



Plan d'affectation « En Praz Grisoud »

Rapport de conformité selon l'art. 47 OAT



AMÉNAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan

Magali Zuercher
Av. de Montchoisi 21
Cp1494 – 1001 Lausanne
Tél. +41 21 619 90 90
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

PAYSAGE

Hüsler & Associés

Magali Loup
Chemin Renou 2
1005 Lausanne
Tél. +41 (0)21 321 28 70
Fax +41 (0)21 321 28 79
www.husler-associés.ch

Mary Hofmann

Architecte Paysagiste

Rue Cité Derrière 8
1005 Lausanne
Tél. +41 (0)79 961 67 57
www.mary-hofmann.ch

ARCHITECTURE

Plenitech

Louis-Philippe Reymond
Rue du Village 12
1123 Aclens
Tél. +41 (0)21 633 45 00
Fax +41 (0)21 633 45 01
www.plenitech.ch

Dal-Zotto Architecture

Franck Dal-Zotto,
Constanze Dal-Zotto,
Ch. Du Rionzi 54
1052 Le Mont-sur-Lausanne
Tél. +41 (0)76 439 55 65
www.dalzotto-architecture.com

MOBILITÉ

Transitec

Sylvain Guillaume-Gentil
4, avenue Auguste-Tissot
CH-1006 Lausanne
Tél. +41 (0) 21 652 55 55
www.transitec.net

ENVIRONNEMENT

A.Maibach

Chemin de la Poya 10
Case postale 99
CH-1610 Oron-la-Ville
Tél. +41 21 907 15 15
<http://www.amaibach.ch/>

Sommaire

1	INTRODUCTION	5
2	RECEVABILITE	6
2.1	Composition du dossier	6
2.2	Procédure de légalisation	6
3	PRESENTATION DU SITE	7
3.1	Situation	7
3.2	Qualités paysagères	8
3.3	Accessibilité	12
3.4	Voies historiques	14
3.5	État foncier	15
3.6	Affectation actuelle	16
3.7	Usages actuels des constructions	17
4	PRESENTATION DU PROJET	18
4.1	Historique de la démarche	18
4.2	Principes de conception	18
4.3	Structure du plan	19
4.4	Zone d'habitation de moyenne densité	20
4.5	Zone de verdure	29
4.6	Aménagements extérieurs	31
4.7	Mobilité et stationnement	34
4.8	Énergie	35
4.9	Équipement	36
5	JUSTIFICATION	37
5.1	Appréciation de la zone à bâtir 15 LAT existante	37
5.2	Recours au plan d'affectation de détail	38
6	CONFORMITE AUX BASES LEGALES	39
6.1	Aménagement du territoire	39
6.2	Protection contre le bruit	41
6.3	Protection des arbres monumentaux	42
6.4	Protection contre les dangers naturels	44
7	CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES	45
7.1	Plan directeur cantonal (PDCn)	45
7.2	Plan directeur régional (PDR)	48

7.3	Projet d'agglomération Rivelac	49
7.4	Plan directeur communal (PDCom)	50
8	ASPECTS FONCIERS	52
8.1	Conventions coordonnées avec le projet de PA	52
8.2	Servitudes de passage public	52
9	CONSULTATIONS	54
9.1	Information à la population	54
9.2	Associations citoyennes	54
9.3	Propriétaires privés	55
9.4	Commune de Blonay – St-Légier	55
9.5	Agglomération Rivelac	55
9.6	Services cantonaux	56
10	CONCLUSIONS	58
11	ANNEXES	59
	Annexe 1	
	Diagnostic nature	
	Novembre 2017	
	Annexe 2	
	Étude mobilité	
	Mars 2022	
	Annexe 3	
	Plan des aménagements extérieurs	
	Juin 2022	
	Annexe 4	
	Projet architectural	
	Juin 2022	
	Annexe 5	
	Étude acoustique	
	Février 2022	

1 Introduction

Le présent rapport justificatif selon l'article 47OAT concerne le projet de plan d'affectation « En Praz Grisoud » (ci-après le PA) portant sur la parcelle n°4624 de la commune de Blonay – St-Légier, à proximité immédiate du cœur du village de Blonay, dans un site aux qualités exceptionnelles.

Le PA poursuit les objectifs suivants :

- > définir les conditions-cadres pour l'implantation de nouvelles constructions sur le site « En Praz Grisoud » ;
- > préserver et valoriser durablement la biodiversité et les qualités paysagères du site;
- > renforcer la présence du parc sur les routes de Vevey et de Brent ;
- > améliorer la liaison piétonne au sud du site (servitude existante) et la continuité de parcours des modes doux le long de la route de Brent (création d'un trottoir arboré) ;
- > diversifier l'offre communale en logements.

Il est constitué des documents suivants :

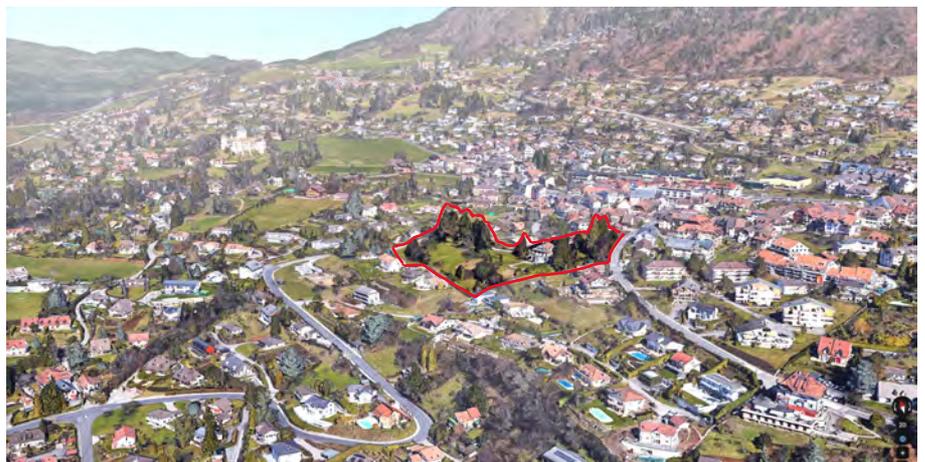
- > le plan des zones d'affectation à l'échelle 1/2'000,
- > le plan de détail à l'échelle 1/500,
- > le règlement.

Il est accompagné du présent rapport et de ses annexes :

- > un diagnostic nature (urbaplan, AMAibach),
- > une étude de mobilité (Transitec),
- > un plan des aménagements extérieurs (Hüsler & Associés, Mary Hofmann),
- > un projet architectural (Plenitech, Dal Zotto),
- > une étude acoustique (Ecoacoustique).

Le dossier a été approuvé par la Municipalité de Blonay avant l'envoi pour examen préalable à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et par la Municipalité de Blonay – St-Légier avant sa mise à l'enquête publique.

Fig. 1 : Le site du PA En Praz Grisoud (parcelle 4624) – Google Earth



2 Recevabilité

2.1 Composition du dossier

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

- > le PA a été établi par le bureau urbaplan, en collaboration avec les bureaux Plenitech et Dal Zotto (architecture), le bureau Hüsler&associés et Mary Hofmann (paysage), le bureau AMAibach (environnement) et le bureau Transitec (mobilité) ;
- > la composition des dossiers est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC ;
- > le PA ne nécessite pas de rapport d'impact.

2.2 Procédure de légalisation

Selon la démarche décrite par la LATC, le dossier suit la procédure suivante :

1. Le questionnaire d'examen préliminaire ainsi que le périmètre envisagé du PA sont validés par la Municipalité et transmis à la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) pour examen préliminaire (art. 36 LATC).
2. Dans un délai de 3 mois, la DGTL donne un avis sur la légalité du projet d'intention et sur sa conformité générale au Plan Directeur Cantonal (PDCn).
3. Un projet de PA est élaboré. Il comprend un plan, un règlement et un rapport explicatif selon l'article 47 OAT. Le projet est approuvé par la Municipalité et transmis à la DGTL pour examen préalable (art. 37 LATC).
4. Dans un délai de 3 mois, la DGTL donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au PDCn. Il indique, le cas échéant, à quelles dispositions légales ou du PDCn le projet n'est pas conforme.
5. Le projet de PA est adapté en fonction des remarques et des demandes des services cantonaux. Le cas échéant, une pesée des intérêts est menée.
6. Le projet de PA est soumis à l'enquête publique (art. 38 LATC) pendant 30 jours.
7. Au terme de l'enquête publique, les éventuels opposants sont invités par la Municipalité pour des séances de conciliation (art. 40 LATC). Les éventuelles oppositions ou observations sont traitées par la Municipalité et font l'objet de propositions de réponses argumentées.
8. Le projet de PA est transmis au Conseil communal pour adoption (art. 42 LATC). Il est accompagné des propositions des réponses aux oppositions de la Municipalité, sur lesquelles se déterminera le Conseil communal.
9. Une fois adopté par le Conseil communal, le projet de PA est transmis à la DGTL pour approbation par le Département des Institutions et du Territoire (DIT). Le projet de PA est contrôlé une dernière fois sous l'angle de la légalité et de la conformité au PDCn.
10. La décision du Département est notifiée par écrit à la Municipalité et aux éventuels opposants. Une fois les délais de recours et de référendum (30 jours) échus, le projet de PA entre en vigueur.

3 Présentation du site

3.1 Situation

Le site se trouve au cœur de la commune de Blonay – St-Légier, dans un site offrant de grandes qualités paysagères, avec la présence d'un riche patrimoine arboré et des vues imprenables sur les montagnes et le lac.

Il est localisé à proximité directe du centre du village avec une offre importante en commerces, services de proximité et arrêts de transports publics (gare et bus régionaux).

Fig. 2 : Un site à proximité directe des services, des commerces et de la gare de Blonay

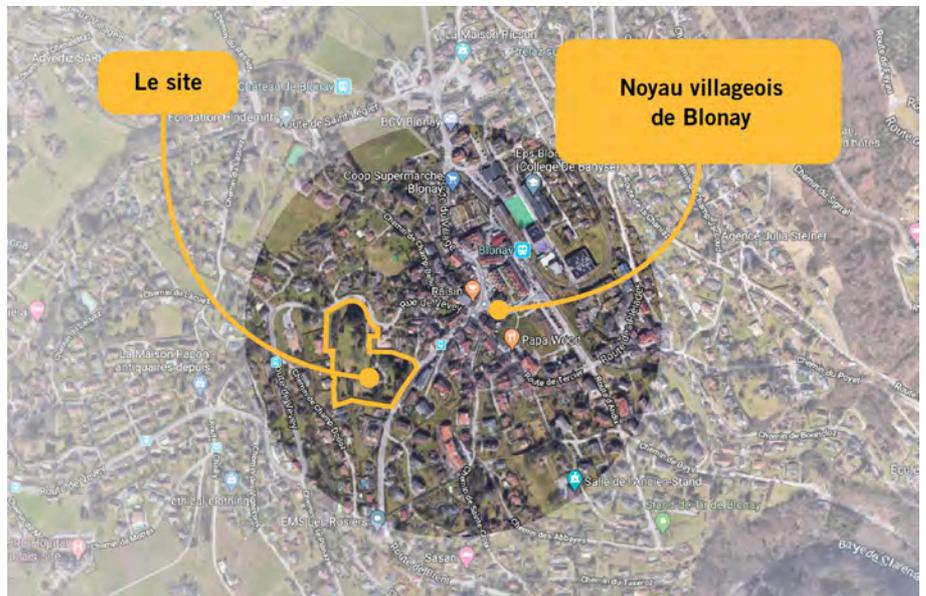


Fig. 3 : Un site bénéficiant d'une situation exceptionnelle en balcon sur le paysage lémanique



3.2 Qualités paysagères

Le site présente des caractéristiques topographiques et paysagères le rendant exceptionnel.

Fig. 4 : Photographie aérienne – google maps



Le site se caractérise par une topographie marquée par une forte pente à l'ouest, un plateau intermédiaire et une pente plus douce à l'est. L'ensemble présente un dénivelé d'environ 20 m entre le bas et le haut de la parcelle. Cette topographie particulière offre non seulement de grandes ouvertures visuelles en direction du lac, du château de Blonay et des montagnes à l'est, mais également des potentiels intéressants d'intégration des nouvelles constructions dans la pente.

Fig. 5 : Une topographie particulière, faite de pentes, de plateaux et d'un vallon, qui organise la relation avec le grand paysage et structure l'organisation du bâti



Fig. 6 : Vues imprenables sur le lac Léman et sur les Alpes



Le site comprend un parc de plus de 18'000 m² où se trouvent de nombreux grands arbres, des surfaces de prairie, des groupements de buissons et arbustes, ainsi qu'un étang.

Fig. 7 : Le grand parc arboré de la parcelle n°4624



À la demande de la Direction générale de l'environnement – division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV) – lors de l'examen préliminaire, un diagnostic nature a été effectué pour prendre en considération les qualités naturelles du parc dans le projet de PA. Le rapport complet figure en annexe 1.

De nombreux arbres sont présents, dont une grande partie d'espèces exotiques plantées à des fins ornementales. L'inventaire communal des arbres monumentaux répertorie les plus significatifs d'entre eux, indépendamment de leur intérêt écologique « moyen », compte tenu de leur valeur paysagère incontestable (voir chap. 6.3).

Fig. 8 : Les arbres monumentaux existants



L'étang constitue un point particulièrement important et sensible du secteur, car en qualité de biotope, il est protégé par la législation. Toute intervention induite par le développement du PA sur cet étang devra être coordonnée et autorisée par l'autorité cantonale. Les atteintes doivent donc être limitées au maximum et compensées si un dommage est inévitable.

Fig. 9 : L'étang

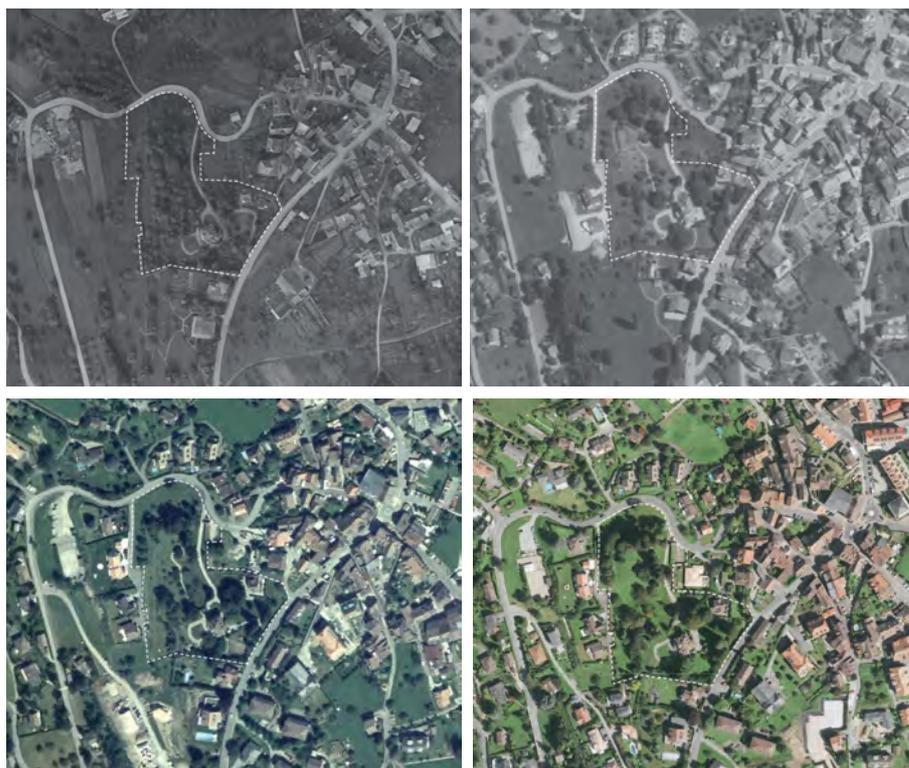


En termes d'avifaune, les espèces observées sont plutôt communes et correspondent à ce que l'on peut voir dans les parcs et jardins, à proximité d'habitations. Au vu des arbres en présence et de la faible activité humaine, le site est utilisé comme habitat, lieu de villégiature, et zone de gagnage par les oiseaux.

De plus, le site a une très haute valeur pour les chauves-souris de la région (plusieurs espèces n'étaient pas connues pour la région) puisqu'il inclut aussi bien des terrains de chasse, qu'au moins une colonie de mise-bas.

Au vu des éléments mis en avant par l'étude spécifique, les qualités naturelles de la parcelle sont incontestables. En effet, le caractère paysager de la parcelle a été maintenu et entretenu depuis les premières constructions dans les années 1930 jusqu'à aujourd'hui.

Fig. 10 : Photos aériennes : années 1949, 1986, 1998, 2019



3.3 Accessibilité

Une étude mobilité a été effectuée par le bureau Transitec, expert en mobilité. Celle-ci figure en annexe 2. Les principaux éléments de diagnostic sont repris ci-dessous.

3.3.1 Transport individuel motorisé (TIM)

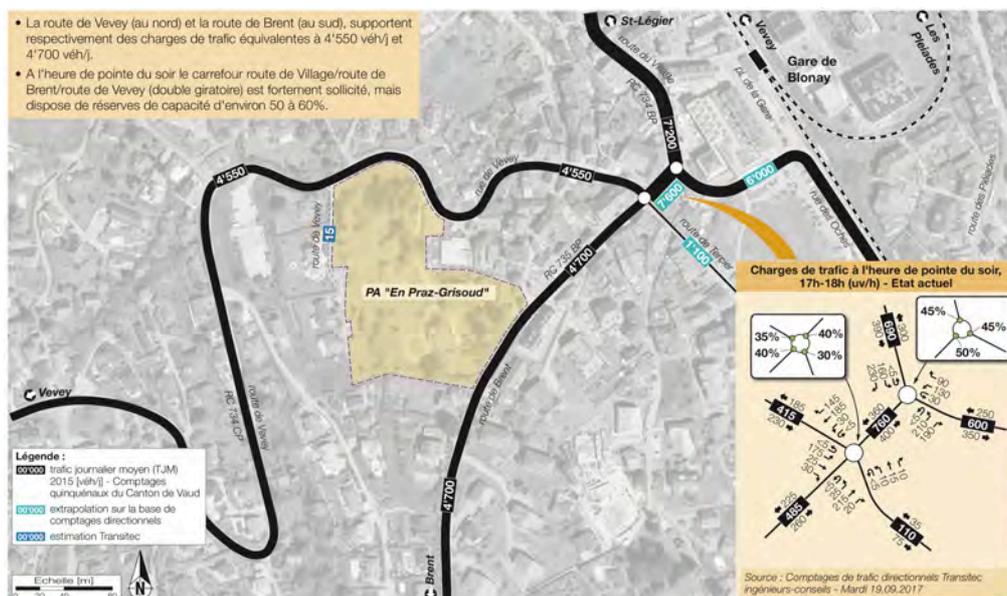
Le site du PA est bien connecté au réseau routier par deux axes du réseau cantonal, à savoir la route de Vevey (RC 742) axe collecteur, au nord, et la route de Brent (RC 735), axe principal au sud.

Deux branchements relient le site au réseau routier, à savoir l'accès au parking visiteur du bâtiment existant et la voie privée sans issue permettant d'accéder aux parcelles situées à l'ouest du futur quartier. Sur la route de Brent, aucun accès routier n'est observé.

Les charges de trafic journalières sur la route de Brent, au droit du site du projet, en aval du giratoire route de Brent / route de Vevey, sont relativement faibles et de l'ordre de 4'700 véh/jour. En amont du giratoire précité, les charges de trafic sont plus élevées de l'ordre des 7'600 véh/jour.

Malgré les effets d'hyperpointe, à l'heure de pointe du soir, les giratoires route de Brent / route du Village et route de Brent / route Vevey disposent de larges réserves de capacité, respectivement de l'ordre de 60% et de 50%. Ces réserves de capacité permettent d'entrevoir la possibilité d'absorber des charges de trafic supplémentaires en rapport avec des développements dans le secteur.

Fig. 11 : Charges de trafic actuelles au droit du site – Transitec



3.3.2 Transports publics (TP)

Le site jouit d'une bonne desserte en transports publics avec notamment :

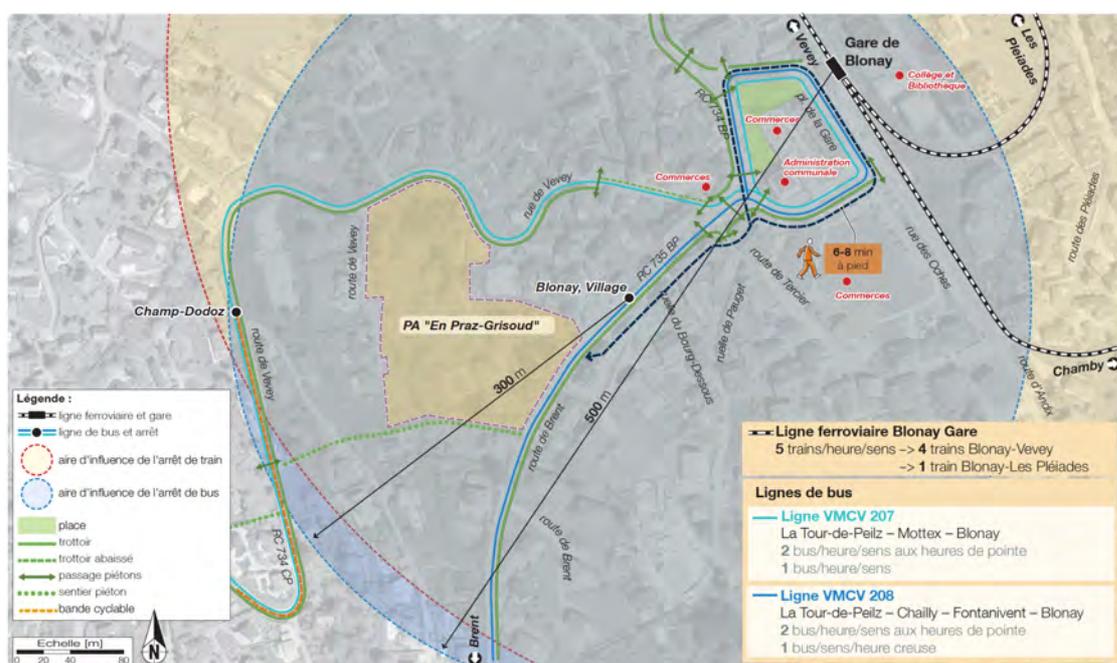
- > la proximité de la gare de Blonay, située à moins de 500 mètres du site et desservie actuellement par :
 - un train assurant la liaison Vevey – Blonay, à raison de deux trains par heure et par sens (4 aux heures de pointe) ;
 - un train assurant la liaison Blonay – Les Pléiades, à raison d'un train par heure ;
- > la proximité immédiate de l'arrêt de bus "Blonay, village", desservi par une ligne de bus régionale urbaine, la ligne VMCV n°208 (La Tour-de-Peilz – Chailly – Fontanivent – Blonay), à raison de deux bus par sens aux heures de pointe ;
- > la proximité de l'arrêt de bus "Champ-Dodoz", desservi par la ligne VMCV n°207 (La Tour-de-Peilz – Mottex – Blonay), à raison de deux bus par heure et par sens aux heures de pointe.

3.3.3 Mobilité douce (MD)

L'accessibilité piétonne au nord (route de Vevey) est assurée par un trottoir permettant de desservir sans inconvénient le quartier, y compris pour accéder à l'arrêt de bus "Champ-Dodoz", même si la traversée de la route n'est que partiellement assurée.

L'accessibilité piétonne à l'est (route de Brent) n'est, quant à elle, pas satisfaisante, vu notamment l'absence de trottoir du côté du site.

Fig. 12 : Accessibilité modes doux et transports publics – Transitec



3.4 Voies historiques

Le site est bordé par trois tracés d'importance régionale inscrits à l'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) :

- > la route de Brent (VD 1616.2, en jaune sur la fig. 13) ;
- > la route de Vevey (VD 343.2, en vert sur la fig. 13) ;
- > le sentier de Praz Grisoud (VD 1600.1, en rouge sur la fig. 13).

Selon la législation en vigueur, seules les voies historiques d'importance nationale sont soumises à l'Ordonnance concernant la protection des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS). Toutefois, dans le but de préserver ce patrimoine historique, ces itinéraires sont pris en compte et valorisés dans le cadre du PA.

Fig. 13 : Extrait de la couche IVS régional et local – map.geo.admin.ch



3.5 État foncier

Le périmètre du PA est sis sur la parcelle n°4624 du cadastre de Blonay – St-Légier, d'une superficie de 18'457 m², en main de la Société des Produits Nestlé SA. Une servitude de passage public grève le bien-fonds au sud (sentier de Praz Grisoud).

Fig. 14 : Périmètre (parcelle 4624)

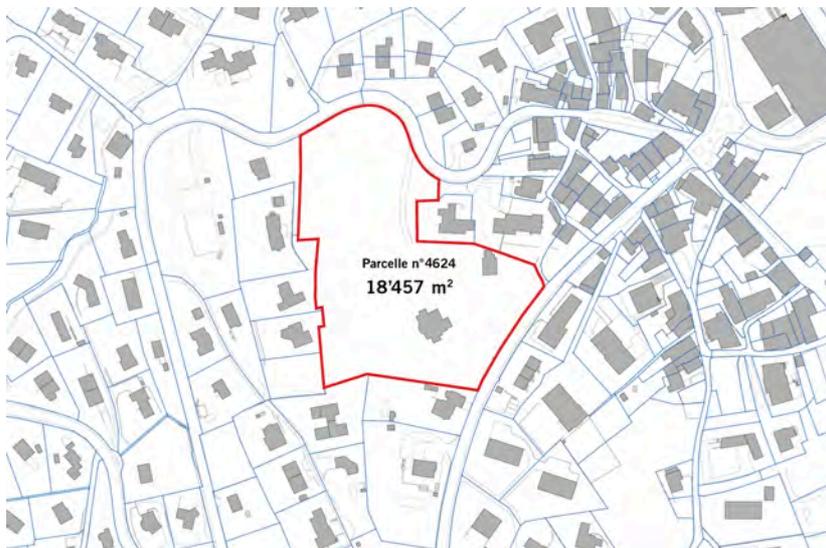
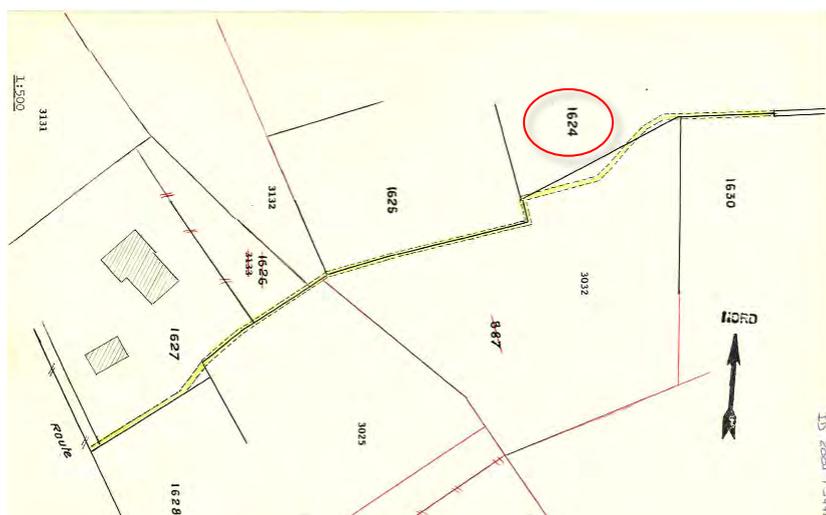


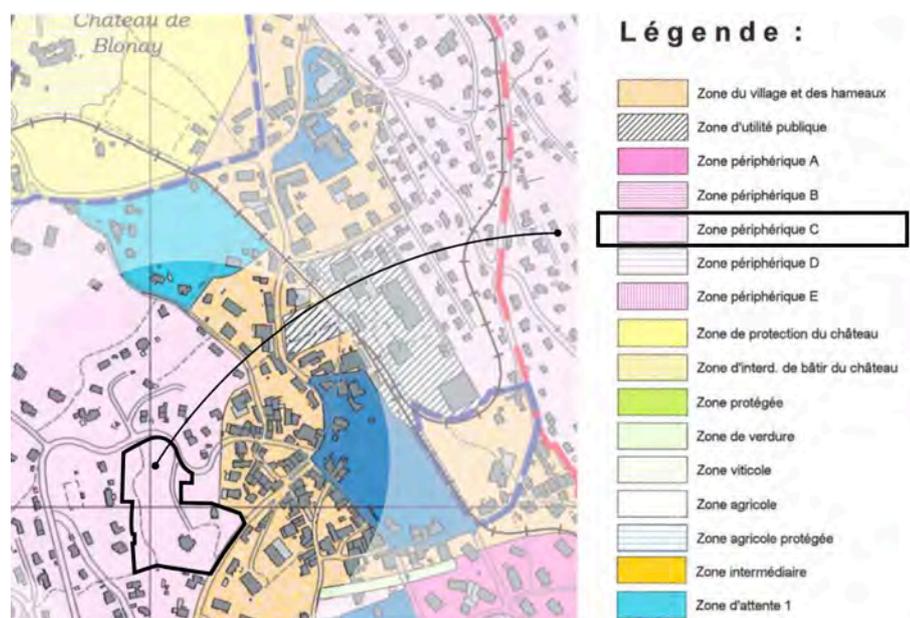
Fig. 15 : Servitude de passage public existante (ancien n° de parcelle) – sentier de Praz Grisoud



3.6 Affectation actuelle

La parcelle actuellement est affectée en zone périphérique C par le plan général d'affectation (ci-après PGA) du 14 mai 1976¹. Celle-ci est considérée comme de la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT (cf. chapitre 5).

Fig. 16 : Affectation actuelle (zone périphérique C)



Constructibilité actuelle (PGA) : environ 6'150 m² de surfaces de plancher

- Ordre non-contigu obligatoire (art. 17) ;
- Distance aux limites variant de 6 à 8 mètres (art. 18) ;
- Surface bâtie définie par un taux d'occupation du sol (art. 20) ;
- Dérogations sur le nombre de niveaux possibles pour les terrains en forte pente (art. 22 et 22bis)

3.6.1 Zone réservée communale

La parcelle est également concernée par une zone réservée communale depuis le 2 février 2020 (date de déploiement des effets, art. 49 LATC). La mise en zone réservée de la parcelle n°4624 a pour objectif de pouvoir la densifier de manière qualifiée (IUS 0.625), conformément à la LAT et au PDCn, ainsi qu'à assurer un meilleur respect et une meilleure protection de son parc arborisé (voir aussi p. 36 ss).

¹ Règlement modifié en 1988, 1990, 1993, 1997 et 2001.

3.7 Usages actuels des constructions

La parcelle n°4624 accueille aujourd'hui deux maisons dans sa partie est (surfaces au sol respectives de 314 m² et 134 m²) : une maison de maître et une dépendance (conciergerie). Actuellement, seule la conciergerie est habitée.

Ces deux constructions ne figurent pas au recensement architectural du Canton de Vaud.

Fig. 17 : Parcelle n°4624 – Maison de maître



Fig. 18 : Parcelle n°4624 – Dépendance (conciergerie)



4 Présentation du projet

4.1 Historique de la démarche

Le projet de PA a débuté par une première étude de faisabilité établie par le bureau Plenitech en 2016. Cette procédure a permis de concevoir les premières règles d'aménagement du territoire s'adaptant à la spécificité du terrain et à son contexte. Elle a aussi permis de concilier les objectifs de développement vers l'intérieur avec ceux de préservation et de renforcement des qualités paysagères.

Le 11 juillet 2017, la Municipalité a décidé de lancer une procédure de plan d'affectation « de détail » auprès des services cantonaux, car l'affectation du PGA en vigueur n'était pas adaptée aux objectifs identifiés.

