité et la qualité des dessertes pour la mobilité active. Néanmoins, les propriétaires se sont d'ores et déjà engagés auprès de la Municipalité à réaliser des logements dans le respect d'une mixité sociale pour la population locale.

La zone d'affectation de moyenne densité 15 LAT proposée par le PA permet la construction de logements ainsi que des activités moyennement gênantes pour l'habitation (art. 2.1). Une crèche-garderie rentre dans cette définition, elle est donc autorisée. La Municipalité a annoncé à la population son intention de tout mettre en œuvre pour implanter un tel équipement à cet endroit.

8. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier
décide

- de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation « En Crausaz » et de son règlement,
- d'adopter le plan d'affectation « En Crausaz » et son règlement sans modification, tels que soumis à l'enquête publique,
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le vice-président

T. George

Le secrétaire adj.

J.-M. Guex

Délégation municipale : M. Thierry George, municipal