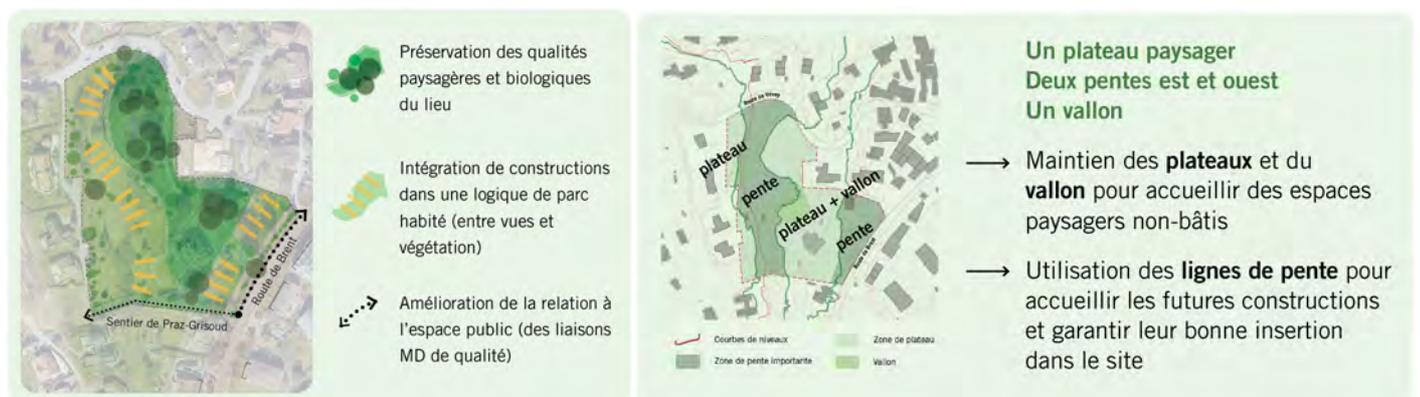
4.2 Principes de conception

Le projet de PA vise la préservation et la valorisation des qualités paysagères du site, qui constituent un poumon vert pour le quartier et pour la commune.

Il s'appuie sur une image directrice qui définit 3 principes de conception. Ils ont guidé les réflexions et les choix d'aménagement tout au long de l'élaboration du PA :

- > la préservation d'un cœur végétal paysager au cœur du futur quartier ;
- > l'intégration de bâtiments ponctuels, disposés dans un parc paysager, qui tirent parti de la pente naturelle du terrain pour le dégagement de vues sur le grand paysage ;
- > l'amélioration de la relation du bâti à l'espace public communal.

Fig. 19 : Image directrice pour le développement du site



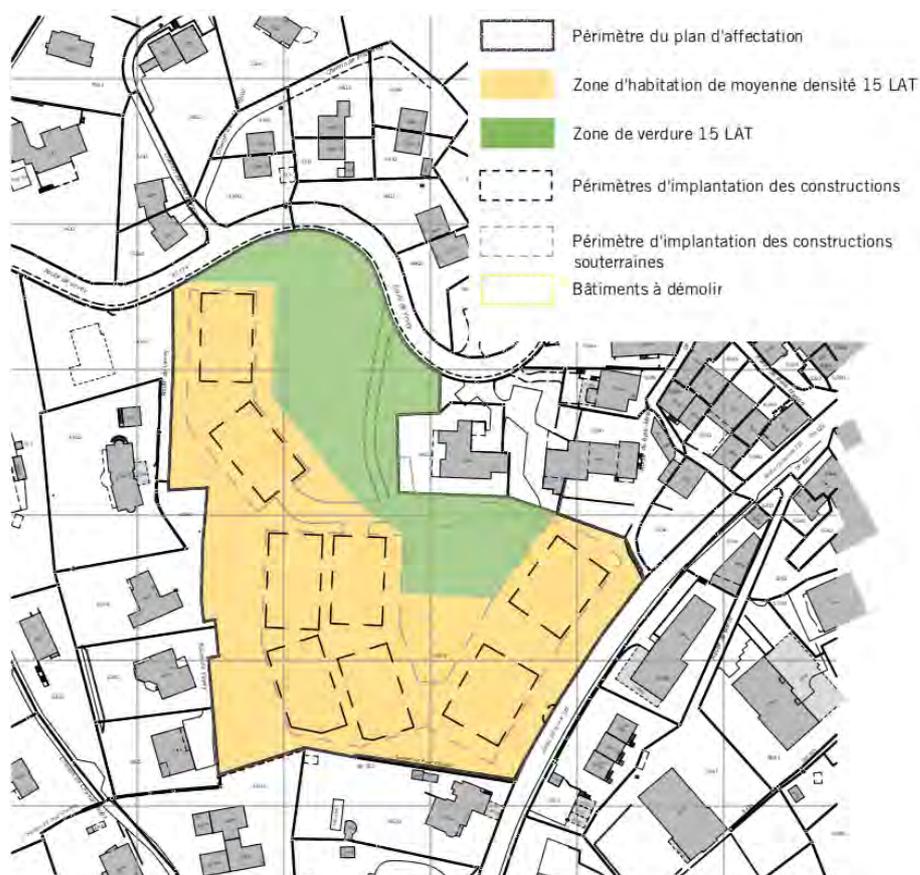
4.3 Structure du plan

Le PA est constitué de deux plans :

- > Le plan des zones à l'échelle 1:2000 définissant les affectations conformément à la directive NORMAT², à savoir une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et une zone de verdure 15 LAT.
- > Le plan de détail à l'échelle 1 : 500 subdivisant les zones d'affectation en aires et périmètres afin de préciser et compléter les dispositions règlementaires.

Fig. 20 : Extrait du plan des zones au 1 :2000 (réduction)

Périmètre du PA	18'457 m² ST
Zone d'habitation de moyenne densité	13'200 m ² ST
Zone de verdure	5'257 m ² ST



² Directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol.

Fig. 21 : Extrait du plan de détail au 1 :500 (réduction)



4.4 Zone d'habitation de moyenne densité

La zone d'habitation de moyenne densité est une zone constructible destinée à l'accueil des nouveaux bâtiments d'habitation. Elle autorise également les activités non-génantes et les équipements d'utilité publique en lien avec la zone (crèches, accueil de personnes âgées, salle commune, ...).

Dans le but de préciser les vocations et les dispositions réglementaires propres aux différents espaces présents sur le site, la zone d'habitation de moyenne densité est subdivisée ainsi :

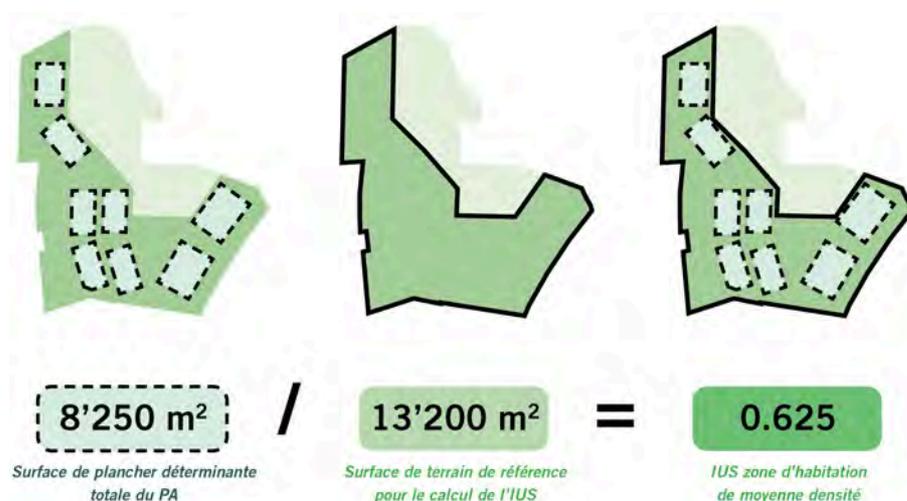
- > les périmètres d'implantation des constructions A, B, C1, C2, D1, D2, D3 et D4 ;
- > l'aire de jardin.

4.4.1 Constructibilité

Les droits à bâtir sont définis par une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 8'250 m², répartie dans les périmètres d'implantation des constructions. Ces droits à bâtir ont été déterminés sur la base de l'avant-projet architectural et calculés conformément à la norme SIA 421 (2006).

Pour définir la densité du projet de PA, il est nécessaire de calculer l'indice d'utilisation du sol (IUS). Ce dernier est calculé en divisant les droits à bâtir par la surface de référence affectée en zone d'habitation de moyenne densité. Le résultat donne un IUS de 0.625, correspondant au minimum imposé par le Plan directeur cantonal dans les périmètres de centre.

Fig. 22 : Calcul de l'IUS



Néanmoins, dans l'hypothèse où la densité serait calculée sur l'entier de la parcelle n°4624 (18'457 m² au lieu de 13'200 m²), le résultat donnerait un IUS de 0,44. Il s'agit donc d'une densité qui permet une transition harmonieuse entre la zone village et la zone villa.

4.4.2 Périmètres d'implantation des constructions

Typologie de logements diversifiée

Les périmètres d'implantation des constructions sont définis de manière à pouvoir proposer différentes typologies de logements (villas mitoyennes, appartements de taille diverse, appartements adaptés aux mobilités réduites, etc.).

Une convention signée entre le promettant acquéreur et la Commune accompagne le dossier de PA pour fixer les exigences en matière de typologie de logement.

Fig. 23 : Typologies de logements

- Un **programme de logements diversifié** (taille, type de bâtiment, etc.)
- Des **logements accessibles** tant à la **location** qu'à la **vente**
- Une **offre de logements pour les seniors** permettant aux Blonaysans de **continuer à vivre à proximité immédiate du village, de ses commerces et services**
- Tous les appartements respecteront la **norme SIA500 pour une architecture sans obstacle**, permettant une **accessibilité facilitée pour les personnes à mobilité réduite**



Hauteur et nombre de niveaux

La hauteur maximale des constructions est limitée par les cotes d'altitude figurant sur le plan pour chaque périmètre d'implantation des constructions. Ces cotes d'altitudes ont été déterminées sur la base de l'avant-projet architectural et assurent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions par rapport aux constructions environnantes.

Un nombre maximal de niveaux habitables est fixé pour assurer la qualité des logements et éviter les mouvements de terre trop importants (par exemple la réalisation de plusieurs demi-niveaux sur le côté aval). Ce nombre est volontairement précis et inclut les éventuels rez-inférieurs et attiques.

Fig. 24 : Coupes de principe des hauteurs et du nombre de niveaux habitables (en orange)



Balcons et émergences (saillies)

Afin de souligner la relation privilégiée des logements avec le parc et la vue, le règlement du PA prévoit des balcons d'une profondeur maximale de 3,50 m.

Fig. 25 : Schéma illustratif de la relation entre logements et balcons, et images de références (Pully, winthrop+locher+partners)



Il permet également que les saillies, dont les balcons, puissent déborder de 2m au maximum du périmètre d'implantation et même de 2,50 m au maximum au sud du bâtiment D2, compte tenu du fait que le périmètre d'implantation D2 a été réduit pour respecter la distance minimale de 6 m en limite parcellaire.

Fig. 26 : Schéma illustratif de l'émergence possible de saillies jusqu'à 2 m

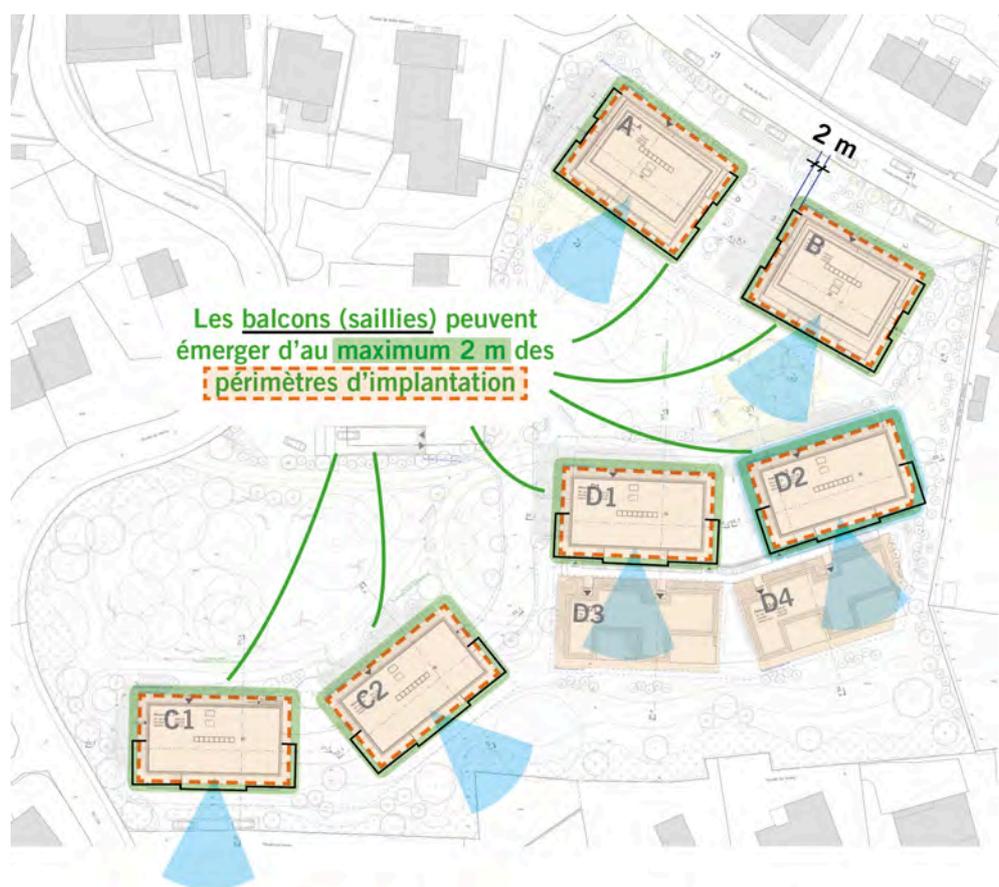
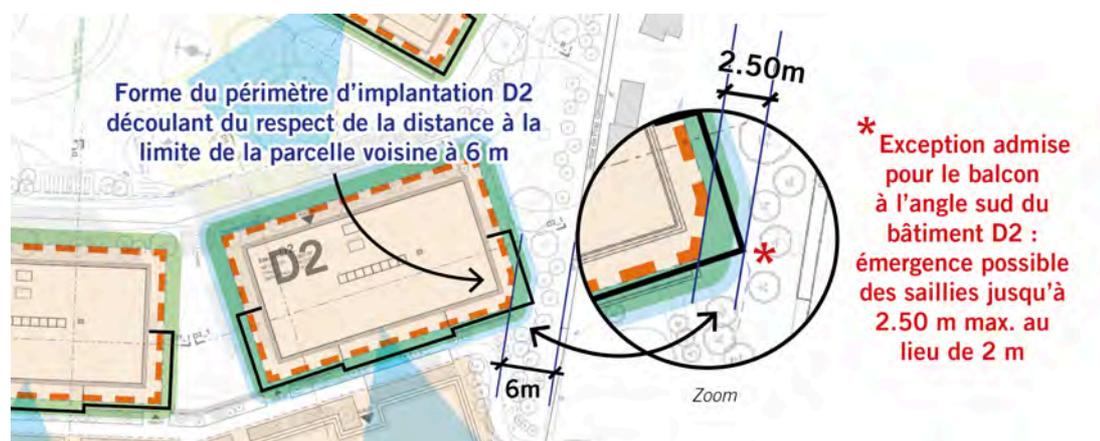


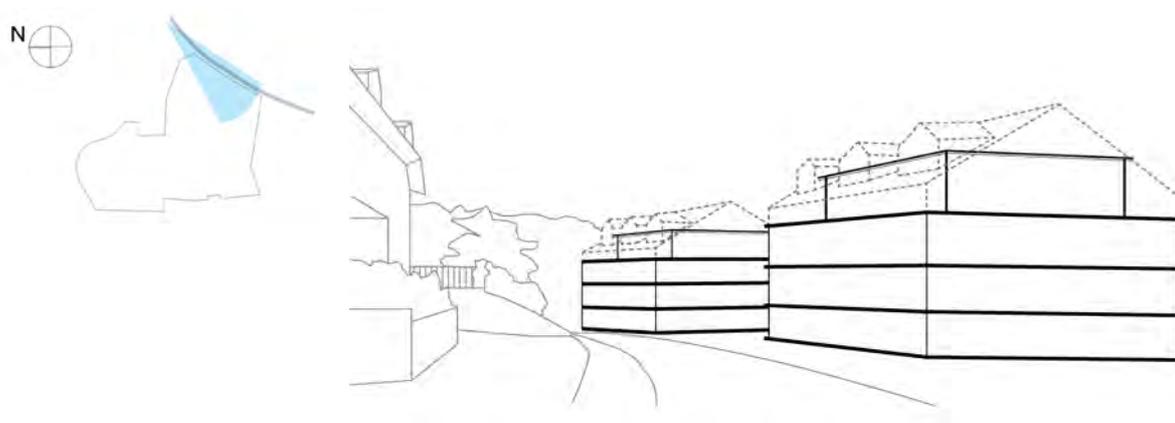
Fig. 27 : Zoom sur l'exception admise pour le périmètre d'implantation D2 (émergence possible de saillies jusqu'à 2.50 m)



Traitement des toitures

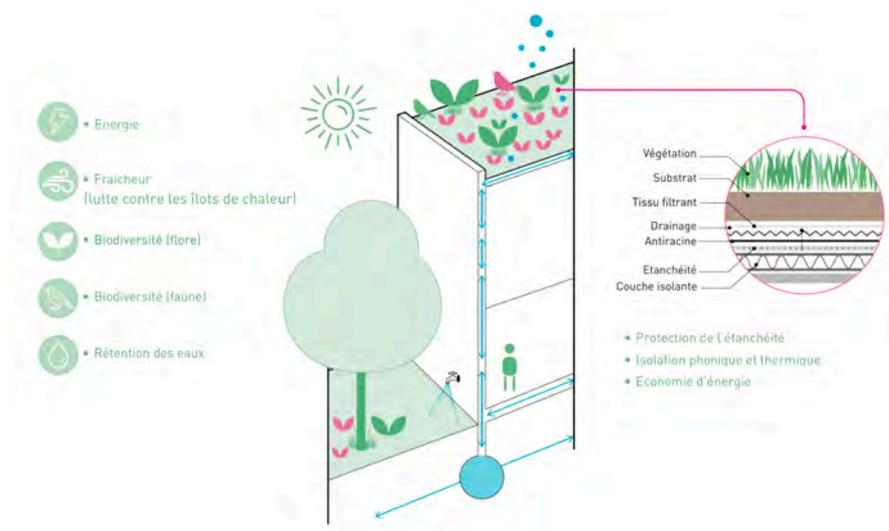
Le projet de PA impose la réalisation de toitures plates végétalisées. Les toits plats permettent de diminuer sensiblement l'ampleur du gabarit bâti depuis l'espace public, notamment sur la route de Brent, et de renforcer la perception des arbres. Le projet visant la meilleure intégration possible des constructions dans la pente, il est important de réduire cette perception de hauteur.

Fig. 28 : Différence d'ampleur du gabarit bâti selon la forme des toitures (image d'étude)



La végétalisation des toits plats vise à répondre aux enjeux actuels en matière de paysage et d'environnement. En effet, il est aujourd'hui reconnu que les toitures végétalisées contribuent à l'amélioration de l'isolation des bâtiments et qu'elles participent à la rétention d'eau lors de fortes pluies. Elles peuvent aussi servir d'habitat à plusieurs espèces animales ou végétales.

Fig. 29 : Avantages écologiques des toitures plates végétalisées



Finalement, en raison de la topographie marquée de la région, les toitures plates végétalisées permettent de réduire l'impact des constructions sur les vues depuis l'amont et depuis l'aval. En ce sens, les superstructures en toitures (cage d'escaliers et d'ascenseur, ventilation, cheminées, panneaux solaires, etc.) doivent être regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

Constructions souterraines

Un périmètre d'implantation des constructions souterraines est défini en plan. Basée sur le projet architectural, la délimitation précise de ce périmètre garantit une emprise limitée des constructions souterraines.

Dans le but d'assurer une végétalisation suffisante dans les parties occupées par les constructions souterraines, l'épaisseur minimale du substrat sur celles-ci est de 60.00 cm, permettant ainsi la plantation d'arbustes. Des exceptions sont admises au droit des façades des bâtiments et pour les terrasses. Le projet permet ainsi de maintenir environ 75% d'espaces végétalisés et en pleine terre.

Fig. 30 : Exemple de traitement d'une connexion souterraine entre deux poches de stationnement (entre les périmètres d'implantation des constructions A et B)



Esthétique des constructions

Des dispositions sur l'esthétique ont été intégrées pour obtenir des constructions de qualité et bien intégrées dans le site, notamment dans la pente. Le type d'implantation à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions, la volumétrie générale, le rythme des façades, le choix des matériaux et des couleurs doivent créer une cohérence architecturale à l'intérieur du périmètre du PA.

Pour garantir que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant, l'esthétique des bâtiments (revêtement et couleur des façades, encadrements des jours, aménagement des abords, superstructures, etc.) est soumise à la Municipalité pour approbation avant le dépôt du dossier de permis de construire à l'enquête publique.

4.4.3 Aire de jardin

L'aire de jardin concerne toutes les surfaces extérieures de la zone d'habitation de moyenne densité. Elle est destinée à accueillir des aménagements paysagers collectifs, des accès aux habitations, des jardins privatifs (max. 5.50 m depuis le pied de façade) ainsi que des liaisons piétonnes publiques ou privées. Son aménagement doit autant faire office de prolongement de l'aire de parc que marquer une transition graduelle avec les usages collectifs ou privatifs prévus, à la manière d'un parc habité.

L'aire de jardin est inconstructible, à l'exception des liaisons souterraines sises à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines identifié en plan et des éventuels sauts-de-loup. La réalisation de constructions de minime importance telle que des murets, une place de jeux, des couverts ou encore des stationnements-vélos, est autorisée pour permettre les usages collectifs. Les dépendances sont cependant explicitement interdites.

Fig. 31 : Avant-projet d'aménagement paysager de l'aire de jardin (Image d'étude)



Le long de la route de Brent, l'aménagement de l'aire de jardin s'inscrit dans la continuité du domaine public. Elle permet la création d'un cheminement public améliorant significativement le débouché du sentier de Praz Grisoud sur la route de Brent.

Fig. 32 : Avant-projet d'aménagement le long de la route de Brent (Image d'étude)



Fig. 33 : Avant-projet d'aménagement le long de la route de Brent (Image d'étude)



Des places de stationnement pour visiteurs pour voiture sont autorisées dans l'aire de jardin, le long de la route de Brent et de la route de Vevey. Leur emplacement est déterminé en plan et leur nombre est limité à 9 pour l'ensemble du PA.

Pour garantir un aménagement qualitatif de l'aire de jardin, un projet d'aménagement paysager établi par des professionnels (voir chap. 4.6) doit accompagner la première demande de permis de construire.

4.5 Zone de verdure

La zone de verdure est destinée à la préservation et à la valorisation du parc existant. Elle est inconstructible et elle est subdivisée en 2 aires : l'aire de parc et l'aire d'accès et de stationnement.

4.5.1 Aire de parc

L'aire de parc est destinée spécifiquement au maintien, à la préservation et à la valorisation des qualités du parc (en particulier en matière de biodiversité) avec des aménagements paysagers à faible impact sur son environnement.

L'aire de parc est inconstructible, à l'exception des liaisons souterraines sises à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines identifié en plan et des éventuels sauts-de-loup. La réalisation de constructions de minime importance telle que des murets, escaliers, bassins paysagers, ou autres est autorisée.

Les aménagements de loisirs et de détente (par exemple la place de jeux) ne sont pas prévus dans l'aire de parc, mais dans l'aire de jardin.

Fig. 34 : Charpente paysagère existante importante à prendre en compte et à préserver



Fig. 35 : Exemples d'ambiance et de types de revêtement pour les cheminements internes de l'aire de parc et pour des aménagements de minime importance type murets, escaliers ou bassins.



4.5.2 Aire d'accès et de stationnement

L'aire d'accès et de stationnement est destinée à l'aménagement d'un accès aux constructions souterraines³ pour les véhicules motorisés ainsi qu'à des places de stationnement en surface pour les visiteurs. Elle prend place sur l'aire de stationnement existant.

L'aménagement de l'aire s'inscrit dans la continuité de l'aire de parc. Elle revêt donc un caractère paysager particulier et privilégie les surfaces perméables praticables pour les véhicules (par exemple pavés-gazon).

Fig. 36 : Aménagement existant VS aménagement préconisé par le PA



Les constructions de minime importance telles que des couverts ou du mobilier urbain sont autorisées, ainsi qu'un point de récolte des déchets et une trémie pour l'accès aux constructions souterraines.

4.6 Aménagements extérieurs

L'établissement d'un plan des aménagements extérieurs est imposé par le PA avant toute demande de permis de construire. Ce plan porte sur les toutes les aires extérieures, à savoir l'aire de jardin, l'aire de parc et l'aire d'accès et de stationnement. À noter que les espaces non-bâti situés dans les périmètres d'implantation des constructions sont considérés comme de l'aire de jardin.

Il doit être établi par un professionnel (architecte-paysagiste) et intégrer des mesures permettant de concilier la préservation des valeurs biologiques et paysagères du parc, les usages collectifs des habitants et les constructions voisines.

Dans le cadre de l'établissement du présent PA, un plan des aménagements extérieurs a déjà été établi (annexe 3).

³ A noter que la rampe d'accès au stationnement souterrain est partiellement comprise sur la parcelle voisine n°4622 (cf. chapitre 8 Aspects fonciers)

4.6.1 Arborisation, plantation et abattage

Le projet de PA a pour objectif de préserver durablement la biodiversité et les qualités paysagères du site, notamment en termes d'arborisation et de vues sur le grand paysage.

Le présent PA, le plan des aménagements extérieurs (annexe 3) et le projet architectural (annexe 4) ont été développés en coordination et visent à maintenir le plus grand nombre d'arbres de grande taille composant le patrimoine arboré du site. À ce titre, tous les arbres existants situés à l'intérieur du périmètre du PA sont identifiés sur le plan. Les catégories suivantes sont identifiées :

- > Les arbres monumentaux inscrits sur le plan de protection communal ;
- > les arbres protégés (diamètre >30cm à 1.30m du sol) selon le règlement communal de protection des arbres ;
- > les autres arbres non protégés par le règlement communal.

Conformément au règlement communal cité ci-dessus, les 4 arbres monumentaux existants sont maintenus. Les arbres ou groupements buissonnants protégés par le règlement communal sont quant à eux en grande partie maintenus, mais le développement du projet nécessitera l'abattage de 7 arbres et 4 masses arbustives (voir chap. 6.3). En compensation immédiate de ces abattages, le règlement du PA impose la plantation d'au minimum 11 nouveaux arbres de haut jet.

Finalement, tous les abattages devront être soumis à la Municipalité avec des mesures de compensation qualitatives, notamment la plantation de nouveaux arbres permettant de valoriser la biodiversité et d'assurer une amélioration notable de la valeur paysagère et biologique du site.

Fig. 37 : Bilan de l'arborisation – plan (Mary Hofmann)



Dans le but d'offrir une certaine souplesse d'aménagement, la localisation des nouvelles plantations n'est pas déterminée sur le plan du PA, mais dans le plan des aménagements extérieurs accompagnant le présent rapport (voir annexe 3). Ce plan prévoit la plantation d'arbres de parc en solitaire, en duo ou en groupe avec une vision à court, moyen et long terme. Des structures végétales de taille plus réduite viendront également compléter cette trame arborée dans l'optique de marquer les seuils d'entrées du quartier et de favoriser le développement et la circulation de la petite faune.

4.6.2 Espace de venelle

Le plan définit un espace de venelle permettant d'accéder aux bâtiments D3 et D4. Celui-ci est compris entre les périmètres d'implantation des constructions D1, D2, D3 et D4, au droit de la liaison piétonne privée. Pour permettre son aménagement, l'espace de venelle n'est pas soumis aux articles sur les mouvements de terre (+/- 2 m par rapport au terrain naturel), ni sur la couverture minimale des constructions souterraines, car dans les faits, il s'agira plus d'une toiture que d'une construction souterraine.

4.6.3 Mouvements de terre

Les mouvements de terre (déblais ou remblais) sont limités à +/- 2.00m du terrain de référence. Des exceptions sont toutefois admises pour la rampe d'accès au parking souterrain et le long de la route de Brent pour assurer la continuité avec le niveau aménagé du domaine public. Des exceptions sont également admises ponctuellement pour tenir compte des particularités du terrain.

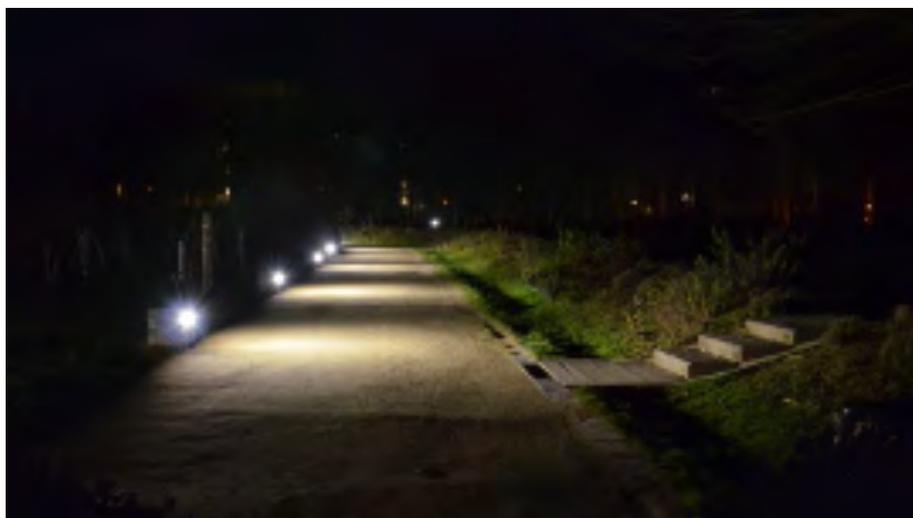
Cette disposition a pour but de garantir une insertion paysagère dans la pente des constructions.

Éclairage nocturne

L'éclairage nocturne doit être réduit à son strict minimum, afin de maintenir un environnement nocturne favorable à la faune. Il privilégiera un système de détection des mouvements plutôt qu'un éclairage permanent.

Le choix du système d'éclairage privilégie des faisceaux lumineux orientés vers le sol, dont les longueurs d'onde engendrent le moins de dommage possible pour la faune.

Fig. 38 : Exemple d'éclairage nocturne d'un sentier réduit à son strict minimum



4.7 Mobilité et stationnement

Une étude spécifique concernant la mobilité et le stationnement a été effectuée par un professionnel dans le cadre de l'élaboration du présent PA. Le rapport technique figure en annexe 2.

4.7.1 Accès

Pour garantir la qualité d'un quartier favorisant la mobilité douce, l'accès au PA pour les voitures est limité à l'extrémité nord-ouest (route de Vevey) du périmètre. Les véhicules motorisés ne sont donc pas autorisés à circuler à l'intérieur du quartier.

Deux principes de liaison piétonne sont définis à l'intérieur du PA. Leur emprise définitive, leur revêtement ainsi que leur forme (trottoir, sentier, escalier, etc.) seront déterminés dans le cadre de la demande de permis de construire.

La première liaison piétonne est publique et s'inscrit le long de la route de Brent. Généreusement arboré et sécurisé, ce cheminement permet de relier correctement le sentier de Praz Grisoud (servitude de passage public à pied) au cœur du village de Blonay. Ce sentier sera par ailleurs requalifié le long du périmètre pour offrir un meilleur aspect et ainsi inciter les déplacements à pied.

La seconde liaison piétonne est également publique et se situe en bordure du quartier. Elle permet de relier la route de Vevey à la route de Brent par un cheminement de mobilité douce de qualité. Ce chemin est en partie carrossable afin de garantir l'accès des véhicules d'urgence. Les conditions de mise en œuvre de cette liaison sont déterminées dans le

cadre de la convention d'équipement accompagnant le présent PA. Celle-ci sera signée avant l'entrée en vigueur du PA.

4.7.2 Stationnement

Le besoin en places de stationnement pour automobiles est fixé conformément à la norme VSS en vigueur (640 281). Les ratios de calcul pour le dimensionnement sont les suivants :

- > 1 place par 100 m² SPd ou par appartement pour les habitants ;
- > 0.1 place par 100 m² SPd pour les visiteurs.

Le nombre de places de stationnement pour voiture à réaliser a été précisé dans l'étude mobilité (cf. annexe 2). Il s'élève à 90 cases pour les habitants du quartier, dont 9 cases pour les visiteurs.

Le besoin en places de stationnement destinées aux deux-roues motorisés n'est pas défini selon une norme. En règle générale, il est estimé sur la base du taux de possession de motos par rapport aux voitures. Ce taux est de 10% dans le secteur Lavaux-Oron. Pour répondre à cette demande sans pour autant favoriser ce mode de transport, et en l'absence de base légale obligeant la réalisation de ces places, le nombre de places pour deux-roues motorisées est fixé à maximum 14 pour l'ensemble du PA (y compris places visiteurs).

Les places de stationnement (motos et voitures) pour les habitants sont toutes réalisées en souterrain. Seules les places visiteurs sont autorisées en surface. Celles-ci sont localisées aux emplacements prévus en plan.

Pour les vélos, le nombre de places et leur aménagement sont déterminés conformément aux normes VSS en vigueur (640 065). En raison de la topographie contraignante du site, un taux de réduction de 25% est pris en compte pour le dimensionnement. Le nombre de places s'élève donc à 175 places, dont 115 places de longue durée et permanentes dans des installations verrouillables et couvertes (enclos, locaux intérieurs, etc.), et 60 places de courte durée dans des installations en surface ouvertes, mais abritées et sécurisées.

4.8 Énergie

Pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique et réduire au maximum l'impact des nouvelles constructions sur le climat, la Municipalité recommande de viser des objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des constructions, ainsi qu'à l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou cas échéant à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

En application de cette politique communale, le PA impose la réalisation d'un concept énergétique ambitieux répondant au standard Minergie ou équivalent. Basé sur la

géothermie et l'utilisation de panneaux photovoltaïques, ce concept permet la mise en place d'une communauté d'autoconsommateurs à l'intérieur du PA. L'énergie produite localement est donc consommée directement sur place en mutualisant les besoins de chaque bâtiment. Ce concept est développé dans le cadre de la procédure de permis de construire.

4.9 Équipement

Le PA est situé dans un secteur urbanisé. Son périmètre est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder. Il est de ce fait considéré comme équipé au sens de l'art. 19 LAT.

Le PA prévoit la densification du site et implique une certaine augmentation de l'imperméabilisation du sol. Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux (collecteurs EU et EC) en aval du périmètre du PA a été évalué par les services communaux au regard du plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

Concernant les eaux usées, le volume d'eaux prévus par le projet, à savoir 11l/sec ou 6l/sec/ha, peut être évacué sans problèmes par le réseau existant.

Concernant les eaux claires, la limite de rejet du collecteur communal est de 20l/sec/ha. Au-delà de cette limite, des mesures de rétention sont à prendre. Selon les calculs préliminaires effectués dans le cadre de l'avant-projet architectural, le volume d'eaux claires à évacuer est estimé à 34l/sec au total, soit 18l/sec/ha. Les eaux claires peuvent donc être évacuées sans problème par le réseau existant.

Néanmoins, des principes généraux pour effectuer de la rétention sont tout de même définis dans le règlement du PA. Il s'agit par exemple des toitures végétalisées permettant la rétention d'eau. Les mesures constructives détaillées seront précisées dans le dossier de demande de permis de construire.

5 Justification

5.1 Appréciation de la zone à bâtir 15 LAT existante

Le plan général d'affectation de Blonay date de 1976 et sa dernière révision de 2001. Par conséquent, il n'a pas encore été adapté aux exigences de la LAT, adoptée en 1979. À l'inverse, son règlement a été adapté à plusieurs reprises (1988, 1990, 1993, 1997 et 2001). Le PGA étant antérieur à la LAT, l'affectation actuelle de la parcelle en zone à bâtir 15 LAT doit être justifiée.

Au regard des critères quantitatifs et qualitatifs de la jurisprudence fédérale, la parcelle 4624 constitue une brèche dans le tissu bâti. Les brèches sont assimilées à l'espace largement bâti au sens de la LAT et donc considérées comme de la zone à bâtir 15 LAT.

Du point de vue quantitatif, la parcelle 4624 comprend un parc d'environ 0,7 ha et une zone constructible d'environ 1 ha. La limite quantitative de 1 ha non bâti considérée par les tribunaux n'étant pas stricte, une évaluation qualitative doit être apportée.

D'un point de vue qualitatif, la parcelle 4624 forme un tout compact de qualité urbanistique cohérente avec les constructions environnantes. Elle fait partie d'un secteur largement bâti et comporte d'ailleurs déjà plusieurs constructions. Sa structure est celle d'une brèche dans le tissu bâti si on l'apprécie d'après le caractère compact de l'ensemble construit, des équipements et des liaisons avec les autres zones à bâtir ou de l'infrastructure publique.

Durant la procédure de planification du présent PA ainsi que lors des 5 adaptations du règlement du PGA suivant l'entrée en vigueur de la LAT en 1979, le statut de zone à bâtir n'a jamais été remis en question, ni par la Commune, ni par le Canton.

La parcelle a également été intégrée dans la zone réservée communale de 2020, confirmant son statut de zone à bâtir. La vision communale accompagnant la zone réservée indique pour cette parcelle un objectif de « densification qualifiée (IUS 0,625) » confirmant la volonté communale de maintenir cette parcelle en zone à bâtir et à la développer dans les 15 ans.

En conclusion, d'après les données cantonales et interrégionales actualisées, la parcelle n°4624 répond aux besoins prévisibles en zone à bâtir pour les quinze années à venir (art. 15 al. 1 LAT) de la Commune de Blonay, ainsi que et de la Commune fusionnée (Blonay – St-Légier). Le présent PA s'inscrit en coordination avec la révision en cours du PGA de la Commune de Blonay et de la Commune fusionnée ainsi qu'en conformité avec les différents instruments de planification supérieure (voir p. 45 ss.).

5.2 Recours au plan d'affectation de détail

La politique cantonale de renforcement des centres définie dans le cadre du Plan directeur cantonal (PDCn) doit permettre de répondre aux perspectives de croissance à l'horizon 2030. En application de ce principe, les développements immobiliers doivent se faire en priorité à l'intérieur du tissu bâti et à proximité des infrastructures de transport public. Le projet de PA doit donc participer à la mise en œuvre de la politique cantonale tout en se conformant aux planifications directrices régionales et communales.

Au niveau cantonal (PDCn), le projet de PA prend place dans la commune de Blonay – St-Légier qui est comprise dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac. L'agglomération étant considérée comme un centre, le site du PA est idéalement situé pour accueillir de nouvelles constructions.

Au niveau régional, le centre villageois de Blonay est identifié en tant que village à vocation de centralité forte par le projet d'agglomération Rivelac. Ce dernier prévoit d'ailleurs la densification des quartiers à vocation d'habitat en priorité autour des noyaux villageois et des arrêts de transports publics. Le cœur du village et la gare de Blonay étant situés à moins de 400 m du projet, le site du PA est idéalement situé.

À l'échelle communale, le Plan directeur communal (PDCoM) identifie le potentiel de marquer de manière paysagère et sensible l'entrée sud du village, par la route de Brent. Le développement du site offre l'opportunité de requalifier les abords de la route de Brent par l'aménagement d'une large bande arborée et accueillant une liaison piétonne publique.

Dans le plan général d'affectation (PGA), le périmètre de projet est aujourd'hui affecté en zone périphérique C, destinée principalement aux habitations et aux constructions d'utilité publique. Le programme prévu correspond à la destination actuelle de la zone et ne change donc pas la vocation du site.

Bien que le projet soit idéalement situé et conforme aux différents documents de planification, les éléments suivants plaident pour la légalisation d'un nouveau PA de détail :

- > La densité actuelle (IUS 0.25) n'est pas conforme à la valeur minimale définie par le PDCn (IUS 0.625) ;
- > Les dispositions définies dans un PGA ne garantissent pas un développement qualitatif du site coordonnant les questions relatives au paysage, l'environnement, la mobilité, l'organisation des constructions et les espaces ouverts collectifs ;
- > Les contributions du privé en faveur du public (chemins publics, abords de route, plantations, etc.) sont ciblées et correspondent à un besoin de la Commune.

L'établissement d'un PA de détail répond donc à la volonté municipale de développer ce site dans les 15 ans et se justifie au regard de la localisation du site, des contraintes et des limites de la zone actuelle ainsi que des exigences issues des planifications supérieures.

6 Conformité aux bases légales

Ce chapitre ne constitue pas une liste exhaustive de toutes les bases légales existantes auxquelles le PA doit se conformer. À ce titre, seules les thématiques ayant un effet contraignant sur le présent PA sont développées.

6.1 Aménagement du territoire

Documents de référence : LAT, OAT, LATC, RLATC, RLAT

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire, fixés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

- > protection du milieu naturel – les dispositions réglementaires veillent à l'intégration paysagère des constructions et à la préservation des espaces naturels ;
- > création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé – le PA permet une densification mesurée de la zone à bâtir existante sans emprise sur la zone agricole ;
- > développement de la vie sociale et décentralisation – le PA se localise à proximité du centre villageois de Blonay et participe au renforcement de sa centralité au sein de l'agglomération Rivelac ;
- > maintien des sources d'approvisionnement – Le périmètre du PA ne contient pas de surfaces d'assolement et n'a aucun impact sur celles-ci.

Conformément aux dispositions de la LAT révisée en 2014, le Canton de Vaud a révisé sa loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Celle-ci est entrée en vigueur en septembre 2018. Parmi les principaux changements apportés dans la loi, la garantie de la mise à disposition des terrains à bâtir ainsi que la taxe sur la plus-value nécessitent d'être détaillés dans le cadre du présent projet de PA.

6.1.1 Mise à disposition des terrains

Selon l'article 15a LAT, un terrain affecté en zone à bâtir doit être « disponible », afin de limiter la thésaurisation ou la spéculation. Un terrain situé en zone à bâtir est disponible quand rien n'empêche sa construction à l'horizon de planification, qu'il s'agisse de causes juridiques (existence d'une servitude de non bâtir par exemple) ou d'autres circonstances (mésentente entre les copropriétaires d'un terrain).

Dans le canton de Vaud, l'article 52 LATC prévoit des dispositifs permettant d'assurer la disponibilité des terrains et délègue son application aux communes. Ainsi, la garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification d'un PA existant ou de l'établissement d'un nouveau PA.

Dans le cadre du projet de PA, la mise à disposition des terrains au sens de l'article 15 LAT et 52 LATC est garantie. En effet, le projet est mené conjointement par le propriétaire et la

Commune de Blonay – St-Légier et une convention assure que le projet sera réalisé dans un horizon de moins de 15 ans.

6.1.2 Taxe sur la plus-value

Selon les articles 64, 65 et 66 LATC, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds (plus de CHF 20'000.-) résultant d'une mesure d'aménagement du territoire fait désormais l'objet d'une compensation sous forme de perception d'une taxe sur la plus-value. Cette taxe correspond à 20% de la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après le changement d'affectation. À noter que les frais d'études au sens de l'article 35 LATC ainsi que la taxe sur les équipements communautaires sont déduits de ladite taxe.

Au moment de l'approbation du plan, le Département des institutions et du territoire (DIT) contrôle ces données et procède à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise permet de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

Après l'entrée en vigueur du PA, le DIT notifie une décision de taxation aux propriétaires concernés. Puis, 90 jours après l'entrée en vigueur d'un permis de construire sur les parcelles comprises dans le PA, le service cantonal compétent transmet une décision de perception de la taxe aux propriétaires concernés.

Le tableau ci-dessous résume l'augmentation des droits à bâtir issus de la présente mesure d'aménagement :

Tab. 1 : Récapitulatif de l'augmentation des droits à bâtir

Parcelles	Propriétaire	Droits à bâtir selon le PGA (m ² SPd)	PA « En Praz Grisoud » (m ² SPd)	Augmentation (m ² SPd)
4624	Société des Produits Nestlé SA	6'152	8'250	+2'098

6.2 Protection contre le bruit

Documents de référence : LPE, OPB

Les développements futurs du site doivent s'effectuer dans le respect de la base légale de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

L'article 43 OPB impose la définition d'un degré de sensibilité au bruit (DS) pour chaque zone en fonction de sa destination. Le projet de PA définit un DSII, conformément au DS déjà en vigueur et défini par la zone périphérique C du PGA.

L'article 7 OPB vise le respect des valeurs de planification (VP) dans le voisinage du projet en raison des nuisances liées aux futures installations techniques (ventilation, cheminées, etc.) et aux parkings. Le programme envisagé (habitation) permet d'affirmer que le projet respectera cette condition.

L'article 9 OPB vise le respect des valeurs limites d'immission (VLI) le long des routes empruntées par le trafic généré par le projet, ou l'augmentation imperceptible des niveaux sonores (<+1 dBA) si les VLI sont déjà dépassées. Le projet induit une augmentation du trafic d'environ 3% dans l'hypothèse où le trafic se partage pour moitié en direction de Vevey et pour moitié en direction de Blonay. Cette augmentation du trafic correspond à une augmentation des niveaux sonores d'env. 0.1 dB(A), ce qui est non perceptible. Les exigences de l'art. 9 OPB sont donc respectées.

Conformément à l'article 24 LPE, le changement d'affectation n'est pas considéré comme une légalisation d'une nouvelle zone à bâtir. Par conséquent, l'article 31 OPB est à considérer pour le respect du bruit dans les locaux à usage sensible. Selon le cadastre du bruit de 2010 (guichet cartographique cantonal, fig. 42), les VLI correspondant au DSII (60 dBA de jour ; 50 dBA de nuit) sont légèrement dépassées au nord en lien avec la route de Vevey et à l'est en lien avec la route de Brent.

Pour préciser ce dépassement, une étude acoustique a été menée dans le cadre de la présente procédure. Celle-ci est disponible en annexe. En conclusion, l'étude affirme « qu'étant donné le dépassement des valeurs limites d'immissions pour la façade Nord du bâtiment C1, il est nécessaire de prévoir des mesures de protection contre le bruit. Le choix des mesures devra être précisé dans le cadre du règlement du PA et une étude du bruit routier devra être effectuée dans le cadre de la demande de permis de construire ».

Le règlement du PA comprend dès lors un article imposant la réalisation de mesures de protection contre le bruit pour la façade concernée et propose plusieurs options de réalisation. Le choix définitif de la mesure sera pris dans le cadre de la demande de permis de construire. L'article impose également une mise à jour de l'étude acoustique en ce qui concerne la rampe d'accès au parking souterrain.

6.3 Protection des arbres monumentaux

Documents de référence : LPNMS, RPLNMS, Règlement communal sur la protection des arbres

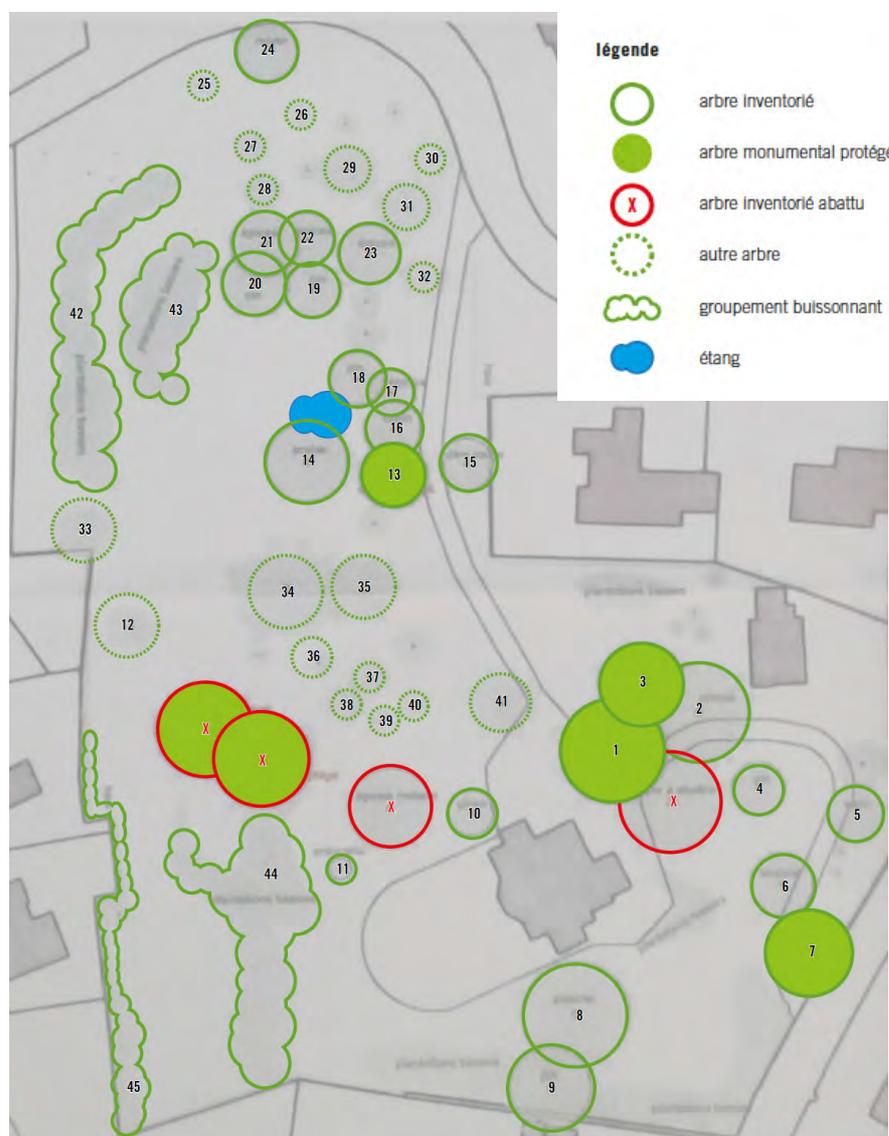
L'inventaire communal des arbres monumentaux et le plan de protection des arbres répertorient six arbres monumentaux d'essences exotique et indigène faisant l'objet d'une fiche de protection et qui doivent être maintenus. Deux d'entre eux, des châtaigniers, ont déjà été abattus par le passé, selon autorisation du 20.10.2015, compte tenu de leur mauvais état de santé. Les quatre autres arbres sont toujours en place. Le projet de PA les identifie sur le plan et assure leur maintien. Selon l'Inventaire des arbres monumentaux de la Commune de Blonay (cf. fiche 62b), il s'agit d'un sapin d'Espagne bleu (n°13) et de trois tilleuls (n°1, 3 et 7). Après expertises environnementale (A.Maibach + urbaplan) et paysagère (Hüsler) ainsi qu'une inspection sur place par le Service de l'urbanisme et des travaux, il s'avère que le tilleul n°3 est de fait un charme.

Fig. 39 : Tilleul n°7 depuis la route de Brent



En plus des arbres monumentaux protégés (n°1, n°3, n°7 et n°13), le règlement communal sur la protection des arbres (ci-après le règlement communal) protège tous les arbres et les végétaux à caractères arborescents de 30 cm de diamètres et plus mesurés à 1.30 m du sol côté amont, ainsi les ensembles végétaux tels que les cordons boisés, alignements, vergers hautes tiges, boqueteaux et haies vives, ainsi que les arbres à croissance lente, tels que notamment les houx, les ifs et les buis à partir d'un diamètre de 20 cm et plus mesurés à 1.30 m du sol côté amont. Pour le projet de PA, cette règle concerne 18 sujets (voir figure ci-après).

Fig. 40 : Extrait du diagnostic nature (annexe 1) – plan des sujets arborés



Selon le plan des aménagements extérieurs et le projet architectural, la réalisation du PA va nécessiter l'abattage de 7 arbres protégés par le règlement communal et 4 groupements buissonnants. Conformément à l'article 6 dudit règlement, la Municipalité peut accorder

l'autorisation d'abattre ces sujets, car la solution urbanistique proposée est sensiblement meilleure (alinéa e) et une pesée des intérêts a été effectuée pour maintenir le plus grand nombre d'arbres possible (alinéa f).

L'article 8 du règlement communal demande quant à lui de procéder à une arborisation compensatoire. À ce titre, le PA impose la plantation d'au minimum 11 arbres de haut jet en compensation immédiate. De plus, le plan des aménagements paysagers prévoit la plantation de nombreux autres sujets et la mise en place de mesures améliorant la biodiversité et la valeur paysagère et biologique du site (voir chap. 4.6.1).

6.4 Protection contre les dangers naturels

Le nord-ouest de la parcelle jouxte un secteur de danger faible d'inondation (écoulement sur la route de Vevey en cas de crue d'un ruisseau en amont). Le projet de PA ne prévoit aucun accès piéton ou motorisé débouchant sur le secteur de danger. En effet, le cheminement prévu par le PA, et confirmé par le plan des aménagements extérieurs disponible en annexe 3, débouche sur la parcelle 4353, hors du secteur de danger. Par conséquent, aucune mesure de protection particulière n'est à inscrire dans le PA.

Fig. 41 : Secteur de danger d'inondation (faible) jouxtant le périmètre

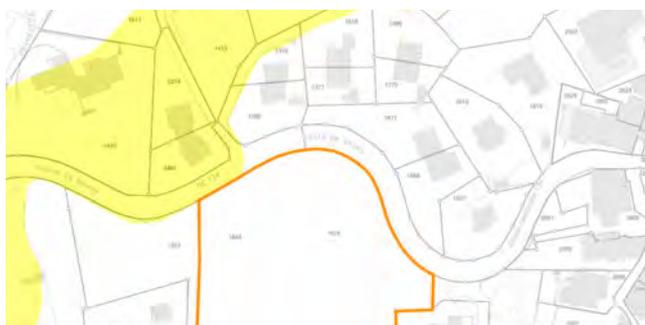
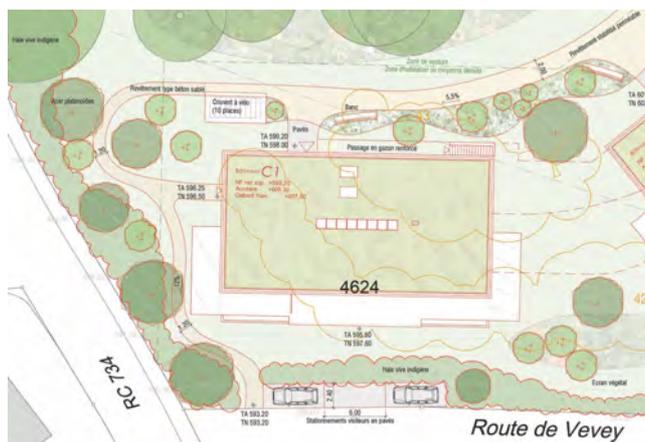


Fig. 42 : Extrait du plan des aménagements extérieurs illustrant le débouché sur la parcelle 4353



7 Conformité aux planifications supérieures

7.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PDCn, dans sa 4e adaptation, a été approuvé par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Dès lors, à partir de cette date, le régime de l'art. 38a LAT n'est plus applicable dans le canton de Vaud⁴.

Le projet de PA s'inscrit en cohérence avec plusieurs stratégies, lignes d'action et mesures définies dans le cadre du PDCn de 4^e génération, en particulier :

A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

A1 Localiser l'urbanisation dans les centres

A11 Zones d'habitations et mixtes

Le projet de PA est conforme aux exigences de la mesure A11. Le potentiel d'accueil supplémentaire prévu s'inscrit dans la liste des mesures d'urbanisation de l'agglomération Rivelac (voir chapitre ci-après).

A2 Développer une mobilité multimodale

A23 Mobilité douce

Le projet de PA promeut la mobilité douce en s'inscrivant dans le réseau communal et régional (agglomération). Il prévoit notamment l'amélioration du sentier public de Praz Grisoud et de son débouché sur la route de Brent.

A25 Politique de stationnement et plans mobilité

L'offre en stationnement et les accès au site sont déterminés au travers d'une étude mobilité, réalisée par le bureau Transitec. Toutes les places liées aux logements sont réalisées en sous-sol, limitant ainsi l'emprise de la voiture sur l'espace extérieur.

A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

A32 Nuisances sonores

Le projet de PA intègre les dispositions nécessaires pour être conforme à l'OPB.

⁴ FF 2018 961 ; arrêt TF 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid 3.5

B Renforcer la vitalité des centres

B1 Consolider le réseau de centres dans les régions

B11 Agglomérations, centres cantonaux et régionaux

Le PA est compris dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac, dans lequel il convient de concentrer le développement urbain. Le PA se situe en bordure du noyau villageois et s'inscrit dans le prolongement de celui-ci. Il dispose d'un réseau routier existant et il est bien desservi par les transports publics avec notamment une gare à proximité. Le périmètre du PA est équipé et se trouve près des services de proximité (commerces, restaurants, administration communale, etc.). Le projet de PA met en œuvre la politique cantonale de renforcement des centres.

B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs

B31 Habitat collectif

La pénurie de logements du Canton de Vaud et l'aggravation de l'étalement nécessitent de recourir à des typologies de logements adaptées. Le PA prend en compte cette problématique et offre des logements adaptés au contexte local et à la demande.

E Concilier nature, loisirs et sécurité

E1 Valoriser le patrimoine naturel

E11 Patrimoine naturel et développement régional

Le projet de PA tient compte de l'ensemble des inventaires relatifs à la protection du patrimoine naturel. À l'échelle locale, un diagnostic nature et un plan des aménagements extérieurs ont été élaborés pour prendre en compte les composantes naturelles du site, les préserver et les valoriser.

F Assurer à long terme la valorisation des ressources

F5 Favoriser les ressources renouvelables et indigènes

F51 Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie

Le projet de PA vise une consommation rationnelle et économique de l'énergie à travers l'imposition de réaliser des constructions selon le standard Minergie ou équivalent.

R Travailler ensemble

R1 Projets d'agglomération

R14 Agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac

Le projet de PA contribue à la mise en œuvre du projet d'agglomération Rivelac (voir mesure B11).

7.1.1 Conformité à la fiche de mesure A11

Capacité d'accueil

Sur la base du scénario démographique cantonal, chaque commune dispose d'une croissance maximale relative à son statut. Dans les agglomérations, cette croissance maximale est déterminée à l'échelle de l'agglomération.

Entre 2015 et 2030, la fiche A11 attribuée au périmètre compact de l'agglomération Rivelac, dont fait partie le secteur Praz Grisoud, une croissance totale maximale de 19'200 habitants supplémentaires, à laquelle s'ajoute, à partir de 2031, une croissance annuelle maximale de 1'120 habitants. Ainsi, pour les 15 prochaines années, soit à l'horizon 2036, la croissance totale maximale pour le périmètre compact de l'agglomération Rivelac est de 25'920 habitants supplémentaires.

Cette croissance maximale autorisée est à mettre en regard avec la population qui s'est installée dans le périmètre de l'agglomération depuis 2015, ainsi qu'avec les réserves en zone à bâtir et les mesures d'urbanisation déjà engagées, de manière à identifier le solde d'habitants à accueillir dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac. Selon la terminologie de l'agglomération, une mesure d'urbanisation engagée désigne un plan d'affectation avec un bon degré de faisabilité, ayant déjà fait l'objet d'un examen préalable par le Canton et d'une enquête publique. Une mesure d'urbanisation non engagée désigne au contraire un plan d'affectation initié, mais qui n'a pas encore fait l'objet d'un examen préalable par le Canton et d'une enquête publique. Le projet de PA Praz Grisoud figure dans la liste des projets de l'agglomération Rivelac, dans la catégorie des mesures d'urbanisation non engagées.

En additionnant les nouveaux habitants depuis 2015, les réserves en zone à bâtir et les mesures d'urbanisation engagées, on obtient, pour le périmètre compact de l'agglomération Rivelac, une croissance assurée de +17'640 habitants. Le potentiel d'accroissement disponible pour les mesures non engagées à l'horizon de planification 2036 (2021+15) est donc de +8'280 habitants. Le potentiel du PA étant de 145 habitants supplémentaires (voir tableau ci-dessous), sa conformité d'un point de vue quantitatif est assurée.

Tab. 2 : Récapitulatif des potentiels d'accueil au sens de la mesure A11 du PDCn

	Surfaces de logement (m ²)	Capacité d'accueil (habitants)
Existant (estimé)	986	20
PA « En Praz Grisoud »	8'250	165
Bilan	+7'264	+145

Densité minimale

En matière de densité, la fiche de mesure A11 spécifie que :

- > la mise à jour des plans d'affectation doit garantir une densification des zones à bâtir ;
- > la densité des nouvelles zones d'habitation et mixtes ne peut être inférieure à 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, avec un IUS minimum de 0.625.

Le projet de PA prévoit une densification de la zone à bâtir pour atteindre l'IUS minimal requis par le PDCn (0.625). Les critères de densité de la mesure A11 sont de ce fait respectés.

7.2 Plan directeur régional (PDR)

Le PDR de la Riviera a été approuvé par le Conseil d'État, le 4 novembre 2002. Il définit les perspectives suivantes pour la Région :

- > Exploiter l'excellence de la situation géographique, à la fois porte entre le Nord et le sud du pays et à la fois composante de la métropole lémanique.
- > Exploiter le capital paysager, naturel et architectural, principaux atouts pour la promotion des loisirs et du tourisme et témoignage de la culture d'une région.
- > Exploiter la complémentarité et le rayonnement reconnu des deux centres régionaux principaux de Montreux et de Vevey.
- > Affirmer l'identité régionale en exploitant les potentialités représentées par les qualités d'accueil d'une région préservée des nuisances propres aux grands centres urbains.
- > Appliquer une politique d'ouverture et d'accueil pour des croissances démographiques et en postes de travail équilibrées, conditions d'une plus grande autonomie régionale.
- > Contribuer au renforcement de la cohésion régionale et de l'attachement de la population à son lieu.

Les concepts retenus lors de l'établissement du PDR privilégiaient la concertation pour l'établissement des enjeux et des plans d'action ayant des effets tant sur le territoire que sur les plans économiques et environnementaux et de la qualité de la vie pour les habitants de la région. Il a été démontré que ces enjeux et plans d'action proposés dans le PDR sont compatibles avec le développement durable.

L'élaboration du PA poursuit les principes du développement durable, en particulier en matière environnementale et sociale. Les dispositions fixées par le règlement permettent également une amélioration de la qualité de vie, notamment en garantissant une participation importante des propriétaires privés dans l'aménagement des espaces publics le long de la route de Brent.

7.3 Projet d'agglomération Rivelac

Le projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac) a pour but de coordonner les projets à l'intérieur d'une agglomération dont l'importance dépasse les frontières communales. Cela concerne notamment les infrastructures permettant de coordonner l'urbanisation, la mobilité et les mesures en faveur du paysage et de l'environnement.

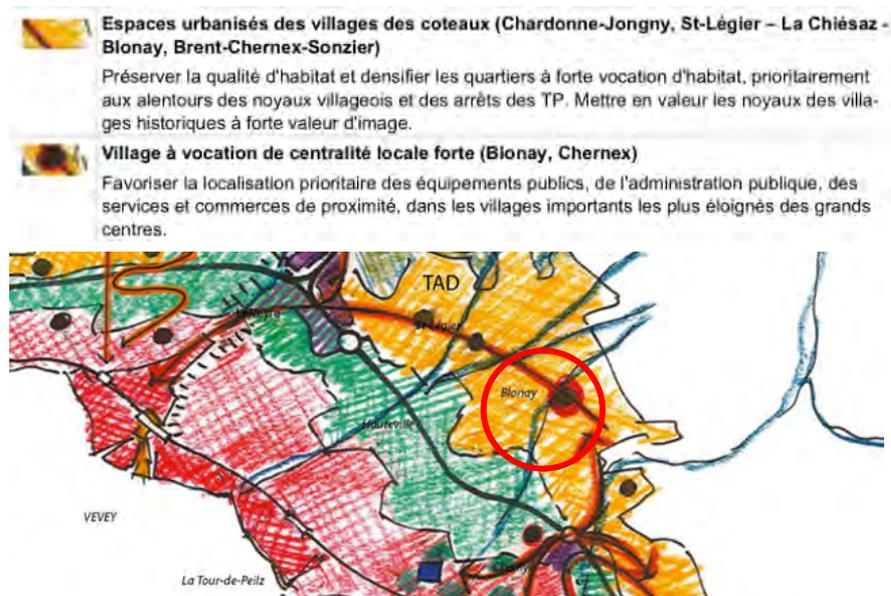
Quatre objectifs principaux sont définis :

- > densifier le tissu urbain déjà bâti notamment à proximité des axes de transport public et des gares ;
- > favoriser l'usage des transports publics et de la mobilité douce ;
- > limiter les mouvements pendulaires en développant l'emploi en priorité près des gares principales et en renforçant les pôles stratégiques de développement de l'agglomération (Villeneuve Sud/La Veyre-Fenil/Châtel-St-Denis) ;
- > préserver le paysage agricole et viticole des coteaux, celui des grands sites montagnards et de la basse plaine du Rhône.

Le projet d'agglomération poursuit la politique d'aménagement mise en place à travers le PDCn en favorisant une densification du milieu déjà bâti. Le village de Blonay y est identifié comme un « village à vocation de centralité forte », entouré « d'espaces urbanisés des villages des coteaux », où se situe le périmètre du PA.

Le projet répond à l'objectif de « densifier les quartiers à forte vocation d'habitat, prioritairement aux alentours des noyaux villageois et des arrêts de TP ».

Fig. 43 : Projet d'agglomération Rivelac – Schéma d'agglomération



Au niveau « Paysage et environnement », le projet est conforme aux objectifs de « conserver et revitaliser les valeurs naturelles de l'agglomération » et « développer une qualité de vie urbaine attractive ».

Il participe à renforcer la charpente paysagère du territoire en garantissant la préservation du parc existant.

Au niveau « Mobilité multimodale », le projet répond aux objectifs de « structurer l'urbanisation autour des TP » et de « constituer un maillage fin et continu de liaisons MD ». Il garantit la gestion du stationnement sur domaine privé.

Bien que le Projet d'Agglomération de 2e génération (présenté en 2011) n'ait pas été validé par la Confédération en 2014, les volontés d'aménagement qui y étaient définies sont partagées et poursuivies par les autorités communales. De plus, une partie des objectifs ont été repris dans le cadre de la 3^e et 4^e adaptation du PDCn et sont donc contraignants de fait.

7.4 Plan directeur communal (PDCom)

Le plan directeur communal (PDCom) en vigueur date de 2005 et définit plusieurs objectifs concernant le périmètre du PA dans son plan directeur du paysage, sites et environnement.

Le périmètre du PA comprend un « parc existant à vocation naturelle prioritaire ». Son maintien est assuré par la définition d'une zone de verdure inconstructible et la mise en place de mesures favorisant le développement de la biodiversité tout en augmentant la valeur paysagère et biologique du site.

Le PDCom identifie une bande « sensible du point de vue paysager » et une « entrée du village » au niveau de la route de Brent. La réalisation du PA permet d'améliorer sensiblement la perception du parc depuis la route de Brent (aujourd'hui muré), notamment grâce à la plantation d'arbres et l'aménagement de percées visuelles.

Le périmètre du PA est situé dans un secteur à bâtir à faible densité et sensible du point de vue paysager. Le caractère paysager du site est assuré par la mise en place de la zone de verdure et de l'aire de jardin. De plus, les constructions doivent s'implanter dans la pente avec des hauteurs limitées. Concernant l'objectif de faible densité, le PDCom entre en contradiction avec les objectifs du PDCn (voir chap. 7.1) qui visent une densification des sites les mieux localisés. La planification cantonale étant entrée en vigueur en 2018, le PA n'est pas tenu de respecter la faible densité.

Finalement, la source de nuisance sonore est prise en compte dans le cadre du PA (voir chap. 6.2).

Fig. 44 : Extrait du PDCom de Blonay – Paysage, sites, et environnement



SITES NATURELS	
	COURS D'EAU
	HAIE, CORDON BOISE, FORET, PARC existant et à créer / à vocation naturelle prioritaire *
	TERRITOIRE RURAL DES PLEIADES / à vocation naturelle prioritaire (prairies à narcisses et plantes botaniques) *
	ESPACE VERT PROTEGE OU A PROTEGER (territoires agricole / viticole)
	SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER
	EMINENCE, DOLLINE A METTRE EN VALEUR CU A PRESERVER
	SITE NATUREL PROTEGE (MNS) ET MARAIS DES CHEVALLEYRES
	SITE NATUREL PROTEGE, INVENTAIRE FEDERAL DES HAUTS ET BAS, MARAIS ET ARRETE DE CLASSEMENT (paramètre indicatif)
	BIOTOPE RECENSE DE VALEUR ELEVEE (inventaire des biotopes du canton de Vaud)
	RESERVE CANTONALE DE FAUNE (N° 11)
	ZONES EN GLISSEMENT ACTIF
	SECTEUR "S" DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES
SITES BATIS	
	BATIMENT, MONUMENT PROTEGE OU DIGNE DE PROTECTION (note 1-2-3 au recensement architectural du canton de Vaud)
	BATIMENT BIEN INTEGRE (note 4 au recensement architectural du canton de Vaud)
	LE VILLAGE ANCIEN ET SES PROLONGEMENTS, HAMEAU
	SITE ARCHEOLOGIQUE (inventaire cantonal)
	SECTEUR, SITE BATI OU A BATIR SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER, MOYENNE A FORTE DENSITE / FAIBLE DENSITE
	FRONT BATI A CREER OU A RENFORCER
	LIEU REPERE EXISTANT OU A CREER
	ENTREE DU VILLAGE
ENVIRONNEMENT	
	SOURCE DE NUISANCES SONORES
	LIGNE ELECTRIQUE, SOUMISE A L'ORDONNANCE FEDERALE SUR LE RAYONNEMENT NON IONISANT (CRNI)

8 Aspects fonciers

8.1 Conventions coordonnées avec le projet de PA

Des conventions entre le ou les propriétaires et la Commune sont établies pour garantir la disponibilité des terrains ainsi que la mise en œuvre des exigences communales en matière de programmation et d'équipements.

Des conventions complémentaires entre le promettant acquéreur et les propriétaires voisins sont également établies pour assurer l'accès à la rampe de stationnement depuis la parcelle 4622 et l'accès au stationnement visiteur depuis la parcelle 4353. La convention relative à la rampe de stationnement (parcelle 4622) garantit une servitude d'accès privée et l'emprise nécessaire à sa construction. Le Canton (DGTL – DIP) a donné son accord dans le cadre d'une coordination ultérieure à l'examen préalable.

Une convention avec la Commune fixe le principe de passage public à travers le périmètre entre la route de Vevey et la route de Brent. Les conditions de mise en œuvre de cette liaison sont déterminées dans le cadre de la convention d'équipement accompagnant le présent PA. Celle-ci sera signée avant l'entrée en vigueur du PA.

8.2 Servitudes de passage public

Le projet de PA doit participer à la mise en œuvre de la politique communale d'incitation aux transports en modes doux en améliorant les infrastructures publiques de mobilité douce situées dans ou en bordure de son périmètre. À ce titre, des servitudes de passage public sont liées au présent PA assurent :

- > le sentier de Praz Grisoud (servitude existante et maintenue) ;
- > le cheminement public sécurisé le long de la route de Brent (nouvelle servitude).

La nouvelle servitude de passage public située le long de la route de Brent est mise à l'enquête simultanément au PA, conformément au principe de coordination des procédures.

Fig. 45 : Sentier actuel de Praz Grisoud (passage encadré par des haies)



9 Consultations

9.1 Information à la population

Une première séance publique a été organisée le 2 juillet 2020 à laquelle 80 personnes ont participé, dans le respect des règles sanitaires imposées suite au COVID-19. Elle avait pour objet :

- > la présentation du projet avec des présentations :
 - de l'équipe chargée d'élaborer un projet de qualité s'intégrant bien dans le site ;
 - de la réflexion qu'elle avait menée sur la façon de respecter au mieux le site ;
 - du projet paysager ;
 - des grandes lignes du projet de PA ;
 - des premières options architecturales.
- > une discussion avec le public sur ces sujets et sur les options prises ou à prendre,
- > l'annonce d'une seconde séance relative à la présentation du projet de PA et du projet architectural finalisés en lien avec leur mise à l'enquête publique ultérieure.

Lors de la séance du 2 juillet 2020, les questions du public, qui ont toutes fait l'objet d'une réponse, et les suggestions ont porté essentiellement sur :

- > le patrimoine arboré, sa sauvegarde et le type d'essences prévues sur le site ;
- > le nombre de logements prévus et d'habitants escomptés ;
- > l'aménagement d'aires de jeu pour les enfants ;
- > le nombre de niveaux des immeubles, et l'option des toits plats ;
- > l'augmentation du trafic induite par le projet et la façon d'y répondre au point de vue du bruit et de la sécurité ;
- > le nombre de places de stationnement, les parkings prévus (souterrains), et les accès prévus et les mesures prévues ou à prendre pour des questions de sécurité ;
- > la nécessité ou l'opportunité de créer de nouveaux arrêts de bus ;
- > l'élargissement du trottoir le long de la route de Vevey et la création d'un chemin piétonnier horizontal en bordure du site.
- > la durée du chantier et sa localisation.

Une seconde séance publique a été organisée le 9 décembre 2021, en vue de la mise à l'enquête publique ultérieure du projet de PA. Elle a permis de présenter le projet aux citoyens de Blonay – St-Légier et d'informer sur la tenue prochaine de l'enquête publique, conformément à l'article 2 RLAT.

9.2 Associations citoyennes

Le projet de PA a été présenté aux associations Pro Riviera, Pro Natura, « Les Verts » et ATE le 26 octobre 2021.

9.3 Propriétaires privés

9.3.1 Propriétaire de la parcelle 4624

Le propriétaire actuel a été tenu informé de l'élaboration du projet. Un suivi a été établi tout au long du projet par la société Investate SA, promettant-acquéreur de la parcelle 4624, auprès de l'actuel propriétaire, la société des Produits Nestlé S.A.

9.3.2 Propriétaires voisins

Des rencontres en bilatérales ont été menées avec les propriétaires voisins de la parcelle 4624. Ceux-ci n'ont pas souhaité prendre part au présent projet.

9.4 Commune de Blonay – St-Légier

L'élaboration du PA a été menée en coordination avec le service technique de la commune.

Le projet de PA a été présenté cinq fois à la Commission consultative d'urbanisme de la commune (CCU) :

- > le 12 septembre 2018 ;
- > le 24 mai 2019 ;
- > le 23 avril 2020, en visioconférence ;
- > le 27 mai 2020, en visioconférence ;
- > le 15 octobre 2021.

Le projet intègre les retours formulés par la CCU.

9.5 Agglomération Rivelac

Le projet de PA a été présenté au bureau de l'agglomération Rivelac le 9 septembre 2021 en présence de M. Imhof de la DGTL.

L'inscription du projet dans les mesures d'urbanisation du nouveau projet d'agglomération a été confirmée lors de cette séance.

9.6 Services cantonaux

9.6.1 Accord préliminaire

Une demande d'accord préliminaire a été soumise à la DGTL (ex-SDT) le 16 août 2017 afin d'identifier et confirmer, en coordination avec les services cantonaux, les problématiques à traiter. Dans un courrier du 20 décembre 2017, la DGTL a préavisé favorablement le projet à condition d'élaborer une étude spécifique aux éléments naturels et d'assurer une densité minimale conforme au PDCn (0.625), moyennant la constitution d'une zone d'habitation et d'une zone de verdure.

Un enjeu fort lié à la préservation des qualités paysagères et biologiques de la parcelle 4624 a été identifié par la Direction générale de l'environnement, Division Biodiversité et paysage (DGE-BIODIV). Pour y répondre, un diagnostic nature approfondi a été élaboré par urbaplan en amont de l'élaboration des premières bases du PA. Ce diagnostic présente un relevé des essences végétales, des arbres majeurs et des biotopes à considérer pour le développement du projet. Il a pris appui sur la notice technique environnementale établie pour le site par le bureau d'étude A. Maibach (cf. annexe 1, Diagnostic nature).

Ce diagnostic nature a permis de définir un état des lieux précis de la situation, et, dès l'avant-projet du PA, d'orienter et préciser le projet pour répondre à l'objectif de préservation de la faune et de la flore présente sur le site.

9.6.2 Examen préliminaire (art. 36 LATC)

Pour se conformer à la nouvelle procédure définie par la LATC révisée entrée en vigueur en septembre 2018, un examen préliminaire a été effectué. Le dossier a été déposé au Canton le 20 décembre 2018. Dans leur avis préliminaire du 9 avril 2019, la DGTL n'a rien révélé de nouveau par rapport au retour de l'accord préliminaire de 2017. L'étude spécifique aux éléments naturels ayant été élaborée et intégrée au projet entre-temps, la séance de coordination demandée par la DGTL est devenue sans objet.

9.6.3 Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a été soumis aux services cantonaux pour examen préalable du 6 octobre 2020 au 9 septembre 2021.

Dans leur préavis, la DGTL invite la Commune à poursuivre son projet de planification après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux. En application de l'article 20, alinéa 1 RLAT, les préavis mentionnés sont annexés au présent document.

9.6.4 Enquête publique (art. 38 LATC)

L'enquête publique s'est déroulée du XXX au XXX 2022. Une séance d'information publique a eu lieu le 9 décembre 2021, préalablement à l'enquête publique.

Suite à l'enquête publique du projet de PA, ___ (à compléter suite à l'enquête) _____

10 Conclusions

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 OAT demande de démontrer, d'une part la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et notamment à la législation en matière de protection de l'environnement et, d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications communales, régionales et cantonales.

Concernant le suivi de la procédure, le chapitre 9 présente l'ensemble des démarches entreprises.

11 Annexes

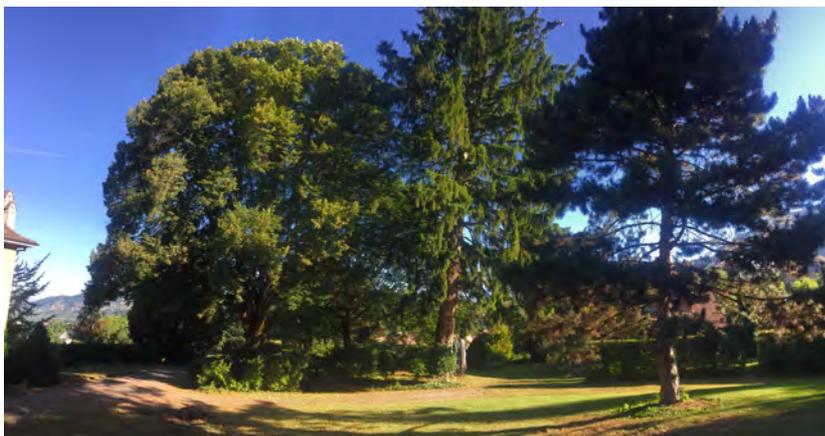
Annexe 1

Diagnostic nature
Novembre 2017



Plan de quartier « Praz-Grisoud »

DIAGNOSTIC NATURE



Rapport de synthèse

Pour traiter: Christophe Panchaud
urbaplan neuchâtel

17137-Diagnostique-171121.docx-21.11.17-CHP

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	5
1.1 Contexte	5
1.2 Déroulement de l'étude	5
2. PERIMÈTRE D'ÉVALUATION	6
3. INVENTAIRE DES ARBRES	6
3.1 Évaluation	8
3.1.1 Arbres protégés	9
3.1.2 Groupement d'arbres	10
3.1.3 Arbres individuels	10
3.1.4 Verger haute-tige	11
3.1.5 Groupements arbustifs et buissonnants	12
3.1.6 Espèces exotiques envahissantes	13
4. ETANG	14
5. FAUNE	14
5.1 Avifaune	14
5.1.1 Espèces observées	14
5.1.2 Niches écologiques	15
5.2 Chiroptères	17
5.3 Insectes xylophages	17
6. SYNTHÈSE	18
7. RECOMMANDATIONS	20
ANNEXE 1	
Plan de situation des arbres	
Fiches objets et liste des arbres	
ANNEXE 2	
Notice technique AMAibach Sàrl	

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte

Le présent rapport de synthèse concerne l'établissement d'un diagnostic « Nature », concernant l'article cadastral 1624 du cadastre de la commune de Blonay. Ce bien-fonds est actuellement occupé par une vaste demeure inhabitée et une plus petite maison annexe occupée, ainsi qu'un vaste parc arboré.

Ce bien-fonds fait l'objet d'un projet de plan de quartier en cours d'élaboration, en vue d'une densification du bâti. Le développement du plan de quartier implique que certains arbres majeurs devront être abattus.

Dans le cadre du processus de plan de quartier, la Direction générale de l'environnement du canton de Vaud (DGE-BIODIV, M. Paul Külling) a demandé qu'un diagnostic « nature » soit établi, en vue d'identifier les valeurs naturelles et paysagères.

1.2 Déroulement de l'étude

Le diagnostic a été établi conjointement par le bureau urbaplan et le bureau d'étude en environnement AMAibach Sàrl. Les thèmes développés selon la demande de la DGE-BIODIV sont :

- > relevé des arbres monumentaux à compléter (urbaplan) ;
- > identification des arbres à cavités (urbaplan) ;
- > relevé de l'avifaune présente sur le site (urbaplan) ;
- > relevé des chauves-souris (AMAibach) ;
- > relevé de l'entomofaune (insectes du bois), notamment pour le Lucane et la Rutilante scintillante (AMAibach).

Le présent rapport se présente sous la forme d'un diagnostic contenant :

- > un état de la situation actuelle (relevés)
- > des recommandations pour le développement du plan de quartier.

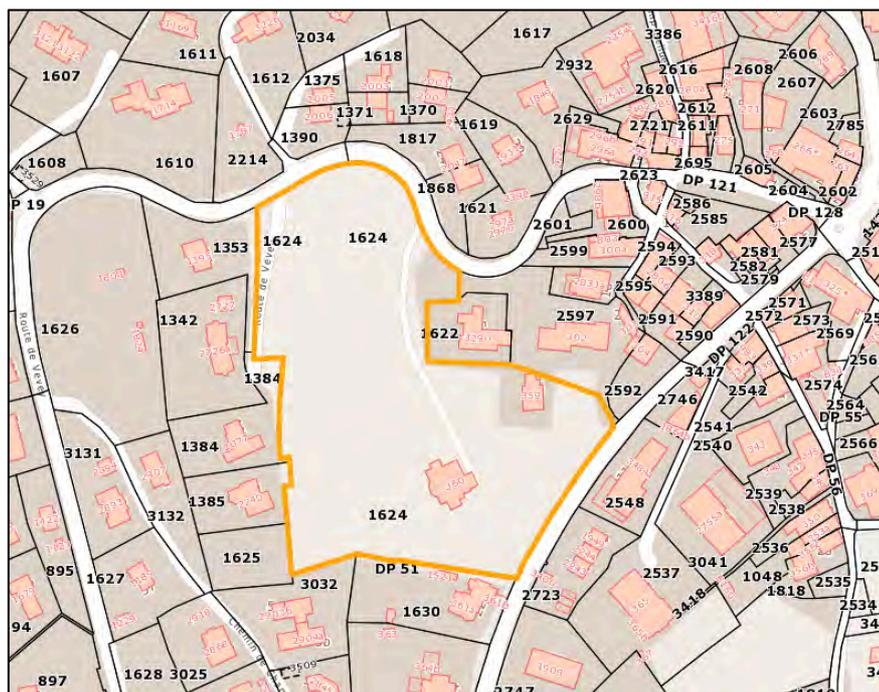
En annexes, les fiches objets relatives aux arbres relevés, ainsi que la notice environnementale établie par le bureau AMAibach Sàrl.

2. PERIMÈTRE D'ÉVALUATION

Le périmètre d'évaluation se limite au BF 1624 du cadastre communal de Blonay, vaste propriété située en zone d'habitation de très faible densité, entourée d'autres villas, à l'ouest du village de Blonay.

Cette propriété est constituée d'une maison de maître, d'une maison annexe, ainsi que d'un parc de plus de 18'000 m² où se trouvent de nombreux grands arbres, des surfaces de prairie, des groupements de buissons et arbustes, ainsi qu'un étang. Il s'agit très clairement d'un parc d'agrément, planté de nombreuses espèces différentes, indigènes et exotiques, nécessitant d'importants travaux d'entretien.

Figure 1 : Extrait du cadastre de Blonay (source : www.geo.vd.ch)



3. INVENTAIRE DES ARBRES

L'évaluation sur les arbres consiste en une mise à jour de l'inventaire communal des arbres monumentaux. Aussi, cette évaluation se base sur l'inventaire existant et sur un relevé effectué le 26 juin 2017 en vue d'identifier l'ensemble des arbres majeurs situé dans le parc. Une carte de situation des arbres a également été établie afin de déterminer leur emplacement.

Figure 3 : Fiche objet des arbres relevés

N° objet (réf. plan annexe)		1	
ESSENCE <i>Tilia platyphyllos</i>		X	indigène
Tilleul à larges feuilles		<input type="checkbox"/>	exotique
Hauteur estimée (m) : 13 - 15		Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80	
Forme de la couronne : en boule régulière		Diamètre couronne estimé (m) : 20	
Niche écologique : Cavité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>		Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : X Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais			
État sanitaire Appareil racinaire : ✓		Tronc : ✓	
Branchage : ✓		Feuillage : ✓	
Remarques : Bel arbre			

Le relevé a consisté à identifier les arbres en présence, estimer leur taille (hauteur, largeur du tronc, couronne), identifier la présence de nids ou de cavités et évaluer l'état général et sanitaire de la plante. Il est à noter que l'évaluation de l'état sanitaire a porté sur l'observation simple des différentes parties des arbres : appareil racinaire, tronc, branchage, feuillage.

Outre les arbres majeurs, d'autres arbres plus petits ainsi que les groupements d'arbustes et buissons, ont également été relevés et brièvement décrits selon la même grille de relevé. Les buissons ornementaux répartis sur l'ensemble de la parcelle n'ont pas été relevés.

Entretien

Lors de la visite, une discussion avec la personne en charge de l'entretien a permis de déterminer que le parc ne fait pas l'objet d'un plan de gestion spécifique. En effet, le jardinier-paysagiste procède à un entretien en fonction des besoins et des urgences. Étant seul et à temps partiel pour s'occuper du site, le jardinier-paysagiste reconnaît qu'il est difficile de suivre l'ensemble des travaux qui devraient être menés, notamment pour les travaux de taille des arbres les plus grands. Aussi, la (trans)plantation de certains arbustes se fait au gré des idées de ce dernier et ne répond pas à une logique particulière.

3.1 Évaluation

Globalement, le parc arboré se voit occupé par de grands arbres dont l'intérêt paysager est incontestable, malgré la grande proportion d'espèces exotiques plantées, moins intéressantes sur le plan écologique. Compte tenu de sa situation (quartier résidentiel) et du fait que le périmètre soit clôturé, l'accessibilité au site

est limitée pour la faune sauvage terrestre, notamment pour le hérisson, qui transite volontiers dans ce type de milieu.

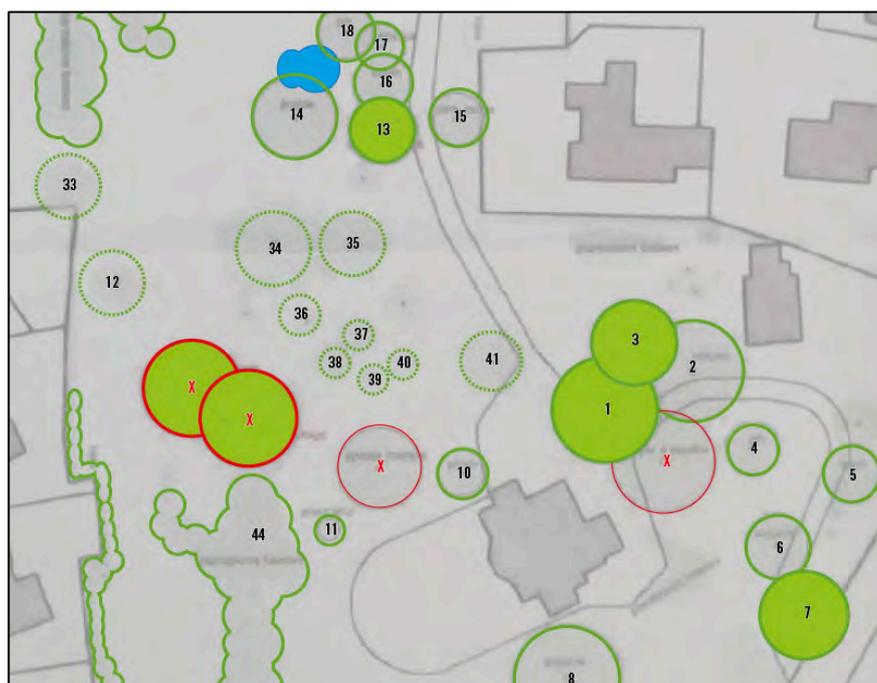
Comme mentionné ci-avant, les arbres présents dans le parc sont de diverses espèces, avec de nombreux individus exotiques, plantés à l'époque à des fins ornementales. Bien que la valeur écologique de ces derniers puisse être considérée comme relativement faible, leur valeur paysagère est à considérer comme élevée, compte tenu de leur taille et ancienneté.

Les caractéristiques principales qui donnent sa valeur au site sont sa grande dimension, la diversité des structures en gazon fleuri, prairie extensive (non entretenue par manque de temps), groupements d'arbres, arbres isolés, haies et groupements d'arbustes et buissons, et reliques d'un verger haute-tige, ainsi que par la faible activité humaine et la tranquillité qui y règne.

3.1.1 Arbres protégés

L'inventaire communal répertorie six arbres monumentaux protégés. Deux d'entre eux, des châtaigniers figurant à la fiche 62a de l'inventaire des arbres monumentaux de la Commune de Blonay, ont été abattus. Les quatre autres arbres (1, 3, 7 et 13) sont toujours en place.

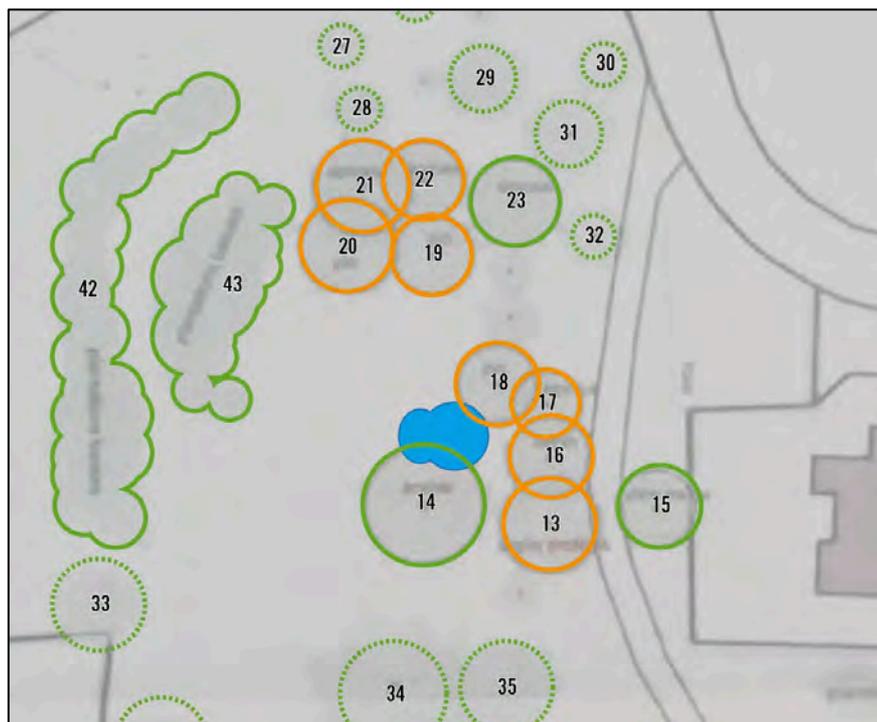
Figure 4 : Arbres monumentaux protégés (en vert plein)



3.1.2 Groupement d'arbres

On constate que sur l'ensemble, des groupements se sont formés au fil du temps par la croissance de certains arbres majeurs, jadis espacés les uns des autres. Aujourd'hui, certains arbres de ces *bouquets* n'ont plus de branches sur la totalité de leur pourtour en raison de leur rapprochement et ne pourraient probablement plus se maintenir s'ils étaient isolés (13, 16, 17, 18 et 19, 20, 21, 22).

Figure 5 : Groupements des arbres majeurs (en orange)

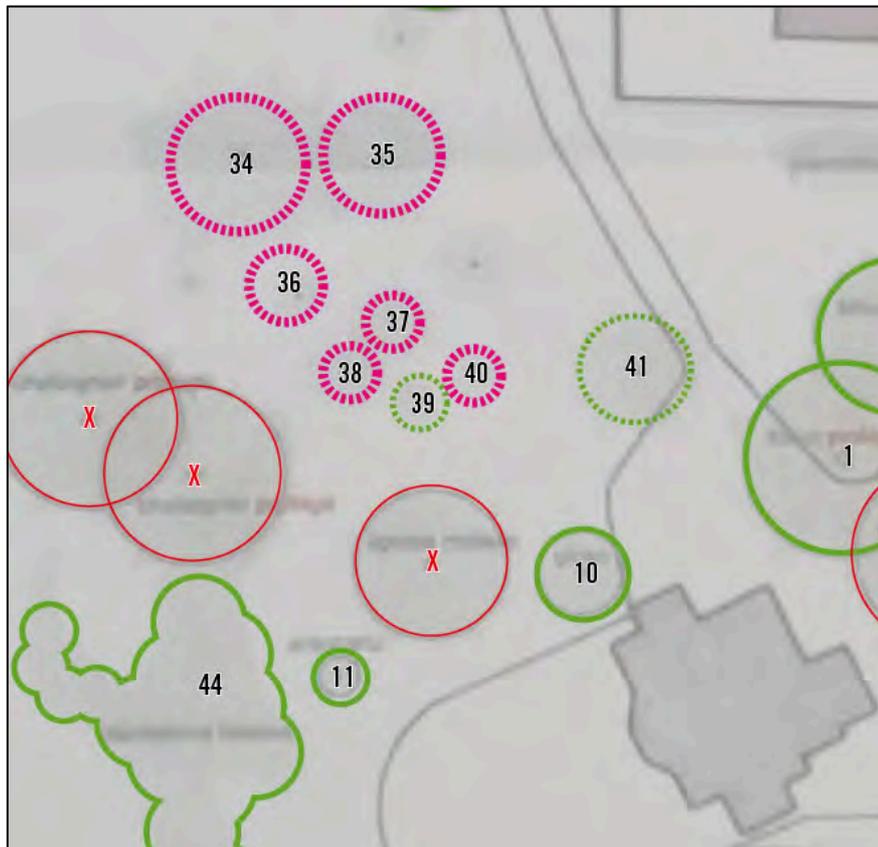


3.1.3 Arbres individuels

Certains arbres que l'on peut qualifier d'arbres « individuels » sont à relever en raison de leurs caractéristiques (forme harmonieuse, situation, état général) et leur qualité paysagère :

- 1) Tilleul à larges feuilles
- 8) Platane à feuille d'érable
- 12) Châtaignier
- 14) Érable sycomore

Figure 7 : Groupement d'arbres fruitiers (en magenta)

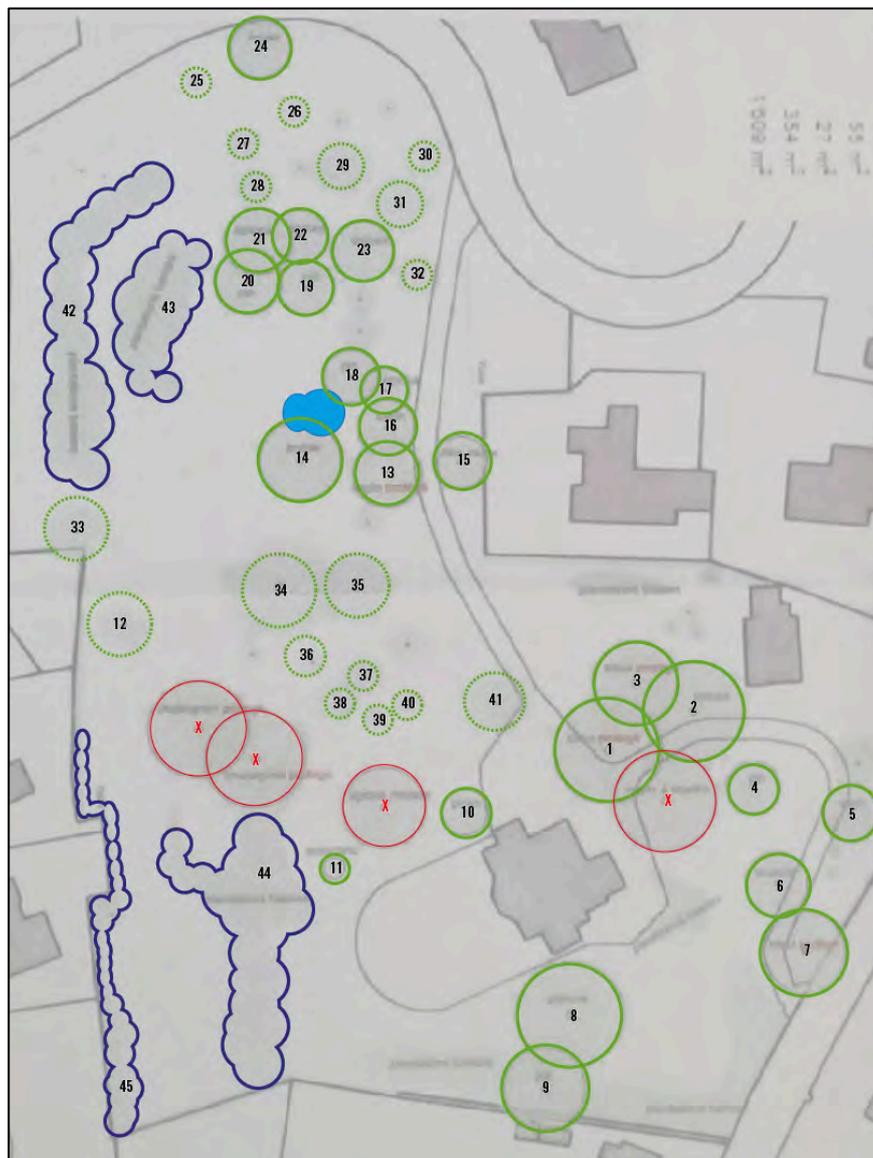


3.1.5 Groupements arbustifs et buissonnants

Les groupements 42, 43, 44 et 45 (figuré ci-après en bleu) sont intéressants dans leur structure à densité variable et irrégulière. Néanmoins, ceux-ci sont constitués pour une grande partie d'espèces exotiques peu intéressantes, voire indésirables. La valeur de ces groupements est jugée comme moyenne et pourrait être compensée sans difficulté.

Les buissons ornementaux, dispersés sur la parcelle n'ont pas été relevés.

Figure 8 : Groupements arbustifs/buissonnants (en bleu)



3.1.6 Espèces exotiques envahissantes

L'évaluation menée dans le cadre des arbres a révélé la présence de quelques espèces exotiques envahissantes, contre lesquelles il convient de lutter afin de limiter leur propagation au détriment des espèces indigènes. Il s'agit de :

- > Buddleia de David ou arbre à papillons (*Buddleja davidii*)
- > Cotoneaster (*Cotoneaster sp.*)
- > Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- > Sumac vinaigrier (*Rhus typhina*)
- > Laurier-cerise ou (sorte de laurier) (*Prunus laurocerasus*).
- > Bambou, espèce indéterminée.

4. ETANG

Le périmètre d'étude comprend également dans la partie centrale du parc, un petit étang. Bien que cet élément n'ait pas fait l'objet de relevé spécifique, il est clair que celui-ci constitue un point particulièrement important et sensible du secteur, en termes d'élément naturel.

En qualité de biotope, cet étang est protégé par la législation. Toute intervention induite par le développement du plan de quartier sur cet étang, devra être coordonnée et autorisée par l'autorité cantonale. Les atteintes devront être limitées au maximum et compensées si un dommage est inévitable.

5. FAUNE

5.1 Avifaune

Conformément à la demande de la DGE-BIODIV, un relevé de l'avifaune a été effectué par observation visuelle et auditive. Il en ressort que l'activité de l'avifaune est relativement intense en début de matinée et en fin de journée, avec un creux à la mi-journée.

5.1.1 Espèces observées

Les espèces observées sont plutôt communes et correspondent à ce que l'on peut voir dans les parcs et jardins, à proximité d'habitations. En effet, aucune espèce particulière ou rare n'a été vue ou entendue. Les espèces présentes sur le site lors des observations sont répertoriées dans le tableau suivant.

Tableau 1: Liste des espèces de l'avifaune observées sur place

Nom français	Nom latin	Statut	Remarques
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	NT	
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	LC	
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	LC	
Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	LC	
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	LC	
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	LC	
Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbicum</i>	NT	
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	LC	
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	LC	

Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	LC	
Gobemouche gris	<i>Muscicapa striata</i>	LC	
Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i>	LC	
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	LC	
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	LC	
Rouge-queue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	LC	
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	LC	
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	LC	
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	LC	
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	LC	
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	LC	

Catégories de menace : NT : potentiellement menacé
LC : non menacé

Ces espèces communes utilisent volontiers les parcs et jardins proches de l'homme, tant pour s'y établir que comme zone de gagnage. Le site étant entouré d'autres jardins, il est difficile de s'assurer que les oiseaux observés ont élu domicile dans le périmètre d'évaluation plutôt que dans un jardin voisin.

Néanmoins, au vu des arbres en présence et de la faible activité humaine, on peut s'attendre à ce que le site soit utilisé comme habitat, lieu de villégiature, et zone de gagnage. Malgré l'observation de Martinet noir et d'Hirondelles de fenêtre, aucun nid n'a été repéré sur les maisons du parc.

5.1.2 Niches écologiques

A la demande de la DGE-BIODIV, les niches écologiques ont également été recherchées. L'observation s'est donc portée sur les nids et les cavités et a été effectuée à l'œil nu et aux jumelles. Compte tenu de la hauteur des arbres et de la densité du feuillage, l'observation des cavités s'est révélée difficile. Les niches écologiques relevées sont :

- > 2 nids (arbres 2 et 8)
- > 2 cavités (arbres 21 et 24)

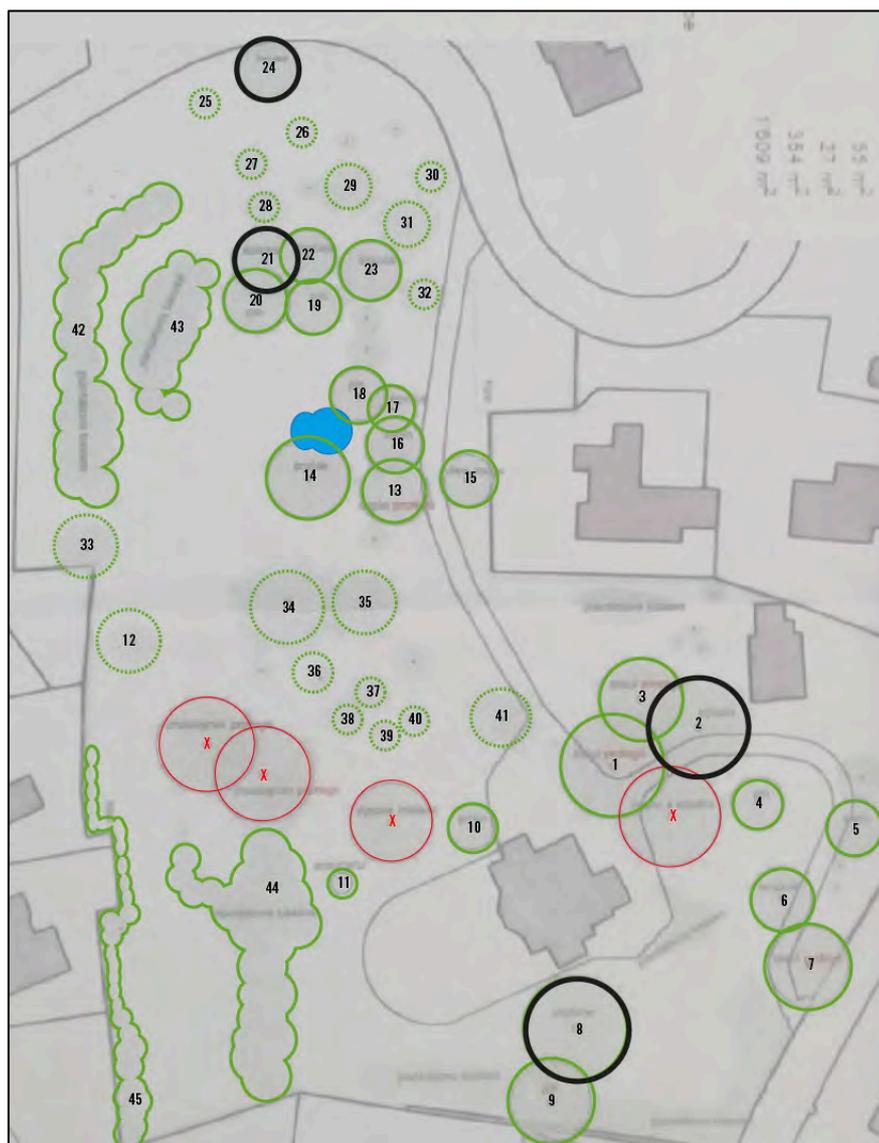
La figure suivante indique les arbres concernés (en noir).

Au vu de la taille des nids dans les arbres 2 et 8, ainsi que des espèces présentes à proximité lors de l'observation, il s'agit probablement de nids de Pie bavarde et/ou de Corneille noire.

Les deux seules cavités observées, n'ont révélé aucune présence visible. Il faut cependant pondérer le résultat des observations effectuées sur l'ensemble des arbres du parc, compte tenu de leur hauteur.

En effet, au-delà de 8 – 10 m, l'observation depuis le sol ne permet pas de garantir l'exhaustivité du relevé. Pour cela, il serait nécessaire qu'un spécialiste de l'escalade procède à des observations systématiques pour chaque arbre, avec un équipement adéquat.

Figure 9 : Niches écologiques (nids / cavités)



5.2 Chiroptères

Le présent chapitre reprend en synthèse les éléments-clés du rapport établi par le bureau AMAibach Sàrl, qui a été chargé de procéder à l'évaluation des chiroptères. Le rapport complet est présenté en annexe 2.

« L'analyse des sons enregistrés par le Batlogger au cours des 4 nuits d'activité a révélé la présence de 12 espèces de chauves-souris sur la parcelle concernée, sur les 30 qui sont présentes en Suisse. Plusieurs espèces inscrites comme vulnérables ou potentiellement menacées ont notamment été recensées. Certaines espèces n'étaient d'ailleurs pas connues pour la région concernée. »

...

« En outre, les observations faites visuellement à la tombée de la nuit lors des 3 soirées de prospection ont permis de déterminer que les arbres situés tout au nord de la parcelle abritent une colonie de Pipistrelles communes d'environ 15-20 individus. Les prairies situées à l'avant et à l'arrière de la demeure, de même que le petit étang sont, quant à eux, le terrain de chasse d'au moins une Noctule de Leisler et de Pipistrelles communes. »

...

« En conclusion, le site a donc une très haute valeur pour les chauves-souris de la région (plusieurs espèces n'étaient pas connues pour la région) puisqu'il inclut aussi bien des terrains de chasse, qu'(au moins) une colonie de mise-bas. »

5.3 Insectes xylophages

Le présent chapitre reprend en synthèse les éléments-clés du rapport établi par le bureau AMAibach Sàrl, qui a été chargé de procéder à l'évaluation des insectes xylophages. Le rapport complet est présenté en annexe 2.

*« Les observations faites lors des prospections sur site ont également révélé la présence de deux mâles de Lucanes cerf-volant (*Lucanus cervus cervus*, VU), l'une des deux espèces pour lesquelles il nous avait été spécifiquement demandé de faire des relevés.*

...

*« En revanche, la Scintillante rutilante (*Lamprodila rutilans*, VU) pour laquelle il nous a été demandé de mener des recherches spécifiques n'a pas été observée sur le site. L'absence de cette espèce liée aux vieux tilleuls n'est pas surprenante puisqu'elle n'avait plus été signalée dans la région depuis le milieu du siècle passé. »*

...

6. SYNTHÈSE

Le plan de quartier Praz-Grisoud se situe sur le BF 1624 du cadastre de Blonay. Il s'agit d'une vaste parcelle présentant une grande demeure et une plus petite maison annexe, ainsi qu'un parc arboré d'environ 18'000 m².

De nombreux arbres y sont situés, dont une grande partie d'espèces exotiques plantées à des fins ornementales. Malgré cela, l'inventaire communal des arbres répertorie les plus significatifs d'entre eux, indépendamment de leur intérêt écologique « moyen », compte tenu de leur valeur paysagère incontestable.

Dans le cadre de l'évaluation « Nature » menée à la demande de la DGE-BIODIV, les arbres du parc ont été relevés afin de mettre à jour l'inventaire communal. A cela s'ajoute l'observation des niches écologiques présentes (nids et cavités en particulier), ainsi que de l'avifaune, des chiroptères et des insectes xylophages.

Inventaire des arbres

- > Mise à jour de l'inventaire par relevé.
- > Grande partie d'espèces exotiques, très peu de grands arbres indigènes en station.
- > Quelques espèces (exotiques) restent indéterminées.
- > Deux arbres protégés, mentionnés à l'inventaire communal (fiche 62a) ont disparu.

Groupements d'arbres

- > Quelques arbres en « bouquet » (13, 16, 17, 18 et 19, 20, 21, 22) ne pourraient subsister en arbre isolé, compte tenu que ceux-ci n'ont plus de branches sur une partie de leur pourtour.
- > Le groupement des arbres 19-23 abritent une colonie de Pipistrelles communes d'environ 15-20 individus.

Arbres individuels

- > Quelques arbres sont à relever pour leur qualité paysagère (1, 8, 12, 14).
- > 1 arbre (33, espèce indéterminée) au stade sénescence montre un intérêt biologique particulier.

Verger haute-tige

- > Au centre du périmètre d'évaluation, un verger haute-tige constitué d'arbres anciens (cerisier, pommier, prunus sp.) montre un intérêt biologique et paysager.

Groupements arbustifs / buissonnants

- > Structures et densités variables intéressantes.
- > Mixité d'espèces indigènes et exotiques, voire indésirables.
- > Valeur biologiques des groupements est jugée moyenne en raison des espèces exotiques qui les composent.

Espèces exotiques envahissantes

- > Présence d'espèces exotiques envahissantes, contre lesquelles il convient de lutter.

Étang

- > Présence d'un petit étang dans le périmètre d'évaluation.
- > Biotopie protégé, nécessitant coordination et autorisation du canton pour toute intervention pouvant y porter préjudice.
- > Nécessité de maintenir ou de compenser en cas d'impact.

Avifaune

- > Observation d'espèces communes associées aux parcs et jardins.
- > Niches écologiques : 2 nids et 2 cavités identifiés.

Chiroptères

- > 12 espèces actives dans le secteur.
- > Colonie de Pipistrelles communes d'environ 15-20 individus, dans un groupement d'arbres au nord de la parcelle.
- > Haute valeur du site pour les chiroptères.

Insectes xylophages

- > Diverses espèces relevés.
- > Lucane cerf-volant présent sur le site.
- > Scintillante rutilante absente du site.

7. RECOMMANDATIONS

Les recommandations énumérées ci-après ont été identifiées sur la base des évaluations menées dans le cadre de l'étude « nature », par urbaplan et le bureau AMAibach Sàrl. Il s'agit donc du regroupement des recommandations pour l'ensemble des éléments abordés, en vue de préserver les valeurs les plus sensibles, limiter et/ou compenser les impacts inévitables.

Maintien des grands arbres indigènes

> Privilégier, autant que possible, le maintien des arbres indigènes dans le développement du plan de quartier et l'élaboration du projet architectural, en particulier le Tilleul à larges feuilles (1), le Platane à feuille d'érable (8) et l'Érable sycomore (14).

Maintien du groupement d'arbres abritant la population des Pipistrelles communes

> Afin de maintenir la population de Pipistrelles communes, le groupement d'arbres qui l'abrite (19 – 23) devrait être maintenu. En effet, l'abattage de ces arbres engendrerait la disparition de cette population de chauve-souris.

Abattage

- > Tout abattage devrait être effectué hors de période de végétation et de reproduction de la faune, soit entre le début octobre la fin-février.
- > Les travaux d'abattage concernant des arbres de l'inventaire communal, doit faire l'objet d'une demande préalable.
- > Autant que faire se peut, les souches devraient être maintenues en place afin de permettre au Lucane cerf-volant de se maintenir (site de ponte et développement).

Utilisation d'espèces indigènes et entretien

- > L'utilisation d'espèces indigènes, adaptées à la station et favorable à la faune locale, est à observer pour les éventuelles compensations et aménagements extérieurs du projet. Les espèces exotiques envahissantes (liste noire) sont à proscrire.
- > Lors de l'élaboration de l'aménagement des espaces extérieurs, il convient de prévoir la réalisation de haies vives structurées et irrégulières et de maintenir les continuums biologiques.
- > Un entretien différencié devrait être mis en place pour l'ensemble des arbres, arbustes / buissons et surfaces en prairie.
- > Les surfaces projetées en prairie devraient êtreensemencées avec de la fleur de foin, puis entretenue en qualité de prairie extensive (1^e fauche dès le 15 juin, exportation du produit de la fauche, produits phytosanitaires interdits).

- > Pour les surfaces régulièrement utilisées (places de jeux, passage pédestre, etc.), un mélange grainier pour gazon fleuri devrait être privilégié. Produit phytosanitaire interdit.

Lutte contre les espèces exotiques envahissantes

- > Il convient de supprimer les plantes exotiques envahissantes, conformément aux directives du Canton de Vaud (DGE-BIODIV, 2013), avant le début des travaux afin de limiter leur propagation dans l'environnement.
- > La lutte contre les plantes exotiques envahissantes devrait être prise en compte dans le plan d'entretien des futurs aménagements extérieurs.

Étang

- > Maintenir l'étang dans la mesure du possible.
- > En cas d'impossibilité de maintenir l'étang, celui-ci devra être compensé et un autre étang de même surface devra être construit dans les règles de l'art, à proximité et dans un endroit ensoleillé. Un spécialiste devrait établir le projet et suivre les travaux de réalisation.

L'étang est protégé par la législation en qualité de biotope. Toute atteinte induite par les travaux de construction devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité cantonale.

Expertise faune des deux maisons avant destruction

- > Un contrôle de présence de la faune liée au bâti devrait être réalisé par un spécialiste, avant la démolition des deux maisons existantes.

Biodiversité sur la parcelle

- > Utilisation d'espèces indigènes et mise en œuvre d'un entretien extensif.
- > Mise en place de toitures végétalisées.
- > Limitation des surfaces imperméables en favorisant l'usage de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales (chemins d'accès et piétonniers, parkings extérieurs, etc.).
- > Pose de nichoirs à oiseaux et chiroptères sur certains arbres du domaine.

Migration de la faune

- > Maintien ou création de nouveaux continuums biologique (haies vives) favorables au déplacement de la faune terrestre.
- > Limitation de l'usage de clôture, barrière, murs pour la délimitation des espaces, afin de favoriser les déplacements de la faune.

Réduction de l'éclairage nocturne

- > Réduction de l'éclairage au strict minimum, afin de maintenir un environnement nocturne favorable à la faune.
- > Choix du système d'éclairage afin :
 - d'orienter les faisceaux lumineux vers le sol,
 - choix d'ampoules à une longueur d'onde la moins dommageable pour la faune nocturne (selon les recommandations de l'OFEV),
 - système empêchant les insectes et les araignées d'y être piégés.
- > Privilégier des systèmes de détection de mouvements, plutôt qu'un éclairage permanent.

Plan de situation des arbres
Fiches objets et liste des arbres

Commune de Blonay - VD

Plan de quartier "Praz Grisoud"

Evaluation Nature "arbres"

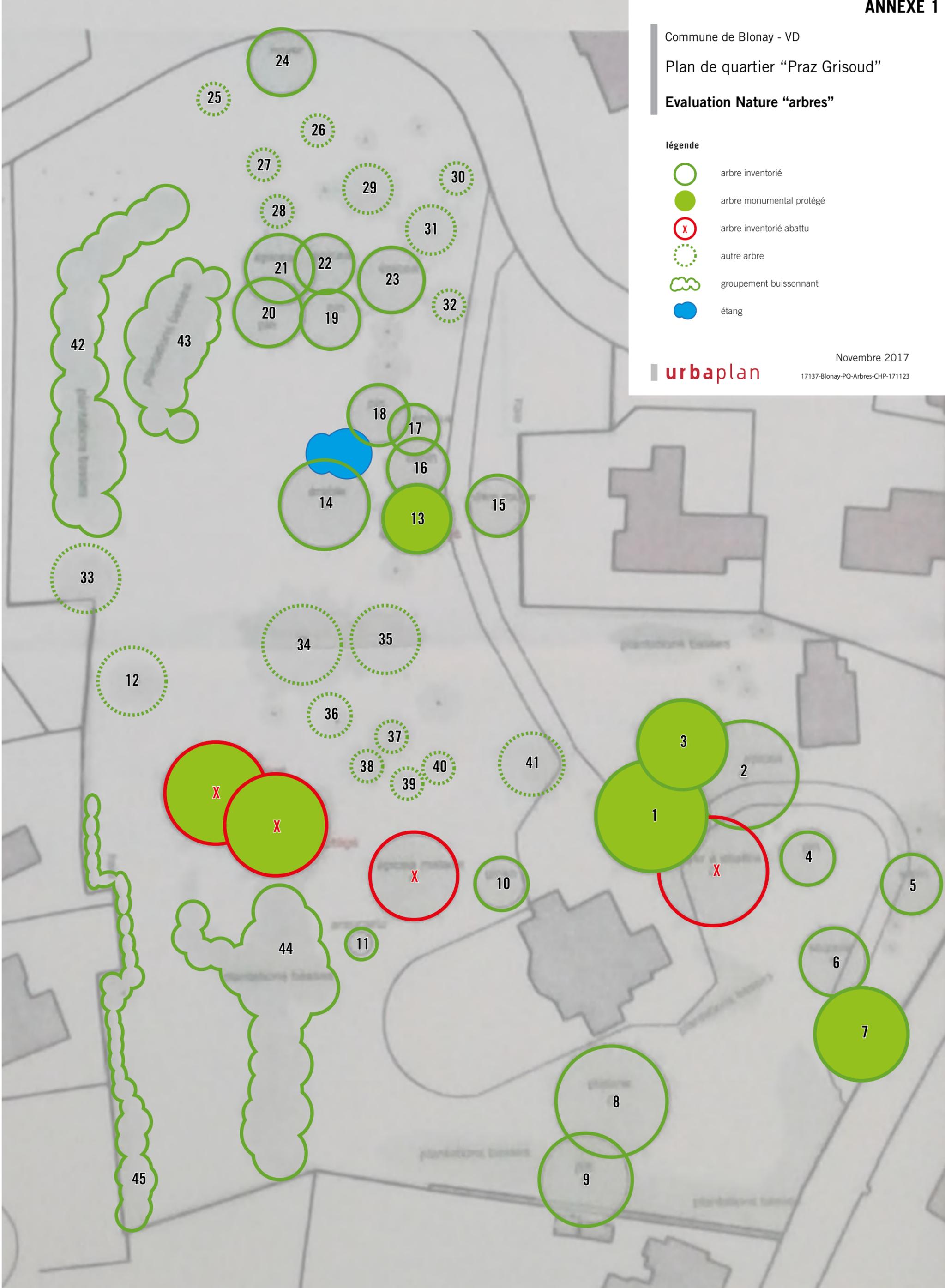
légende

- arbre inventorié
- arbre monumental protégé
- arbre inventorié abattu
- autre arbre
- groupement buissonnant
- étang

urbaplan

Novembre 2017

17137-Blonay-PQ-Arbres-CHP-171123



Date du relevé : 26.06.2017	Coordonnées : 558'000 / 146'000
Lieu-dit : PQ Praz-Grisoud	Parcelle : 1624, Blonay

N° objet (réf. plan annexe)		1
ESSENCE <i>Tilia platyphyllos</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Tilleul à larges feuilles		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 13 - 15	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80	
Forme de la couronne : en boule régulière	Diamètre couronne estimé (m) : 20	
Niche écologique : Cavité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre protégé dans l'inventaire des arbres monumentaux de la Commune de Blonay.		

N° objet (réf. plan annexe)		2
ESSENCE <i>Picea abies</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Épicéa		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 17 - 19	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80	
Forme de la couronne : conique	Diamètre couronne estimé (m) : 6 - 8	
Niche écologique : Cavité <input type="checkbox"/> Nids <input checked="" type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Bel arbre		

N° objet (réf. plan annexe)		3
ESSENCE <i>Carpinus betulus</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Charme		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 14 - 16	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 2 x 50-60	
Forme de la couronne : régulière	Diamètre couronne estimé (m) : 10 - 12	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre protégé dans l'inventaire des arbres monumentaux de la Commune de Blonay. Proximité avec le tilleul qui prend le dessus.		

N° objet (réf. plan annexe)		4
ESSENCE <i>Pinus sp. (?)</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Pin indéterminé (pin d'Australie ?)		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 12 - 13	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 40 - 50	
Forme de la couronne : conique	Diamètre couronne estimé (m) : 8	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : moyen Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Espèce déterminée sans certitude Ebranché d'un côté, branches cassées		

N° objet (réf. plan annexe)		5
ESSENCE <i>Picea abies</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Épicéa		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 20	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 100 - 120	
Forme de la couronne : conique	Diamètre couronne estimé (m) : 8	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/>		Tronc : lierre enrobe le tronc Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>
Remarques : Le lierre rend difficile l'observation d'éventuelles cavités.		

N° objet (réf. plan annexe)		6
ESSENCE <i>Sequoia sempervirens</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Séquoia géant		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 20 - 22	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 180 - 200	
Forme de la couronne : conique	Diamètre couronne estimé (m) : 8	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/>		Tronc : lierre enrobe le tronc Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>
Remarques : Grand arbre. Le lierre rend difficile l'observation d'éventuelles cavités.		

N° objet (réf. plan annexe)		7
ESSENCE <i>Tilia platyphyllos</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Tilleul à larges feuilles		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 12 - 13	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80	
Forme de la couronne : irrégulière	Diamètre couronne estimé (m) : 8	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : lierre		
Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : moyen au-dessus de la route		
Remarques : Arbre protégé dans l'inventaire des arbres monumentaux de la Commune de Blonay. La couronne surplombant la route est irrégulière.		

N° objet (réf. plan annexe)		8
ESSENCE <i>Platanus acerifolia</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Platane à feuille d'érable		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 12 - 14	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80	
Forme de la couronne : en boule régulière	Diamètre couronne estimé (m) : 12 - 14	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input checked="" type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, proximité maison	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : lierre sur le tronc		
Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Le nid observé est abimé, probablement un reste de nid de pie rieuse. Massif de Laurel aux pieds de l'arbre.		

N° objet (réf. plan annexe)		9
ESSENCE <i>Pinus sp.</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Pin (non déterminé avec certitude)		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 15 - 16	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80 - 100	
Forme de la couronne :	Diamètre couronne estimé (m) : 6 - 8	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : X Bon X Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : ✓ Tronc : lierre		
Branchage : ✓ Feuillage : moyen		
Remarques : Le lierre rend difficile l'observation d'éventuelles cavités.		

N° objet (réf. plan annexe)		10
ESSENCE <i>Gingko biloba</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Gingko		X exotique
Hauteur estimée (m) : 8 - 10	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 25	
Forme de la couronne : régulière	Diamètre couronne estimé (m) : 6	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, proximité maison	
Appréciation générale : X Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : ✓ Tronc : ✓		
Branchage : ✓ Feuillage : ✓		
Remarques : Arbre ornemental, sans grand intérêt biologique		

N° objet (réf. plan annexe)		11
ESSENCE <i>Araucaria araucana</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Araucaria du Chili		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 8 - 9	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 25 - 30	
Forme de la couronne : régulière	Diamètre couronne estimé (m) : 4	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre ornemental, sans grand intérêt biologique		

N° objet (réf. plan annexe)		12
ESSENCE <i>Castanea sativa</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Châtaignier		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 8	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 30 - 40	
Forme de la couronne : régulière	Diamètre couronne estimé (m) : 10	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, bas du parc	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Bel arbre dans sa situation.		

N° objet (réf. plan annexe)		13
ESSENCE <i>Abies pinsapo glauca</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Sapin d'Espagne bleu		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 16 - 18	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 50 - 60	
Forme de la couronne : conique	Diamètre couronne estimé (m) : 8 - 10	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, groupement	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : lierre		
Branchage : moyen Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre ornemental dans groupement.		

N° objet (réf. plan annexe)		14
ESSENCE <i>Acer pseudoplatanus</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Érable sycomore		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 7 - 8	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 40	
Forme de la couronne : large et irrégulière	Diamètre couronne estimé (m) : 10 - 12	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, étang, groupement arbres	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/>		
Branchage : moyen Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Bel arbre dans sa situation, beau port. Quelques branches mortes sur l'arbre.		

N° objet (réf. plan annexe)		15
ESSENCE <i>Fagus sylvatica Atropurpurea</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Hêtre pourpré		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 13 - 15	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 50 - 60	
Forme de la couronne : conique	Diamètre couronne estimé (m) : 8 - 10	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre ornemental, gêne la voisine qui souhaite qu'il soit abattu.		

N° objet (réf. plan annexe)		16
ESSENCE <i>Abies nordmanniana</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Sapin du Caucase		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 18 - 20	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 60 - 70	
Forme de la couronne : large et irrégulière	Diamètre couronne estimé (m) : 10 - 12	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, groupement arbres	
Appréciation générale : <input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/> Branchage : moyen Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre dans groupement, branchage haut ce qui rend l'identification avec certitude difficile.		

N° objet (réf. plan annexe)		17
ESSENCE <i>Picea abies</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Épicéa		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 18 - 20	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 50 - 60	
Forme de la couronne : conique, irrégulier	Diamètre couronne estimé (m) : 5 - 6	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, dans groupement	
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : Lierre Branchage : moyen Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre dans groupement, irrégulier.		

N° objet (réf. plan annexe)		18
ESSENCE <i>Pinus sylvestris</i>		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Pin sylvestre		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 16 - 18	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 50 - 60	
Forme de la couronne : conique irrégulier	Diamètre couronne estimé (m) : 6 - 8	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, dans groupement	
Appréciation générale : <input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : Lierre Branchage : moyen / mauvais Feuillage : moyen		
Remarques : Arbre dans groupement, noyé dans bambou, branches mortes, forme irrégulière.		

N° objet (réf. plan annexe)		19
ESSENCE <i>Pinus sp.</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Pin (non déterminé avec certitude)		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 16 - 18	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 90 - 100	
Forme de la couronne : conique, irrégulier	Diamètre couronne estimé (m) : 6 - 8	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, dans groupement	
Appréciation générale : <input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : Lierre		
Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre dans groupement, irrégulier, lierre enveloppe le tronc.		

N° objet (réf. plan annexe)		20
ESSENCE <i>Pinus sp.</i>		<input type="checkbox"/> indigène
Pin (non déterminé avec certitude)		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 16 - 18	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 90 - 100	
Forme de la couronne : conique irrégulier	Diamètre couronne estimé (m) : 8-9	
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, dans groupement	
Appréciation générale : <input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : <input checked="" type="checkbox"/>		
Branchage : moyen / mauvais Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques : Arbre dans groupement, côtés sans branches, ne peut être maintenu seul.		

N° objet (réf. plan annexe)		21
ESSENCE <i>Picea abies</i>		X indigène
Épicéa		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 15 - 17	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80	
Forme de la couronne : conique, irrégulier	Diamètre couronne estimé (m) : 6	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, dans groupement	
Appréciation générale : <input type="checkbox"/> Bon X Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : ✓ Tronc : Lierre		
Branchage : moyen Feuillage : ✓		
Remarques : Arbre dans groupement, irrégulier, côtés sans branches, lierre enveloppe le tronc.		

N° objet (réf. plan annexe)		22
ESSENCE <i>Picea abies</i>		X indigène
Épicéa		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 15 - 17	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80	
Forme de la couronne : conique, irrégulier	Diamètre couronne estimé (m) : 6	
Niche écologique : Cavitité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, dans groupement	
Appréciation générale : <input type="checkbox"/> Bon X Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : ✓ Tronc : Lierre		
Branchage : moyen Feuillage : ✓		
Remarques : Arbre dans groupement, irrégulier, côtés sans branches, lierre enveloppe le tronc.		

N° objet (réf. plan annexe)		23
ESSENCE <i>Picea abies</i>		X indigène
Épicéa		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 16 - 18	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 80 - 90	
Forme de la couronne : conique, irrégulier	Diamètre couronne estimé (m) : 6 - 7	
Niche écologique : Cavité <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, dans groupement	
Appréciation générale : X Bon X Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : ✓ Tronc : ✓ Branchage : moyen Feuillage : ✓		
Remarques : Arbre dans groupement, irrégulier.		

N° objet (réf. plan annexe)		24
ESSENCE <i>Juglans regia</i>		X indigène
Noyer		<input type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 8 - 9	Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 40	
Forme de la couronne : régulière	Diamètre couronne estimé (m) : 8	
Niche écologique : Cavité X Nids <input type="checkbox"/>	Voisinage : Parc arboré, proximité route	
Appréciation générale : X Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : ✓ Tronc : ✓ un peu de lierre Branchage : ✓ Feuillage : ✓		
Remarques : Observation d'une cavité sur un nœud, pas d'activité observée.		

N° objet (réf. plan annexe)	25
ESSENCE <i>Cydonia oblonga</i> (?)	<input type="checkbox"/> indigène
Cognassier non déterminé avec certitude	X exotique
Remarques : Arbuste ornemental, identifié sans certitude.	

N° objet (réf. plan annexe)	26
ESSENCE Indéterminé	<input type="checkbox"/> indigène
Indéterminé	(X) exotique
Remarques : Espèce indéterminée.	

N° objet (réf. plan annexe)	27
ESSENCE <i>Picea abies</i>	X indigène
Épicéa	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre de petite taille, sans intérêt majeur...	

N° objet (réf. plan annexe)	28
ESSENCE <i>Picea abies</i>	X indigène
Épicéa	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre de petite taille, sans intérêt majeur...	

N° objet (réf. plan annexe)	29
ESSENCE <i>Pinus sp.</i>	<input type="checkbox"/> indigène
Pin (non déterminé avec certitude)	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre de petite taille non déterminé.	

N° objet (réf. plan annexe)	30
ESSENCE <i>Pinus sp.</i>	<input type="checkbox"/> indigène
Pin (non déterminé avec certitude)	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre de petite taille non déterminé.	

N° objet (réf. plan annexe)	31
ESSENCE <i>Picea abies</i>	X indigène
Épicéa	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre de petite taille, sans intérêt majeur...	

N° objet (réf. plan annexe)	32
ESSENCE <i>Corylus maxima purpurea</i>	(X) indigène
Noisetier pourpre	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbuste ornemental.	

N° objet (réf. plan annexe)	33
ESSENCE Indéterminé	<input type="checkbox"/> indigène
Indéterminé	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre non déterminé, sénescant, apparemment fruitier, couvert de lierre. Potentiel biologique fort (arbre mort).	

N° objet (réf. plan annexe)	34
ESSENCE <i>Prunus sp.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Cerisier, variété non déterminée	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre fruitier (Prunus), dans verger mixte.	

N° objet (réf. plan annexe)	35
ESSENCE <i>Malus sp.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Pommier, variété non déterminée	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre fruitier (Malus), dans verger mixte.	

N° objet (réf. plan annexe)	36
ESSENCE <i>Prunus sp.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Cerisier, variété non déterminée	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre fruitier (Prunus), dans verger mixte.	

N° objet (réf. plan annexe)	37
ESSENCE <i>Prunus sp.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Prunier, espèce et variété non déterminée	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre fruitier (Prunus), dans verger mixte.	

N° objet (réf. plan annexe)	38
ESSENCE <i>Prunus sp.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Cerisier, variété non déterminée	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre fruitier (Prunus), dans verger mixte.	

N° objet (réf. plan annexe)	39
ESSENCE <i>Acer palmatum</i>	<input type="checkbox"/> indigène
Érable du Japon	<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbuste ornemental, sans intérêt majeur.	

N° objet (réf. plan annexe)	40
ESSENCE <i>Prunus sp.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Prunier / pruneau	<input type="checkbox"/> exotique
Remarques : Arbre fruitier (Prunus), dans verger mixte.	

N° objet (réf. plan annexe)		41
ESSENCE	<i>Thuja plicata</i>	<input type="checkbox"/> indigène
Thuja géant		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Hauteur estimée (m) : 10 - 12		Diamètre tronc à 130 cm (cm) : 60
Forme de la couronne : conique		Diamètre couronne estimé (m) : 6 - 7
Niche écologique : Cavités <input type="checkbox"/> Nids <input type="checkbox"/>		Voisinage : Parc arboré, dans groupement
Appréciation générale : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très mauvais		
État sanitaire Appareil racinaire : <input checked="" type="checkbox"/> Tronc : Lierre		
Branchage : <input checked="" type="checkbox"/> Feuillage : <input checked="" type="checkbox"/>		
Remarques :		

N° objet (réf. plan annexe)		42
Groupement mixte de buissons/arbustes		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Espèces relevés : Sumac vinaigrier , noisetier, laurier, sureau, thuya, érable sycomore, autres espèces ornementales non déterminées		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Remarques : Groupement à densité variable, initialement planté et probablement partiellement spontané. Mélange d'espèces indigènes et ornementales. Valeur considérée comme moyenne.		

N° objet (réf. plan annexe)		43
Groupement mixte de buissons/arbustes		<input checked="" type="checkbox"/> indigène
Espèces relevés : Sumac vinaigrier, noisetier, laurier, houx, épicéa		<input checked="" type="checkbox"/> exotique
Remarques : Groupement initialement planté et probablement partiellement spontané, apparemment peu entretenu. Mélange d'espèces dont la valeur est considérée comme moyenne.		

N° objet (réf. plan annexe)	44
Groupement mixte de buissons/arbustes	X indigène
Espèces relevés : if, genévrier, épicéa, houx, cornouiller, noisetier, laurier, thuya, autres espèces ornementales non déterminées	X exotique
Remarques : Groupement à densité variable, dans une pente assez forte, initialement planté et probablement partiellement spontané. Mélange d'espèces indigène et ornementales. Valeur considérée comme moyenne.	

N° objet (réf. plan annexe)	45
Groupement mixte de buissons/arbustes	X indigène
Espèces relevés : Buddleja, cornouiller, lauriers, thuya, sycomore, noisetier, charme, autres espèces ornementales non déterminées	X exotique
Remarques : Groupement à densité variable, en haie en limite parcellaire. Mélange d'espèces indigène et ornementales. Valeur considérée comme moyenne, voire faible.	

Liste des arbres figurés sur le plan

N°	Nom français	Nom latin
1	Tilleul à larges feuilles	Tilia platyphyllos
2	Épicéa	Picea abies
3	Charme	Carpinus betulus
4	Pin indéterminé (d'Australie ?)	Pinus sp.
5	Épicéa	Picea abies
6	Séquoia géant	Sequoia sempervirens
7	Tilleul à larges feuilles	Tilia platyphyllos
8	Platane	Platanus acerifolia
9	Pin	Pinus sp.
10	Gingko	Gingko biloba
11	Araucaria du Chili	Araucaria araucana
12	Châtaignier	Castanea sativa
13	Sapin d'Espagne bleu	Abies pinsapo glauca
14	Érable sycomore	Acer pseudoplatanus
15	Hêtre pourpre	Fagus sylvatica Atropurpurea
16	Sapin de Nordmann	Abies nordmanniana
17	Épicéa	Picea abies
18	Pin sylvestre	Pinus sylvestris
19	Pin	Pinus sp.
20	Pin	Pinus sp
21	Épicéa	Picea abies
22	Épicéa	Picea abies
23	Épicéa	Picea abies
24	Noyer	Juglans regia
25	cognassier ?	<i>Cydonia oblonga</i>
26	?	?
27	Épicéa	Picea abies
28	Épicéa	Picea abies
29	Pin	Pinus sp.
30	Pin	Pinus sp.
31	Épicéa	Picea abies
32	Noisetier pourpre	Corylus maxima purpurea
33	?	?
34	Cerisier	Prunus sp.
35	Pommier	Malus
36	Cerisier	Prunus sp.
37	Prunier	Prunus sp.
38	Cerisier	Prunus sp.
39	Érable du Japon	Acer palmatum
40	Pruneau	Prunus sp.
41	Thuya géant	<i>Thuja plicata</i>
42	Groupement de diverses espèces	
43	Groupement de diverses espèces	
44	Groupement de diverses espèces	
45	Groupement en haie de diverses espèces	

Notice technique AMAibach Sàrl

Notice technique environnementale

Plan de quartier de Praz Grisoud

Parcelle n°1624 de Blonay

Septembre 2017, modifié en novembre 2017



Table des matières

1.	Introduction	5
1.1	<i>Contexte</i>	5
1.2	<i>Déroulement de l'étude</i>	5
2.	Données de base	6
2.1	<i>Paysage et milieux environnants</i>	6
2.2	<i>Valeurs naturelles identifiées sur le site</i>	6
2.2.1	<i>Arbres</i>	6
2.2.2	<i>Faune</i>	7
3.	Impacts du projet sur l'environnement	10
3.1	<i>Diminution de la quiétude des lieux</i>	10
3.2	<i>Abattage d'arbres, destruction de milieux prairiaux et diminution de la valeur paysagère.....</i>	10
3.3	<i>Potentielle destruction d'une colonie de Pipistrelles communes</i>	10
3.4	<i>Espèces exotiques envahissantes</i>	10
4.	Propositions de mesures d'aménagement, d'atténuation et de compensation des impacts.....	11
4.1	<i>Réduction de l'éclairage nocturne au strict minimum</i>	11
4.2	<i>Maintien des arbres indigènes et en station, du bosquet dans lequel se trouve la colonie de chauves-souris et abattages hivernaux.....</i>	11
4.3	<i>Plantation d'espèces indigènes et en station, mise en place d'une gestion différenciée.....</i>	11
4.4	<i>Lutte contre les espèces exotiques envahissantes</i>	12
4.5	<i>Expertise faune des deux maisons avant destruction.....</i>	12
4.6	<i>Favoriser la biodiversité au sein de la parcelle</i>	12
5.	Annexe.....	14

1. Introduction

1.1 Contexte

La parcelle n°1624 de la commune de Blonay abrite à ce jour une vaste demeure et une petite maison annexe, toutes deux entourées d'un vaste parc arboré. Cette parcelle fait aujourd'hui l'objet d'un projet de densification du bâti. Le secteur étant affecté en zone de très faible densité, un plan de quartier est en cours d'élaboration par le bureau Urbaplan.

La création de nouveaux bâtiments aura pour conséquence l'abattage de plusieurs arbres majeurs de l'actuel parc, dans lesquels il est possible que diverses espèces animales aient élu domicile. En outre, la diversité des milieux naturels en présence et leur quiétude seront tout particulièrement atteints par la création des bâtiments et l'arrivée de nouveaux utilisateurs.

Consciente de ce risque de perte d'habitat pour diverses espèces, la Direction Générale de l'Environnement du canton de Vaud (DGE-BIODIV, M. Paul Külling) a demandé qu'une expertise des éléments naturels présents soit réalisée. Cette étude a été réalisée par le bureau Urbaplan, qui nous a confié le mandat d'effectuer des relevés spécifiques des populations de chiroptères et d'insectes xylophages, puis de proposer quelques mesures d'atténuation des impacts. Ces différents points font l'objet de la présente notice environnementale.

1.2 Déroulement de l'étude

Afin de déterminer les valeurs naturelles et paysagères en présence et de recenser les diverses espèces animales particulières du site (chiroptères et entomofaune xylophage uniquement), plusieurs visites de terrain ont été effectuées:

- > 8 juin: Recensement des structures potentiellement favorables à la faune et des insectes xylophages en compagnie de Stève Breitenmoser (spécialiste de l'entomofaune). Pose de deux pièges à insectes dans le verger.
- > 22 juin: prospection afin d'identifier les éventuels arbres à cavités pour chiroptères et pose du Batlogger (appareil d'enregistrement automatique des ultrasons).
- > 23 juin: Reprise du Batlogger.
- > 3-4 juillet: Deuxième session d'enregistrement d'ultrasons à l'aide du Batlogger.
- > 5 juillet: prospection pour les lucanes cerf-volant et les chiroptères à la tombée de la nuit.
- > 6-7 juillet: troisième session d'enregistrement d'ultrasons à l'aide du Batlogger, récupération des deux pièges à insectes et dernière soirée de prospection à la tombée de la nuit.
- > Juillet-août: analyse des ultrasons enregistrés et des insectes capturés.

L'étude des impacts est basée sur le schéma provisoire des principes d'implantation, qui nous a été transmis par Urbaplan en date du 6 juin 2017.

2. Données de base

2.1 Paysage et milieux environnants

Située en zone d'habitation de très faible densité, la parcelle concernée par le projet de densification du bâti est entourée de villas et de leurs jardins respectifs. Ce quartier de villas cossues se situe juste en aval de la zone village de Blonay.

La parcelle n°1624 est la dernière qui présente encore un vaste parc arboré, mêlé de prairies, d'un étang, de divers secteurs buissonnants et de parterres fleuris. La photo aérienne de la région (fig. 1) permet de visualiser que cette parcelle fait aujourd'hui office d'un "îlot de verdure", entouré du centre historique de Blonay et de constructions récentes. Bien que n'étant incluse dans aucun inventaire fédéral ou cantonal, nous jugeons la valeur écologique de cette parcelle comme élevée.

La construction de nouveaux bâtiments d'habitation sur cette parcelle aura donc pour corollaire la disparition de cet "îlot de verdure" et une modification paysagère.

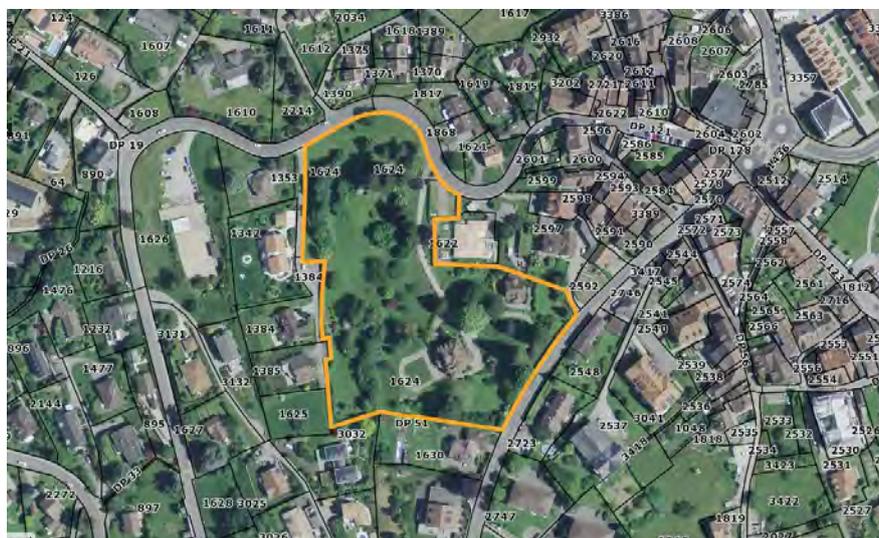


Figure 1: La photo aérienne permet de visualiser l'îlot de verdure que constitue la parcelle concernée. Source: Guichet cartographique du canton de Vaud.

2.2 Valeurs naturelles identifiées sur le site

Aucun relevé des milieux naturels n'a été effectué dans le cadre de cette étude. Seule une analyse des arbres en présence et de leur valeur, des chiroptères et de l'entomofaune xylophage a été réalisée par notre bureau. Les valeurs recensées sont représentées sur le plan en annexe 1.

2.2.1 Arbres

Une grande partie des arbres du domaine sont issus de plantation d'espèces exotiques ornementales. Leur valeur écologique est donc relativement faible, mais ils ont une valeur paysagère élevée. Relevons également que certains d'entre eux sont inscrits dans le plan de classement des arbres de la commune de Blonay.

Très peu d'espèces indigènes et en station y ont été identifiées, on relèvera néanmoins la présence d'un grand tilleul à larges feuilles (*Tilia platyphyllos*), devant la maison du gardien de la propriété (fig. 4), ainsi qu'un autre tilleul au bord du chemin d'accès à la demeure. Ce dernier présentait quelques fissures au niveau de son tronc et des branches les plus grosses, qui représentent des structures favorables pour l'entomofaune et les chiroptères. Le petit verger situé au centre de la parcelle est également intéressant

puisqu'il abrite diverses variétés d'arbres fruitiers haute-tige âgés (pommier, pruneautier, cerisier) dont les troncs présentent quelques structures intéressantes (fig. 2).

Néanmoins, de manière générale, très peu de cavités et d'écorces décollées ou fissurées ont été observées sur les arbres de cette parcelle.

Plusieurs espèces exotiques envahissantes, contre lesquelles des mesures de lutte devraient être entreprises, ont hélas été observées sur le site: *Buddleja davidii*, *Cotoneaster sp.*, *Erigeron annuus*, *Rhus typhina*, et *Prunus laurocerasus*.

Bien que plusieurs essences en présences ne soient pas indigènes et en station, la mosaïque de hauteurs et de densités qu'elles constituent sont intéressantes. On relève ainsi la présence d'arbres isolés, d'un verger, de groupes d'arbres de haut-jet, de petit bosquets et de haies, tous entourés de zones de gazons ras ou de prairies fleuries. La diversité des structures et leur disposition dans le terrain offrent des zones de refuge, de nidification, voire de nourrissage aux diverses espèces animales du secteur, qui bénéficient également de la quiétude actuelle des lieux (fig. 3 et 5).



Figure 2: Le verger au centre de la parcelle.



Figure 3: La mosaïque de prairies fleuries et de gazon.



Figure 4: Le vieux tilleul devant la maison du gardien



Figure 5: Le patchwork de haies, d'arbres et de gazon.

2.2.2 Faune

Des prospections ont été menées pour les deux groupes suivants, selon la demande de la DGE-BIODIV: chiroptères et insectes xylophages (plus particulièrement pour le Lucane cerf-volant et la Scintillante rutilante). Le détail des prospections menées est donné au chapitre 1.2.

Chiroptères

L'analyse des sons enregistrés par le Batlogger au cours des 4 nuits d'activité a révélé la présence de 12 espèces de chauves-souris sur la parcelle concernée, sur les 30 qui sont présentes en Suisse. Plusieurs espèces inscrites comme vulnérables ou potentiellement menacées ont notamment été recensées. Certaines espèces n'étaient d'ailleurs pas connues pour la région concernée. Le détail des espèces recensées est donné dans le tableau suivant.

Nom latin	Nom français	Statut LR	Remarques
<i>Eptesicus nilssoni</i>	Sérotine boréale	VU	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Sérotine commune	VU	
<i>Hypsugo savii</i>	Vespère de Savi	NT	
<i>Myotis bechsteini</i>	Murin de Bechstein	VU	
<i>Myotis daubentoni</i>	Murin de Daubenton	NT	
<i>Myotis myotis</i>	Grand murin	VU	
<i>Myotis sp.</i>	Murin sp.	-	L'espèce n'a pas pu être identifiée
<i>Nyctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler	NT	
<i>Pipistrellus kuhli</i>	Pipistrelle de Kuhl	LC	
<i>Pipistrellus nathusius</i>	Pipistrelle de nathusius	LC	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	LC	colonie de mise-bas identifiée
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Pipistrelle pygmée	NT	
<i>Vespertilio murinus</i>	Sérotine bicolore	VU	

En outre, les observations faites visuellement à la tombée de la nuit lors des 3 soirées de prospection ont permis de déterminer que les arbres situés tout au nord de la parcelle abritent une colonie de Pipistrelles communes d'environ 15-20 individus. Les prairies situées à l'avant et à l'arrière de la demeure, de même que le petit étang sont, quant à eux, le terrain de chasse d'au moins une Noctule de Leisler et de Pipistrelles communes.

L'absence d'éclairage artificiel, l'absence d'activité humaine nocturne et la diversité des milieux en présence contribuent à favoriser l'activité nocturne des animaux, dont les chauves-souris, ce qui se reflète par la haute diversité des espèces enregistrées et par l'activité importante de ces dernières (très nombreuses séquences de chasse enregistrées au cours des 4 nuits). En conclusion, le site a donc une très haute valeur pour les chauves-souris de la région (plusieurs espèces n'étaient pas connues pour la région) puisqu'il inclut aussi bien des terrains de chasse, qu'(au moins) une colonie de mise-bas.

Insectes xylophages

Le relevé des pièges à insectes, qui sont restés en place entre début juin et début juillet 2017, couplé aux visites sur site ont révélé la présence des espèces suivantes:

Ordre	Famille	Espèce	Statut LR	Remarques
Coleoptera	Coccinellidae	<i>Myzia oblongoguttata</i>	-	
Coleoptera	Coccinellidae	<i>Calvia quatuordecimguttata</i>	-	
Coleoptera	Coccinellidae	<i>Halyzia sedecimguttata</i>	-	
Coleoptera	Coccinellidae	<i>Calvia decemguttata</i>	-	
Coleoptera	Coccinellidae	<i>Adalia decempunctata</i>	-	
Coleoptera	Coccinellidae	<i>Harmonia axyridis</i>	-	Espèce exotique envahissante
Coleoptera	Coccinellidae	<i>Aphidecta oblitterata</i>	-	
Coleoptera	Cerambycidae	<i>Grammoptera ruficornis</i>	LC	
Coleoptera	Elateridae	<i>Athous haemorrhoidalis</i>	-	
Coleoptera	Elateridae	<i>Cidnopus pilosus</i>	-	
Coleoptera	Scarabaeidae	<i>Oxythyrea funesta</i>	NT	
Coleoptera	Lucanidae	<i>Lucanus cervus cervus</i>	VU	
Lepidoptera	Nymphalidae	<i>Maniola jurtina</i>	LC	
Orthoptera	Gryllidae	<i>Gryllus campestris</i>	LC	
Orthoptera	Tettigonidae	<i>Tettigonia viridissima</i>	LC	

Les observations faites lors des prospections sur site ont également révélé la présence de deux mâles de Lucanes cerf-volant (*Lucanus cervus cervus*, VU), l'une des deux espèces pour lesquelles il nous avait été spécifiquement demandé de faire des relevés. L'un des deux mâles volait devant la maison, alors que le deuxième se trouvait entre le secteur de verger et l'étang. Le Lucane cerf-volant est un coléoptère lié aux arbres et forêts matures de feuillus des régions chaudes. Sa larve se développe dans les racines de souches en décomposition de nombreuses espèces de feuillus, dont le chêne, le frêne et le châtaignier. Son développement larvaire dure entre 5 et 8 ans. Après la nymphose qui a lieu dans le sol, l'adulte émerge entre les mois de mai et juin. La gestion forestière actuelle, couplée à l'abattage et au dessouchage des arbres sénescents ou morts concourent à fragiliser les populations du Lucane cerf-volant, aujourd'hui menacé et inscrit à l'annexe III de la convention de Berne.

En revanche, la Scintillante rutilante (*Lamprodila rutilans*, VU) pour laquelle il nous a été demandé de mener des recherches spécifiques n'a pas été observée sur le site. L'absence de cette espèce liée aux vieux tilleuls n'est pas surprenante puisqu'elle n'avait plus été signalée dans la région depuis le milieu du siècle passé.

3. Impacts du projet sur l'environnement

3.1 *Diminution de la quiétude des lieux*

L'un des principaux impacts de la densification de cette parcelle sera la diminution de la quiétude des lieux. Aujourd'hui, la valeur principale de cette parcelle est liée à l'absence d'éclairage et de bruit nocturne, de même qu'à une présence humaine très faible. La construction de nouveaux bâtiments et l'arrivée d'habitants aura pour corollaire la diminution de cette qualité.

3.2 *Abattage d'arbres, destruction de milieux prairiaux et diminution de la valeur paysagère*

Le développement du plan de quartier se fera au détriment de la végétation actuellement en place. Des arbres devront en effet être abattus, des buissons arrachés et des prairies / gazons détruits. Ces pertes engendreront une diminution de la valeur paysagère du site et supprimeront l'effet "d'îlot de verdure" identifié au chapitre 2.1. L'habitat de la majorité des espèces animales s'y trouvant sera subséquemment détruit.

Nous considérons que l'étang situé dans la portion septentrionale de la parcelle pourra pour sa part heureusement être conservé. Bien que nous n'ayons pas fait de relevés de la faune s'y trouvant, il est évident que diverses espèces animales s'y reproduisent, notamment des odonates et des batraciens. De ce fait, cet étang est considéré comme un biotope et est protégé au sens des articles 18 LPN, 4a LPNMS et 21 LFaune. S'il venait néanmoins à être supprimé dans le cadre des constructions, il devrait être compensé par la création d'un nouvel étang de surface équivalente, en un endroit ensoleillé de la parcelle concernée.

3.3 *Potentielle destruction d'une colonie de Pipistrelles communes*

Une colonie de Pipistrelles communes est établie dans les arbres situés tout au nord de la parcelle n°1624. En cas de construction à cet endroit, la colonie serait détruite, ce qui ne pourrait être compensé par aucune mesure.

3.4 *Espèces exotiques envahissantes*

Plusieurs espèces néophytes envahissantes sont actuellement présentes directement sur la parcelle (cf. chap. 2.2). Les perturbations occasionnées par le chantier (mouvement de terre, sol mis à nu) sont une occasion pour ces espèces de s'étendre au détriment des espèces indigènes.

4. Propositions de mesures d'aménagement, d'atténuation et de compensation des impacts

4.1 Réduction de l'éclairage nocturne au strict minimum

Afin de maintenir un environnement nocturne favorable à la faune, nous proposons que les éclairages soient mis en place seulement là où cela est indispensable. Le faisceau de lumière serait dirigé vers le sol uniquement et les ampoules choisies devraient être de longueur d'onde la moins dommageable pour la faune nocturne, selon les recommandations de l'OFEV¹. Un système empêchant que les insectes et les araignées ne s'y trouvent piégés devrait aussi être installé. Les éclairages permanents seraient évités, on leur préférerait des détecteurs de mouvements et des minuteries

4.2 Maintien des arbres indigènes et en station, du bosquet dans lequel se trouve la colonie de chauves-souris et abattages hivernaux

Très peu d'espèces d'arbres indigènes et en station ont été recensés sur la parcelle. Il est de ce fait essentiel que ces derniers soient maintenus. Nous recommandons donc que les tilleuls à large feuilles situés devant la maison du jardinier et au bord du chemin d'accès soient maintenus, de même que les quelques autres arbres de la parcelle qui sont inscrits au plan de classement des arbres de la commune de Blonay (cf. annexe 1).

En outre, bien que non-indigènes et en station, nous recommandons le maintien du bosquet d'arbres situés tout au nord de la parcelle et qui abritent une colonie de Pipistrelles communes (cf. annexe 1).

Tous les abattages découlant du projet devraient être réalisés en-dehors de la période de végétation et de reproduction de la faune, soit entre le début octobre et la fin-février. Autant que faire se peut, les souches devraient être maintenues en place afin de permettre au Lucane cerf-volant de continuer à trouver des sites de ponte et de développement.

4.3 Plantation d'espèces indigènes et en station, mise en place d'une gestion différenciée

Afin de compenser la perte des arbres qui seront abattus avant le développement du PQ, nous proposons de planter de nouveaux arbres indigènes et en station, là où les nouvelles constructions le permettront. Les plantations seraient choisies parmi les essences suivantes:

- > Tilleul à larges feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- > Chêne rouvre (*Quercus petraea*)
- > Merisier (*Prunus avium*)
- > Arbres fruitiers haute-tige

Nous proposons également que quelques fourrés et haies vives soient plantées en compensation des haies qui seront détruites. Celles-ci seraient composées des essences suivantes, éventuellement entremêlées de quelques arbres choisis parmi les essences susmentionnées.

- > Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- > Noisetier (*Corylus avellana*)
- > Troène (*Ligustrum vulgare*)
- > Prunellier (*Prunus spinosa*)
- > Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- > Sureau noir (*Sambucus nigra*)

¹ Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses. Ampleur, causes et conséquences sur l'environnement. L'environnement pratique. OFEV. 2005

En outre, aux endroits où il est prévu que des prairies soient aménagées, un ensemencement à la fleur de foin serait réalisé². Les prairies seraient ensuite gérées sous forme de prairies extensives (OPD type 611) avec fauche au 15 juin et exportation du produit de fauche, utilisation de produits phytosanitaires interdite.

Autour des bâtiments et sur les surfaces herbeuses qui seront régulièrement utilisées (passage pédestre, place de jeux pour enfants, etc.), un mélange grainier pour gazon fleuri serait utilisé pour l'ensemencement. Aucun produit phytosanitaire ne serait utilisé pour l'entretien de ces surfaces.

4.4 Lutte contre les espèces exotiques envahissantes

Les plantes néophytes envahissantes (chap. 2.2) seraient éliminées au début du chantier sur l'intégralité de la parcelle. Un suivi devrait être organisé au cours du chantier et durant les trois ans suivant la fin de celui-ci afin de repérer et éliminer tout foyer de colonisation en suivant les recommandations de lutte contre les plantes exotiques envahissantes du Canton de Vaud (DGE-BIODIV, 2013).

4.5 Expertise faune des deux maisons avant destruction

Il est prévu que les deux demeures actuellement en place sur la parcelle soient détruites avant que de nouveaux bâtiments ne puissent être créés. Le recensement des chiroptères a montré que plusieurs espèces liées au bâti sont présentes sur le site. Il est de ce fait possible que des colonies ou des individus isolés de chiroptères soient présents dans les deux demeures. L'accès à ces deux bâtiments n'a pas été possible dans le cadre de ce mandat.

Un spécialiste devra donc vérifier l'absence de chauves-souris (potentiellement d'oiseaux et d'autres mammifères également) dans les deux demeures, avant que celles-ci ne soient détruites.

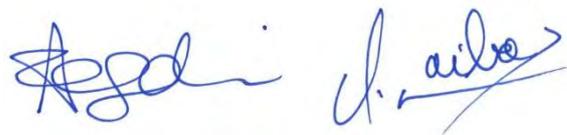
4.6 Favoriser la biodiversité au sein de la parcelle

Afin de favoriser la biodiversité dans son ensemble sur la parcelle n°1624 de Blonay, nous préconisons d'intégrer diverses mesures, que nous présentons de manière très générale, ci-après:

- > Mise en place de toitures végétalisées.
- > Accès aux bâtiments et structures annexes sous forme de chaintres herbeuses ou gravelée en lieu et place de surfaces goudronnées, partout où cela est possible.
- > Mise en place de dalles alvéolées engazonnées sur les parkings en lieu et place de surfaces goudronnées, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- > Restriction au strict minimum des clôtures, portails, barrières et trottoirs afin de ne pas entraver les déplacements de la faune.
- > Pose de nichoirs à oiseaux et chiroptères sur certains arbres du domaine.

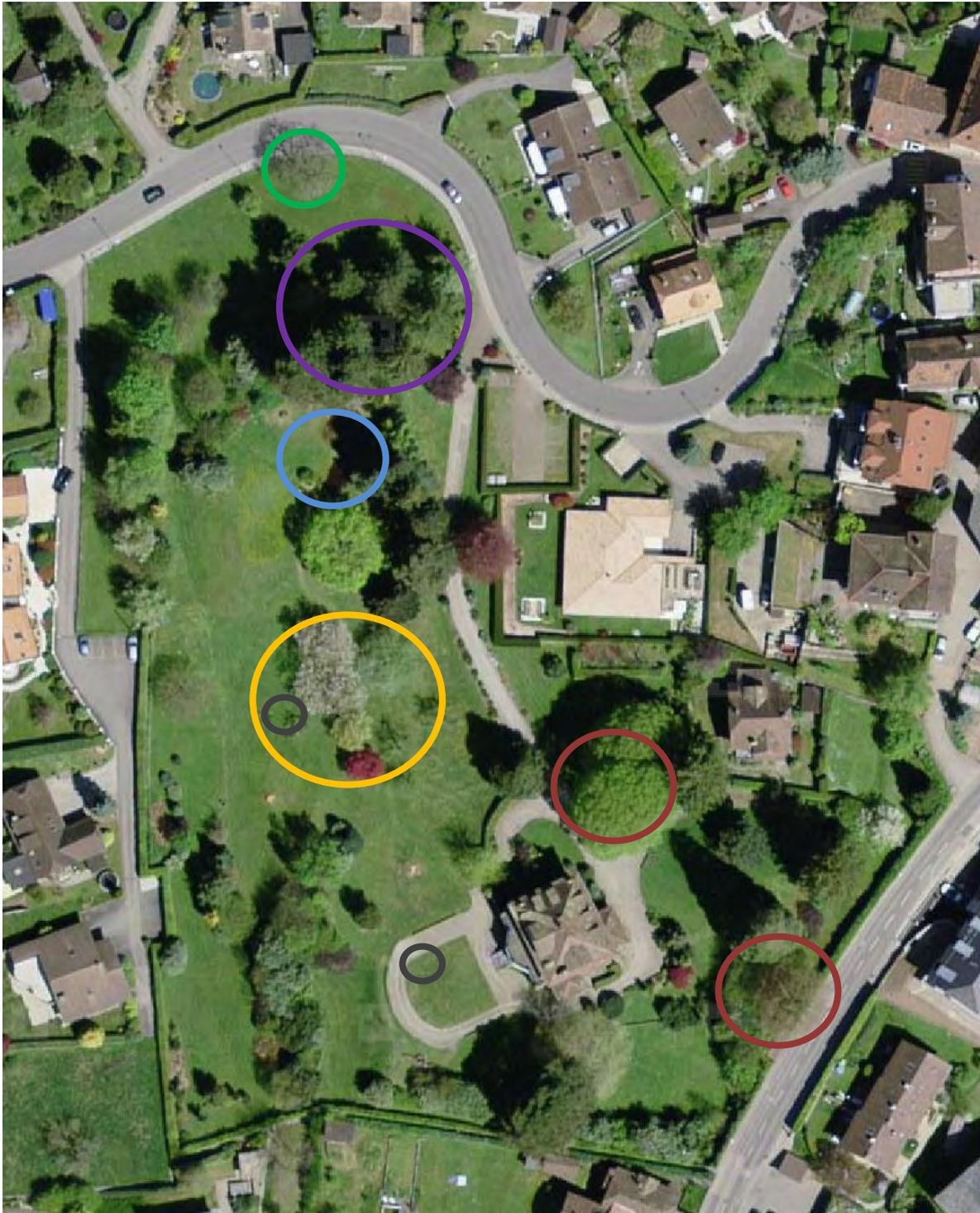
² Les semis naturels de prairies diversifiées. Fleurs de foin: mode d'emploi, DGE-BIODIV & In Situ Vivo Sàrl.

Oron-la-Ville, le 6 septembre 2017
Modifié le 15 novembre 2017
Modifié le 21 novembre 2017



Audrey Megali & Alain Maibach

5. Annexe



Annexe 1: Localisation des valeurs naturelles particulières et espèces recensées. **Violet**: colonie de Pipistrelles communes, **bleu**: étang, **jaune**: verger, **rouge**: tilleuls à large feuille, **vert**: noyer, **gris foncé**: lucanes cerf-volant en vol.

Les haies, fourrés, prairies diversifiées et gazons fleuris ne sont pas représentés.

Annexe 2

Étude mobilité

Mars 2022



Commune de Blonay-St-Légier / Février 2022

Plan d'affectation "En Praz Grisoud"

Rapport technique mobilité



Nom du fichier	Version	Date	Objet des modifications	Directeur d'étude	Chef de projet	Chargée d'étude
1703_170-not-sbo-1-PQ-En_Praz_Grisoud.docx	1	15.12.2017	-	S. Guillaume-Gentil	S. Guillaume-Gentil	S. Bonilla de Cazorla
1703_170-not-cle-2-PQ-En_Praz_Grisoud.docx	2	18.01.2019	-	S. Guillaume-Gentil	S. Guillaume-Gentil	C. Leroy
1703_170-not-cle-3-PQ-En_Praz_Grisoud.docx	3	11.07.2019	-	S. Guillaume-Gentil	S. Guillaume-Gentil	C. Leroy
1703_170-not-sgg-4-PA-En_Praz_Grisoud.docx	4	26.08.2020	Mise à jour du projet pour examen préalable	S. Guillaume-Gentil	S. Guillaume-Gentil	-
1703_170-not-sgg-5-En_Praz_Grisoud.docx	5	23.02.2022	Mise à jour du projet	S. Guillaume-Gentil	S. Guillaume-Gentil	-

Transitec Ingénieurs-Conseils SA
 av. A.-Tissot 4 · CH-1006 Lausanne
 T +41 (0)21 652 55 55 · F +41 (0)21 652 32 22
 lausanne@transitec.net · www.transitec.net





Table des matières

Page

1. Contexte, périmètre et buts de l'étude.....	6
2. Diagnostic de l'état actuel	6
2.1 Accessibilité en transports individuels motorisés	6
2.1.1 Réseau routier existant.....	6
2.1.2 Charges de trafic journalières et à l'heure de pointe du soir	6
2.2 Accessibilité en transports publics.....	9
2.3 Accessibilité en modes doux	9
3. Plan d'affectation "En Praz Grisoud"	11
3.1 Données du projet	11
3.2 Besoins en stationnement du projet.....	11
3.2.1 Stationnement automobile.....	11
3.2.2 Stationnement pour deux-roues motorisés	12
3.2.3 Stationnement pour vélos.....	12
3.3 Génération de trafic du projet	13
4. Concept d'accessibilité multimodale	14
5. Effets du projet sur le réseau routier.....	16
6. Synthèse et recommandations	18
Annexes	19



Liste des figures

Page

Figure 1 –	Contexte, périmètre et buts de l'étude.....	7
Figure 2 –	Charges de trafic journalières TJM [véh/j] et à l'heure de pointe du soir [uv/h] – Etat initial.....	8
Figure 3 –	Accessibilité en transports publics et en modes doux.....	10
Figure 4 –	Distribution du trafic généré par le projet.....	13
Figure 5 –	Concept d'accessibilité multimodale au projet	15
Figure 6 –	Charges de trafic journalières TJM [véh/j] et à l'heure de pointe du soir [uv/h] – Etat initial avec projet.....	17



Liste des annexes

Page

Annexe 1 – Plan d'affectation "En Praz Grisoud"



1. Contexte, périmètre et buts de l'étude

Une société souhaite développer un projet à caractère essentiellement résidentiel à Blonay sur la parcelle 4'624, actuellement affectées en zone d'habitation de très faible densité (zone villas) et dont la surface totale avoisine les 18'500 m².

Pour ce faire, le Plan d'affectation "En Praz Grisoud", considère un potentiel constructible maximum d'environ 8'250 m² de SPd, appelé à accueillir de l'habitat de moyenne densité.

Dans ce contexte, le bureau Transitec Ingénieurs-Conseils à Lausanne a été mandaté pour réaliser une étude mobilité dont les **buts** sont les suivants :

- préciser les principes d'accès multimodaux au projet, notamment en vérifiant la faisabilité et l'acceptabilité de certains accès routiers;
- définir les besoins en places de stationnement (automobiles et vélos) du projet;
- analyser les incidences du site sur l'exploitation du réseau routier, environnant et notamment sur les carrefours voisins;
- définir les mesures d'accompagnement nécessaires pour garantir le bon fonctionnement des réseaux aux abords du quartier;
- fournir les données de trafic nécessaires à l'établissement des études environnementales (bruit, air, etc.).

Le **périmètre de l'étude** comprend la parcelle 4'624, périmètre du futur quartier, et le réseau routier avoisinant (route de Vevey et route de Brent).

2. Diagnostic de l'état actuel

2.1 Accessibilité en transports individuels motorisés

2.1.1 Réseau routier existant

Le site du Plan d'affectation "En Praz Grisoud" est cerné par deux axes du réseau cantonal, à savoir la route de Vevey (RC 742) axe collecteur, au nord, et la route de Brent (RC 735), axe principal à l'est.

Au nord du futur quartier, la section de la route de Vevey comprend une voie par sens et un trottoir du côté du PA. Dans l'état actuel, deux branchements routiers sont observés au droit du site du PA, à savoir l'accès au parking visiteurs du bâtiment existant (ancienne école de musique) et la voie sans issue permettant d'accéder aux parcelles situées à l'ouest du futur quartier.

A l'est, la section de la route de Brent comprend une voie par sens et un trottoir situé en face du site du futur quartier. Aucun branchement depuis le site du futur quartier n'est observé sur la route de Brent.

Situés à l'est du PA "En Praz Grisoud", les giratoires route de Brent / route du Village et route de Brent / route Vevey, distants de moins de 50 mètres, constituent le carrefour d'accès principal au futur quartier.

2.1.2 Charges de trafic journalières et à l'heure de pointe du soir

Fig. 2 Dans l'état actuel, les charges de trafic journalières sur la route de Brent, au droit du site du projet, en aval du giratoire route de Brent / route de Vevey, sont relativement faibles et de l'ordre de 4'700 véh/jour. En amont du giratoire précité, les charges de trafic sont plus élevées de l'ordre des 7'600 véh/jour.

Malgré les effets d'hyperpointe, à l'heure de pointe du soir, les giratoires route de Brent / route du Village et route de Brent / route Vevey disposent de larges réserves de capacité, de l'ordre de 60% et de 50%, respectivement. Ces réserves de capacité permettent d'entrevoir la possibilité d'absorber des charges de trafic supplémentaires en rapport avec des développements dans le secteur.



Contexte, périmètre et buts de l'étude

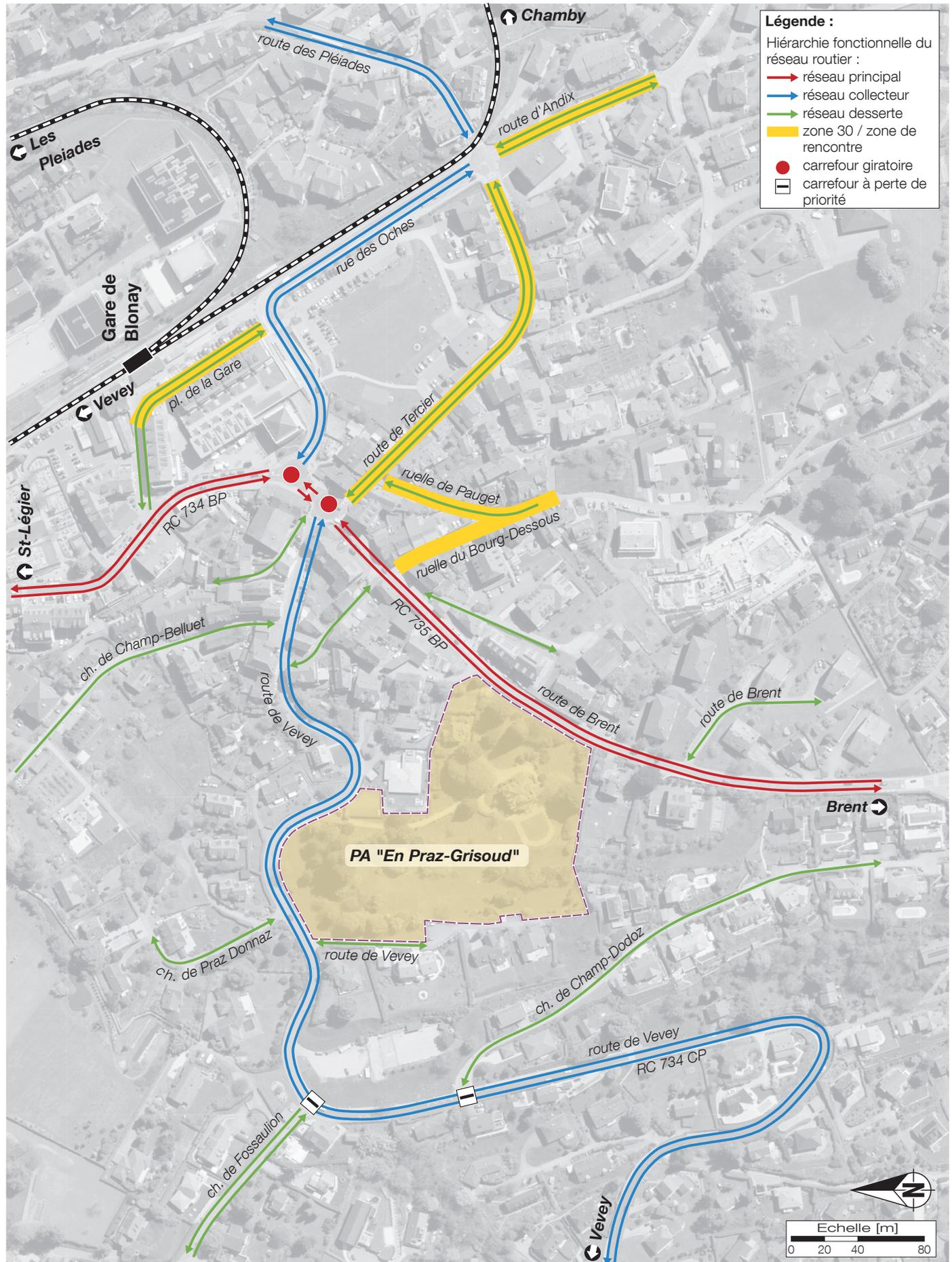


Figure 1
 1703_170-f01-sbo - 11.07.17/bni



Charges de trafic journalières TJM (véh/j) et à l'heure de pointe du soir (uv/h) – Etat initial

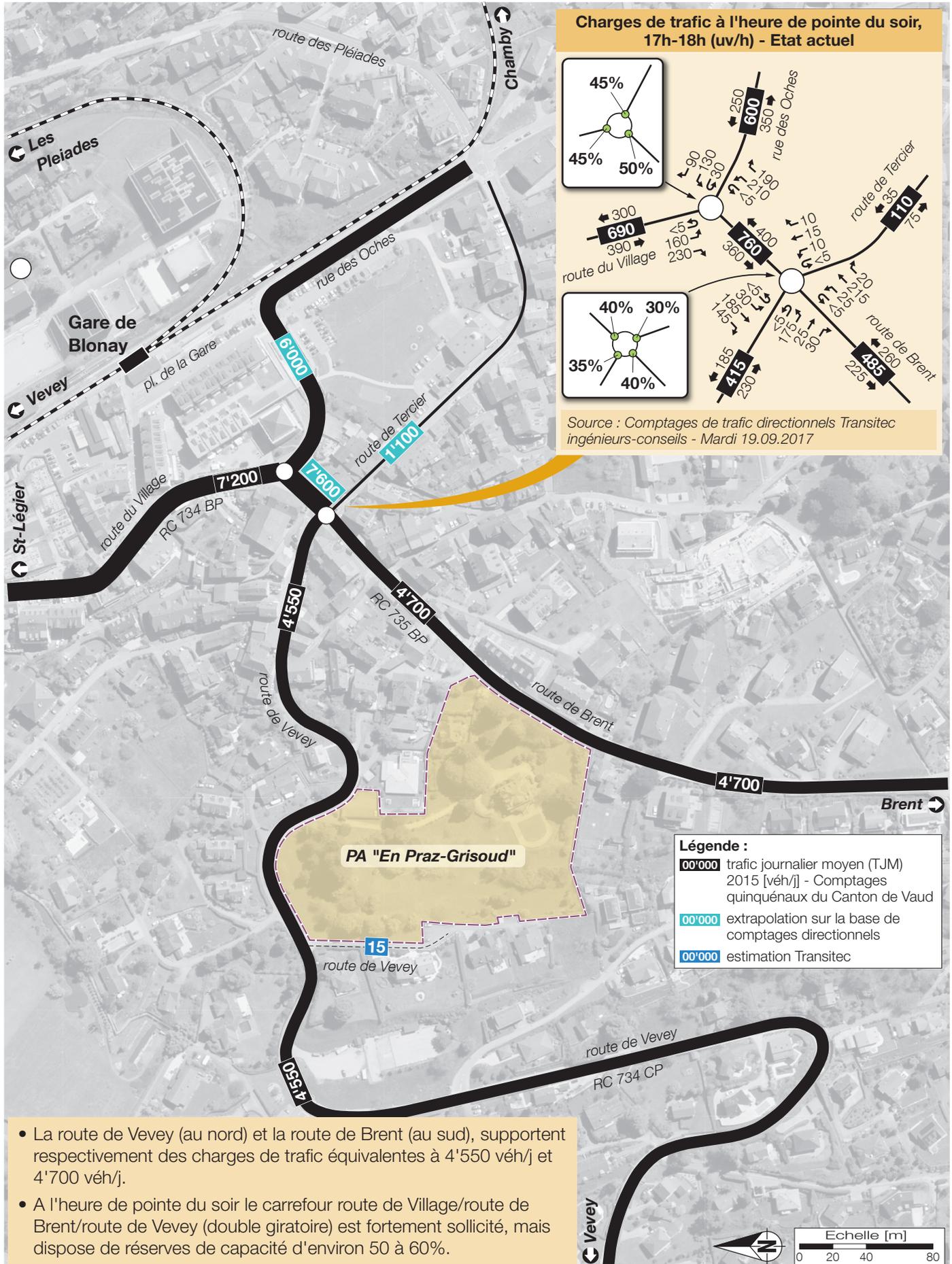


Figure 2



2.2 Accessibilité en transports publics

Fig. 3 Dans l'état actuel, le futur quartier jouit d'une bonne desserte en transports publics avec notamment :

- la proximité de la **gare de Blonay**, située à moins de 500 mètres du site et desservie actuellement par :
 - un train assurant la liaison Vevey – Blonay, à raison de quatre trains par heure et par sens aux périodes de pointe en semaine;
 - un train assurant la liaison Blonay – Les Pléiades, à raison de un train par heure;
- la proximité immédiate de l'**arrêt de bus "Blonay, village"**, desservi par une ligne de bus régionale urbaine, la ligne VMCV n°208 (La Tour-de-Peilz – Chailly – Fontanivent –Blonay), à raison de deux bus par sens aux heures de pointe;
- la proximité de l'**arrêt de bus "Champ-Dodoz"**, desservi par la ligne VMCV n°207 (La Tour-de-Peilz – Mottex – Blonay), à raison de deux bus par heure et par sens aux heures de pointes.

2.3 Accessibilité en modes doux

La commune de Blonay présente un riche maillage piéton constitué essentiellement de trottoirs longeant les axes routiers et de sentiers piétonniers qui irriguent l'intérieur des îlots, sous forme de venelles.

Ces cheminements assurent, par ailleurs, le franchissement de différents niveaux, et permettent de mieux relier les différents quartiers de cette commune en balcon sur le Léman.

L'accessibilité piétonne au nord du futur quartier (route de Vevey) est ainsi assurée par un trottoir permettant de desservir sans inconvénient le quartier, y compris pour accéder à l'arrêt de bus "Champ-Dodoz", même si la traversée de la route n'est que partiellement assurée.

L'accessibilité piétonne à l'est (route de Brent) n'est, quant à elle, pas satisfaisante, vu notamment l'absence de trottoir du côté du PA.

Une cheminement piétonnier accessible au public longe le projet sur son flanc sud, il s'agit du chemin de Praz-Grisoud, qui relie le chemin de Champ-Dodoz à la route de Brent. Son débouché sur cette dernière s'avère toutefois très précaire : aucun trottoir et visibilité très réduite.

Dans l'état actuel, cette situation prétérite déjà la continuité des itinéraires piétons (venelle à l'ouest de la parcelle du projet) et peut s'avérer fort pénalisante pour les itinéraires piétons du projet en rapport avec la gare de Blonay et les commerces et services de proximité situés dans ses abords (magasin alimentaire, café, poste...). Elle devra donc être complétée et améliorée.



Accessibilité en transports publics et en modes doux

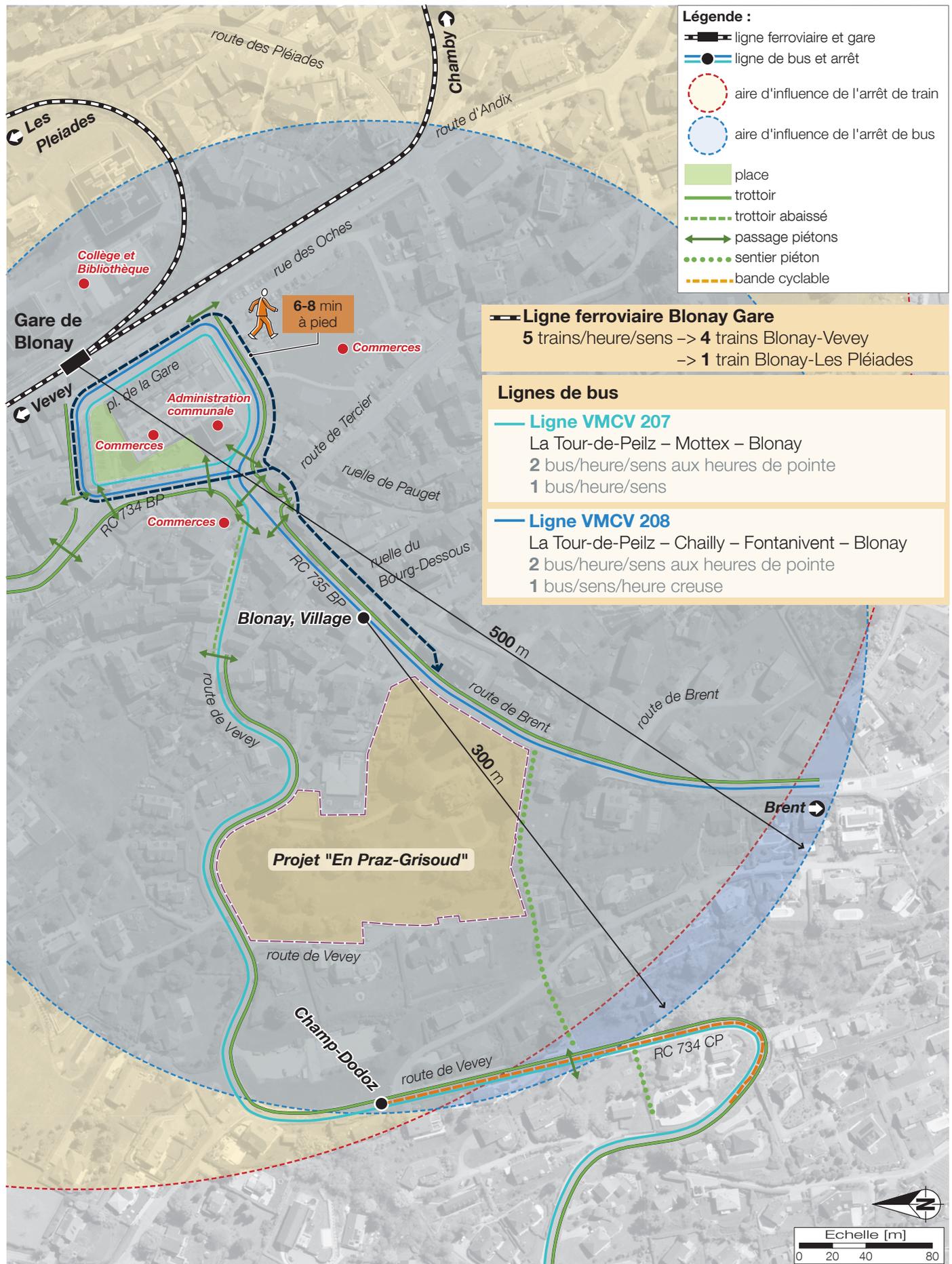


Figure 3



3. Plan d'affectation "En Praz Grisoud"

3.1 Données du projet

Le **plan d'affectation "En Praz Grisoud"** prévoit la construction d'au maximum **8'250 m² de SPd**, destinés au logement sur la parcelle N°4'624 à Blonay.

Les surfaces de plancher sont réparties de la manière suivante au sein du projet :

- **3'480 m²** de SPd dans les aires **A et B** proches de la route de Brent (partie supérieure du projet);
- **4'770 m²** de SPd dans les aires **C et D**, situées sur la partie intermédiaire et inférieure du projet.

Des parkings souterrains sont prévus pour les habitants des futures constructions : un premier parking pour les habitants des secteurs A et B, un second pour les habitants des secteurs C et D. **Du stationnement extérieur pour les visiteurs** sera également intégré au projet en lieu et place du parking existant de l'actuel parking du bâtiment existant au nord de la parcelle (école de musique).

Les détails de la localisation des accès et du stationnement pour les visiteurs sont présentés au chapitre 4.

3.2 Besoins en stationnement du projet

3.2.1 Stationnement automobile

L'évaluation des besoins en places de stationnement automobile s'effectue selon la norme VSS 640 281, en application de la législation cantonale en vigueur. Le dimensionnement du stationnement du projet comprend deux étapes.

La première étape définit les besoins bruts en stationnement selon l'affectation des surfaces. La deuxième étape permet de revoir le dimensionnement à la baisse et de définir les besoins nets en stationnement du projet, sur la base de la desserte en transports publics du projet et de la part de la mobilité douce dans les déplacements.

Pour l'affectation logement, seule la première étape est à réaliser, vu que l'élément déterminant du dimensionnement du stationnement est la possession d'un véhicule et non son utilisation.

Le dimensionnement du stationnement des **logements** tient compte des ratios suivants :

- 1 place par 100 m² SPd ou par appartement pour les habitants;
- 0.1 place par 100 m² SPd pour les visiteurs.

Le **besoin en stationnement automobile** du PA "En Praz Grisoud" s'élève à environ **90 places**, réparties comme suit :

- **environ 38 places pour les logements des secteurs A et B**, dont environ 4 places pour les visiteurs;
- **environ 52 places pour les logements des secteurs C et D**, dont 5 pour les visiteurs.



3.2.2 Stationnement pour deux-roues motorisés

Afin d'éviter du stationnement sauvage et des conflits d'usage, il est recommandé de prévoir du stationnement pour les deux-roues motorisés (motos/scooters) en sus du stationnement pour les voitures, même si aucune législation n'est en vigueur concernant le nombre de places de parc à prévoir pour les deux-roues motorisés.

Le taux de possession d'un deux-roues motorisé¹ est estimé sur la base des données d'immatriculation des motocycles par rapport aux véhicules de tourisme sur la commune. Il est d'environ 10%.

Ainsi, afin de répondre à cette demande, sans pour autant favoriser ce mode de transports, et en l'absence d'une base légale obligeant à la réalisation de ces places, il est recommandé de prévoir la réalisation d'environ **9 places pour les deux-roues motorisés**.

3.2.3 Stationnement pour vélos

L'évaluation du besoin en stationnement pour les vélos est effectuée conformément à la norme VSS 640 065.

Le besoin brut en stationnement pour vélo du projet s'élève à environ 235 places. Compte tenu de la topographie contraignante du site, cette valeur est réduite de 25%.

Le besoin net en stationnement pour vélo du PA "En Praz-Grisoud" s'élève ainsi à **175 places**, à mutualiser dans des locaux communs, dont :

- **~75 places pour les logements collectifs des secteurs A et B;**
- **~100 places pour les logements collectifs des secteurs C et D.**

Sur les 175 places de stationnement pour vélo à prévoir pour les logements, 115 places sont à prévoir pour la longue durée (habitants) et 60 places pour la courte durée (visiteurs).

Les **places de longue durée** et permanentes doivent :

- être, pour la plupart intégrées dans des installations verrouillables et couvertes (enclos, locaux intérieurs, etc.);
- se situer si possible à maximum 100 mètres de l'entrée du bâtiment (si en surface).

Les places de courte durée doivent :

- être aménagées dans une installation ouverte (abritées), en surface et être sécurisées;
- se situer à maximum 30 mètres de l'entrée du bâtiment auquel elles sont destinées.

Dans les deux cas, les accès aux aires de stationnement vélos doivent être sûrs, aisés, éclairés et visibles.

¹ Atlas statistique du canton de Vaud – 2015 – Motocycles pour le secteur Lavaux-Oron.



3.3 Génération de trafic du projet

L'évaluation de la génération de trafic liée au projet est réalisée selon une approche basée sur le stationnement. Cette méthode est fondée sur l'application de taux de rotation usuellement constatés dans différents contextes, selon l'affectation des places de stationnement, à savoir :

Affectation	Taux de rotation ²
Logement	1.5 à 2

La génération de trafic journalier moyen du plan d'affectation "En Praz Grisoud" est estimée à **320 véh/jour (TJM)**, dont environ :

- 140 véh/jour en rapport avec les secteurs A et B;
- 180 véh/jour en rapport avec les secteurs C et D.

La génération de trafic du projet à l'heure de pointe du soir est estimée à environ **35 à 40 u.v. (soit 12% du trafic journalier)**.

Fig 4. Ces valeurs sont admises pour la vérification de l'impact du projet sur le réseau routier et notamment la distribution du trafic supplémentaire sur ce dernier, à savoir :

- 5-10% en direction du nord (Châtel-Saint-Denis, Fribourg);
- 20% en direction du sud (Montreux, A9 direction Valais);
- 5-10% en direction de l'est (Pléiades);
- 50% en direction l'ouest (Vevey, A9 direction Lausanne);
- 15 % correspondant à du trafic local, vers le centre-ville de Blonay.

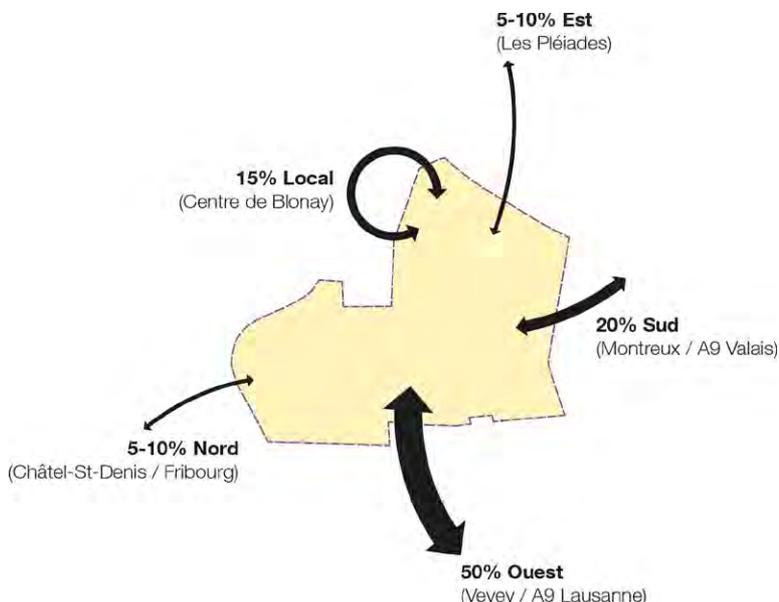


Figure 4 – Distribution du trafic généré par le projet

² Nombre d'usagers journaliers par place.



4. Concept d'accessibilité multimodale

Fig 5 Le concept d'accessibilité multimodale au projet "En Praz Grisoud" repose sur quatre principes :

- une accessibilité en **transports publics** assurée par :
 - du ferroviaire (gare de Blonay) reliant le site à Vevey et au reste de l'agglomération;
 - deux lignes de bus régionales, dont les arrêts se situent à proximité du futur quartier;
- une accessibilité **en modes doux** garantie par :
 - une liaison piétonne entre le futur quartier son environnement immédiat au nord;
 - une liaison piétonne entre le futur quartier son environnement immédiat à l'est à améliorer via notamment la création d'un trottoir sur la route de Brent du côté du PA, ainsi qu'une traversée de la route de Brent, afin de relier ce cheminement au trottoir principal, situé sur le côté est de cet axe et garantir une liaison en direction notamment du centre du village;
 - le cheminement public du chemin de Praz-Grisoud, longeant le flanc sud du projet et reliant le chemin de Champ-Dodoz à la route de Brent, dont le débouché pourra être amélioré et se brancher sur le futur tronçon de trottoir à créer le long du PA.

Par ailleurs, une nouvelle liaison piétonne est prévue à travers le quartier pour relier la route de Brent à la route de Vevey. Ouverte au public, cet itinéraire offrira en bordure nord du quartier une meilleure perméabilité piétonne dans ce secteur de la commune accessible au public.

- une accessibilité du **trafic motorisé** qui prévoit un accès souterrain sur la route de Vevey au nord, au débouché actuel de l'accès au bâtiment existant et où se situent les places de stationnement « visiteurs » actuelles.

Le stationnement sera exclusivement situé en souterrain sauf le parking visiteur (9 places au total), qui pourra trouver sa place en surface le long de la route de Brent et à deux endroits branchés sur la route de Vevey.

Il est à relever que les conditions de sécurité et de visibilité ont été vérifiées pour l'accès sur la route de Vevey où, compte tenu de la sinuosité de l'axe et des vitesses pratiquées, les distances de visibilité sont suffisantes.



Concept d'accessibilité multimodale au projet

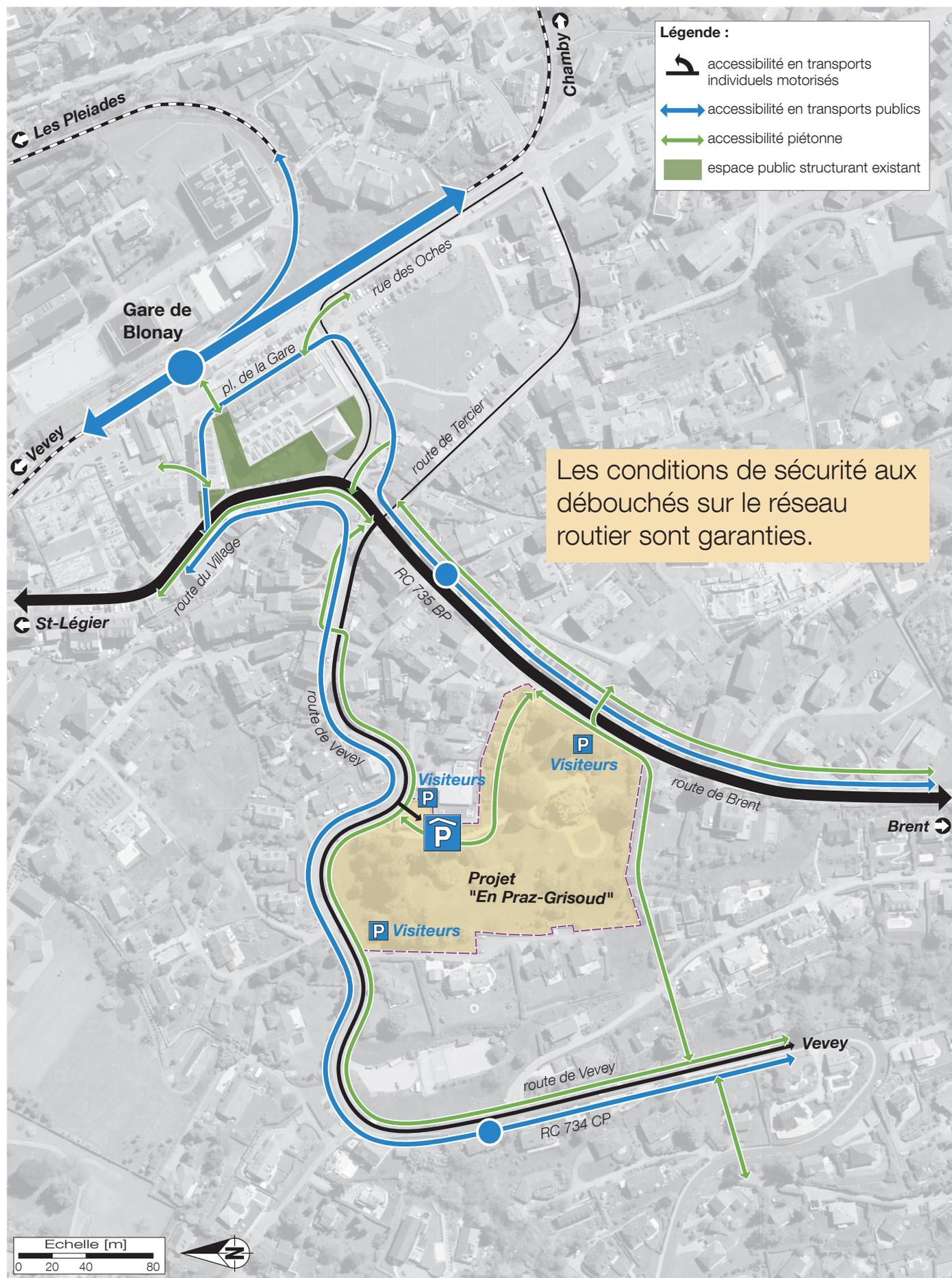


Figure 5
1703_170-f05-sbo - 11.07.17/bni



5. Effets du projet sur le réseau routier

Fig. 6 Sur la base du programme présenté, la génération de trafic du plan d'affectation "En Praz Grisoud" est d'environ 320 véh/jour.

Sur la route de Vevey (accès principal au projet), le trafic généré par le projet induit une augmentation de 4% du trafic journalier moyen par rapport à l'état initial, quels que soient les principes d'accès retenus (par route de Vevey et/ou par route de Brent).

Sur le reste du réseau routier environnant, le trafic généré par le projet, représente une augmentation de fréquentation généralement presque négligeable, inférieure à 3% par rapport à l'état initial.

Les sollicitations des carrefours giratoires route de Brent / route du Village et route de Brent / route de Vevey, avec le projet, sont également très faibles durant les heures de pointes du soir. Le trafic supplémentaire induit par le projet ne génère pas de réels problèmes de capacité aux carrefours, d'autant plus que ces derniers, disposent de larges réserves de capacité pour absorber des charges de trafic supplémentaire.



Charges de trafic journalières TJM (véh/j) et à l'heure de pointe du soir (uv/h) – Etat initial avec projet

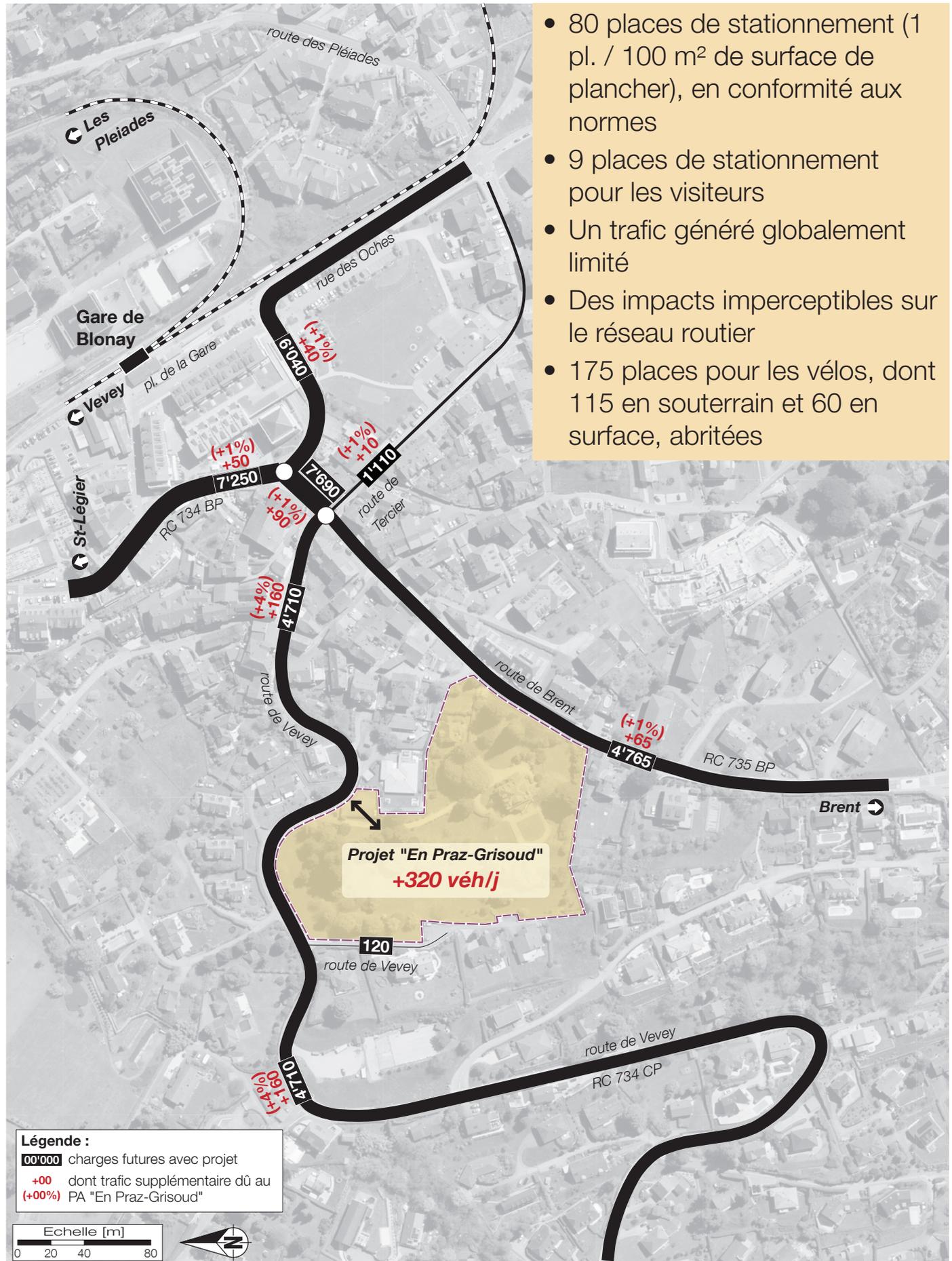


Figure 6



6. Synthèse et recommandations

Le PA "En Praz Grisoud" prévoit la réalisation de logements collectifs sur la parcelle 4'624 à Blonay, situé entre la centralité villageoise et le début des zones de villas.

A ce niveau de l'étude, le **projet** prévoit la construction d'environ **8'250 m² de SPd**.

Le **besoin en stationnement automobile** du plan d'affectation "En Praz Grisoud" s'élève à **environ 90 places**, répartis comme suit :

- **environ 38 places pour les logements des secteurs A et B**, dont environ 4 places pour les visiteurs;
- **environ 52 places pour les logements des secteurs C et D**, dont 5 pour les visiteurs.

Il est recommandé de prévoir la réalisation d'environ **9 places pour les deux-roues motorisés**.

Le besoin en stationnement pour vélo du PA "En Praz Grisoud" s'élève à **175 places** dont :

- **~75 places** pour les logements collectifs des secteurs A et B;
- **~100 places** pour les logements collectifs des secteurs C et D.

Sur les 175 places de stationnement pour vélo à prévoir pour les logements collectifs, 115 places sont à prévoir pour la longue durée (habitants) et 60 places pour la courte durée (visiteurs).

L'**accessibilité multimodale** au PA "En Praz Grisoud" repose sur trois principes :

- une accessibilité du **trafic motorisé** organisé en fonction d'un branchement sur la route de Vevey;
- une accessibilité en **transports publics** optimale assurée à la fois par du ferroviaire (gare de Blonay) reliant à l'agglomération, et par ailleurs, trois lignes de bus régionales, dont les arrêts se situent à proximité du futur quartier;
- une perméabilité à la **mobilité douce** au sein du site, ainsi que de bonnes liaisons entre celui-ci et son environnement immédiat, au nord et une liaison à améliorer à l'est (route de Brent).

La génération de trafic du PA "En Praz Grisoud" est évaluée à **320 véh/jour, soit environ 35 à 40 u.v.** à l'heure de pointe du soir.

Les effets de la densification associée au PA "En Praz Grisoud" sont relativement 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 partout à 4%.

A l'heure de pointe soir, le trafic supplémentaire lié au projet ne génère pas de réels problèmes de capacité aux carrefours route de Brent / route du Village et route de Brent / route de Vevey, d'autant plus que ces derniers disposent de larges réserves de capacité pour absorber des charges de trafic supplémentaire.

Au vu des éléments susmentionnés, dans l'état, il est possible d'envisager la faisabilité du projet "En Praz Grisoud" en matière de mobilité.

Transitec

S. Guillaume-Gentil
Directeur

Lausanne, le 23 février 2022



Annexes

PLAN D'AFFECTATION EN PRAZ GRISOUD



0 m 25 m ECHELLE 1:500

1 Approuvé par la Municipalité de Blonay dans la séance du : _____

2 Soumis à l'enquête publique du : _____ au : _____

Le Syndic : A. Bovay Le Secrétaire : J. Steiner Le Syndic : A. Bovay Le Secrétaire : J. Steiner

3 Adopté par le Conseil communal dans la séance du : _____

4 Approuvé par le Département compétent le : _____

Le Président : J.-L. Börgy La Secrétaire : A. Wunderli La Cheffe du Département : _____

5 Entré en vigueur le : _____

Mars 2022
17044-PA-500-Enq-Pub-pab-220307



LEGENDE

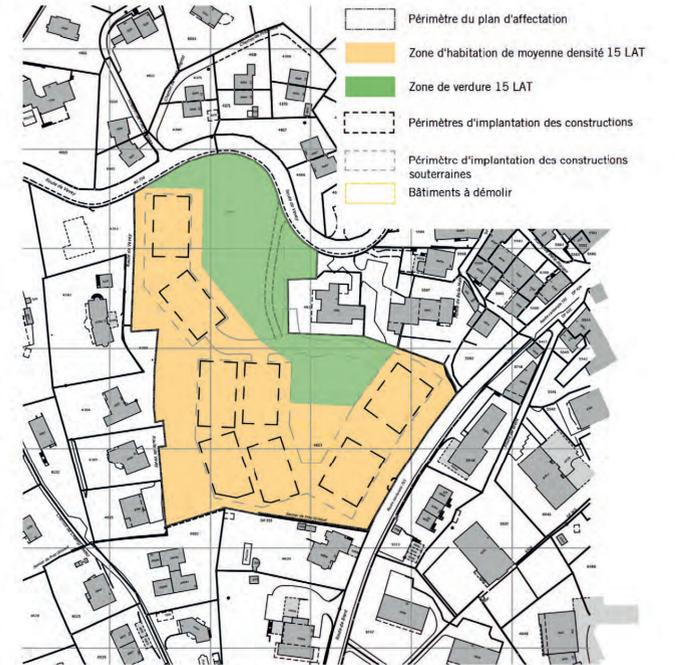
- Périmètre du plan d'affectation « En Praz Grisoud »
- Périmètres d'implantation des constructions A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4
- SPd = xxx m² surface de plancher déterminante maximale
- alt max. xxx.xx m cote d'altitude maximale
- x niveaux + attique nombre de niveaux habitables maximal
- Périmètre d'implantation des constructions souterraines
- Aire de jardin
- Stationnement visiteurs
- Aire de parc
- Etang à maintenir
- Arbres monumentaux à l'inventaire communal
- Arbres protégés selon le règlement communal de protection des arbres y.c. masses arbustives (maintenus / abattus)
- Autres arbres * (maintenus / abattus) à titre indicatif
- Aire d'accès
- Point de collecte des déchets
- Liaison piétonne publique
- Liaison piétonne privée
- Tronçon carrossable
- Accès principal
- Accès au stationnement visiteur
- Bâtimens et aménagements à démolir
- A titre indicatif**
- Limite des constructions

* Les nouvelles plantations ne sont pas identifiées sur le plan. Leur essence et leur localisation sont déterminées dans le cadre du plan des aménagements extérieurs accompagnant la première demande de permis de construire (cf. art. 24 Règlement PA)

PLAN DE DETAIL ECHELLE 1:500



PLAN DES ZONES D'AFFECTATION ECHELLE 1:2'000



Morges, le 10 décembre 2018
Le géomètre breveté :



Parcelle n°	Propriétaires	Surfaces
4624	Société des Produits Nestlé SA	18'457 m ²
Total		18'457 m ²

Annexe 3

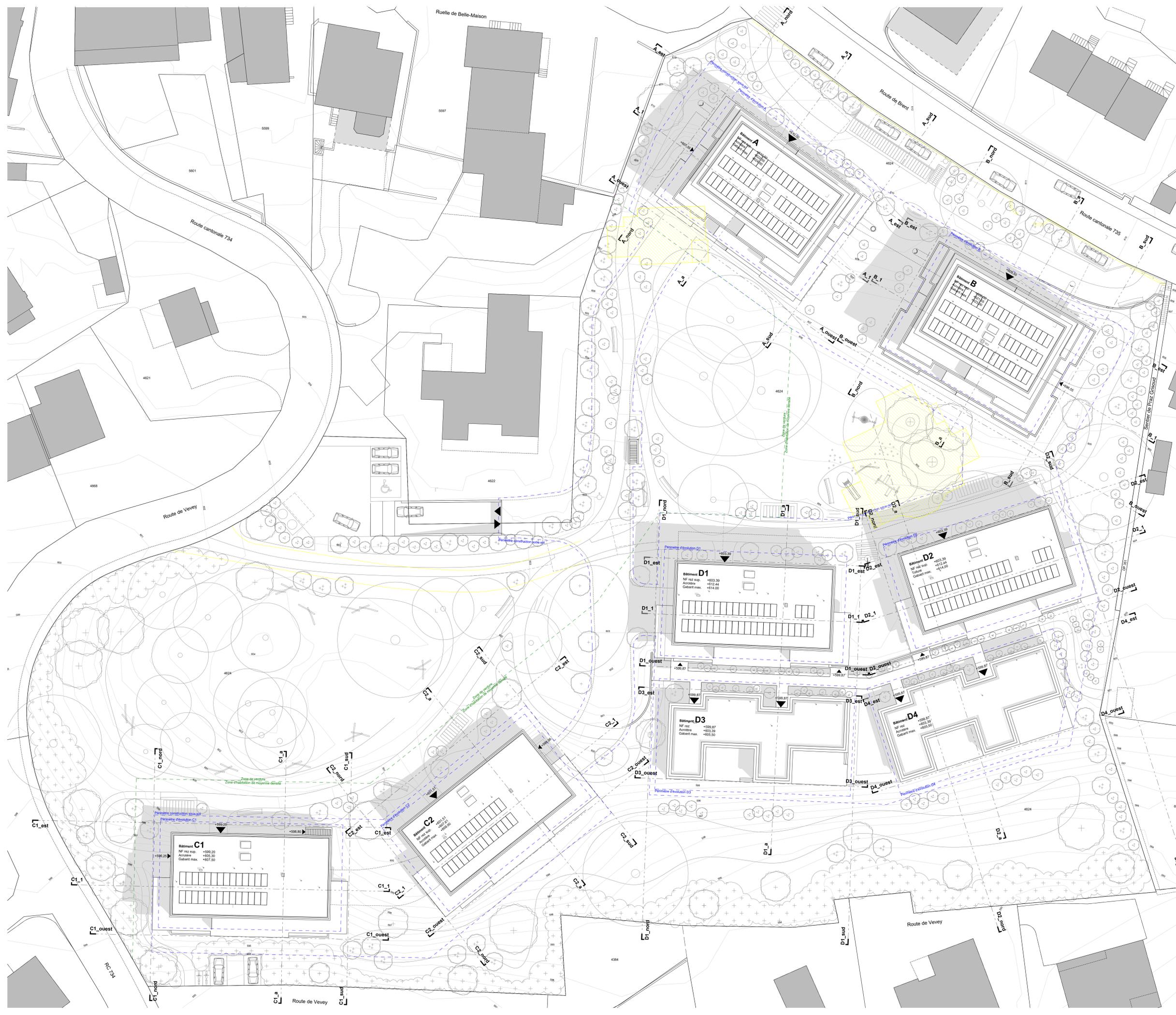
Plan des aménagements extérieurs

Juin 2022

Annexe 4

Projet architectural

Juin 2022



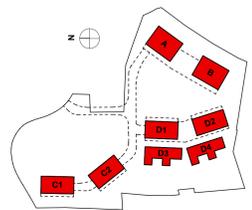
BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minerjerg" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

Auteur du plan



PROPRIÉTAIRE	Société des produits Nestlé SA	Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
MÂTRE DE L'OUVRAGE	INVESTATE SA	Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX
ASSISTANCE AU MÂTRE D'OUVRAGE	LAURE BOITEUX URBANISTE	Chano Nougat 2 - 2416 Les Brevets
ARCHITECTE	PLENITECH SA	Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD
ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN	FABO SAS	Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne
ARCHITECTE PAYSAGISTE	MARY HOFMANN	Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne

02.1.1 Plan toiture et aménagements ext. 1/200
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1/200	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
-------------	-------------------	--------------	-------------------



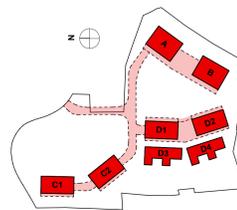
BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

Auteur du plan



PROPRIÉTAIRE	Société des produits Nestlé SA	Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
MÂTRE DE L'OUVRAGE	INVESTATE SA	Rue du Château 23 - 2034 PISELUX 032 730 19 19 franco.foerster@investate.ch
ASSISTANCE AU MÂTRE D'OUVRAGE	LAURE BOTEUX URBANISTE	Chanois Neugler 2 - 2416 Les Brenets 078 544 30 66 boiteux.laure@gmail.com
ARCHITECTE	PLENITECH SA	Rue du Village 12 - 1123 Aigles VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN	FABIA SARR	Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur-Lausanne 078 660 82 76 info@fabia-sarr-architecture.com
ARCHITECTE PAYSAGISTE	MARY HOFMANN	Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.2 Plan parking 1/200
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

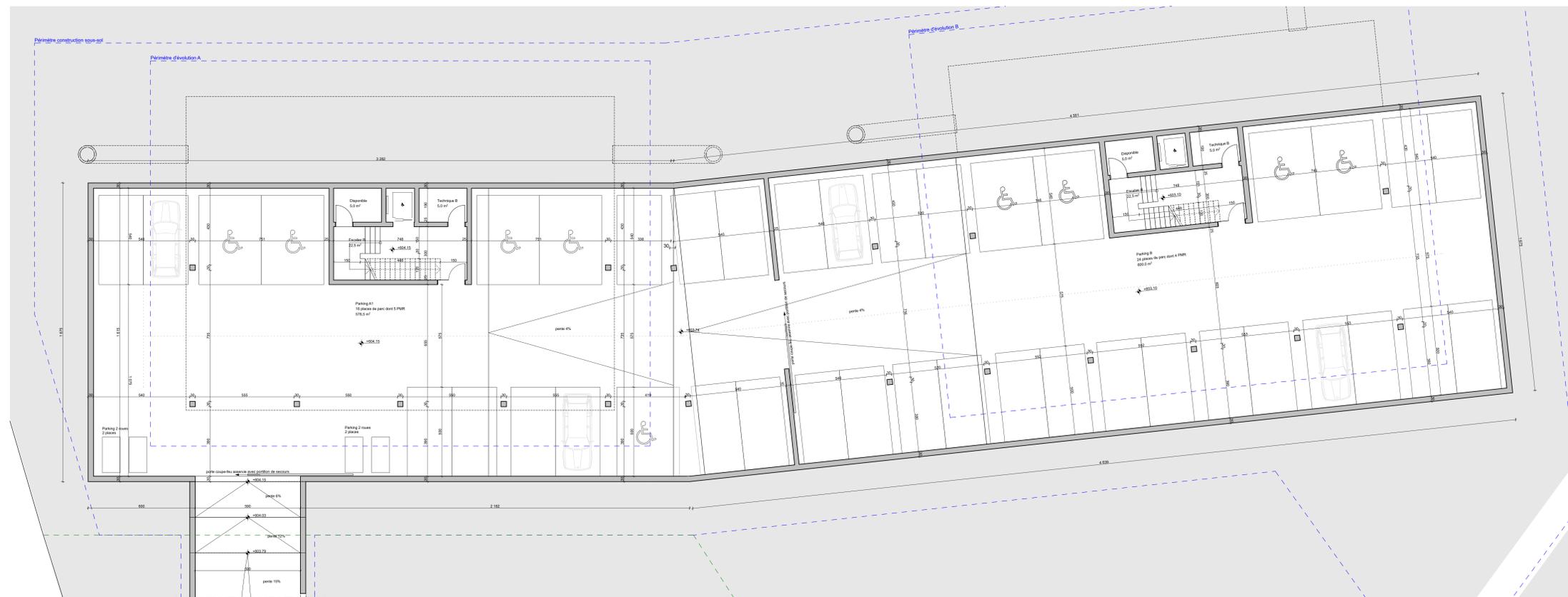
ech : 1:200	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
H			



A+B

Plan rez supérieur

1:100



A+B

Plan sous-sol parking

1:100

BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD

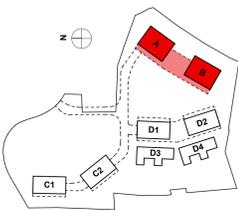
Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

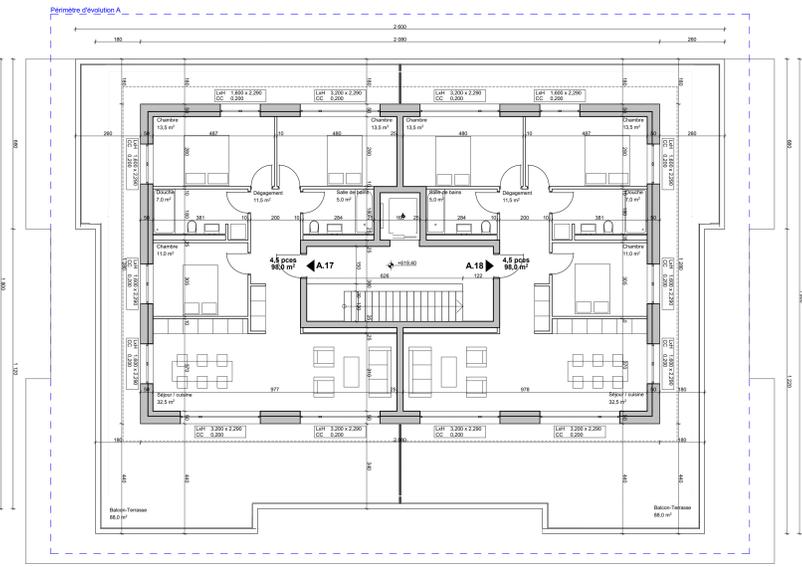
Auteur du plan



- PROPRIÉTAIRE
Société des produits Nestlé SA - Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
- MAÎTRE DE L'OUVRAGE
INVESTATE SA - Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@nefco.ch
- ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE
LAURE BOTEUX URBANISTE - Chamois Neugut 2 - 2416 Les Brenets 076 544 30 66 boteux.laure@gmail.com
- ARCHITECTE
PLENITECH SA - Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
- ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
FABO SAS - Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 660 82 76 info@fabo.ch
- ARCHITECTE PAYSAGISTE
MARY HOFMANN - Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 maryhofmann@maryhofmann.ch

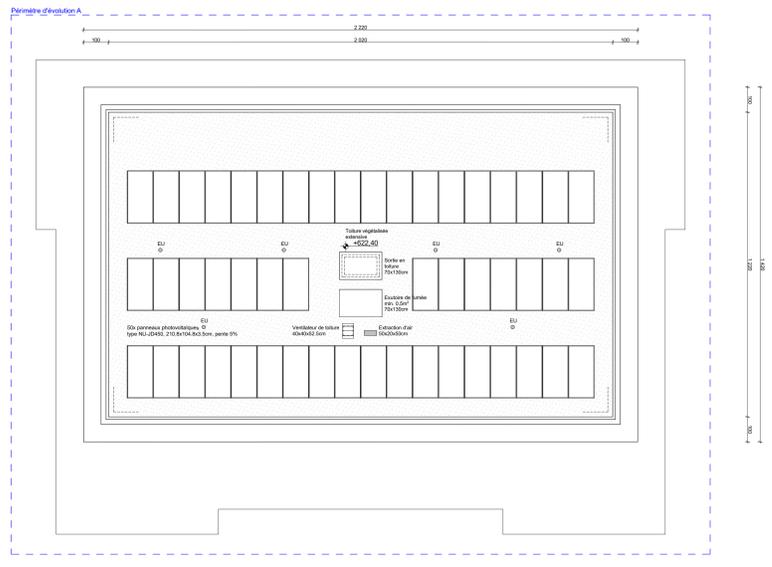
02.1.3 Bâtiments A+B : Plans parking + rez supérieur
Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A	B	C	D
E	F	G	H
I	J	K	L



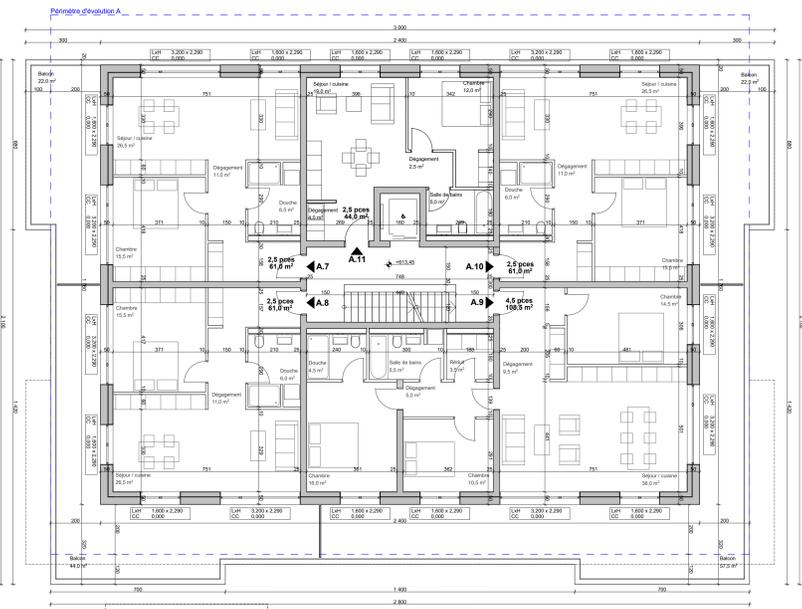
Plan attique

1:100



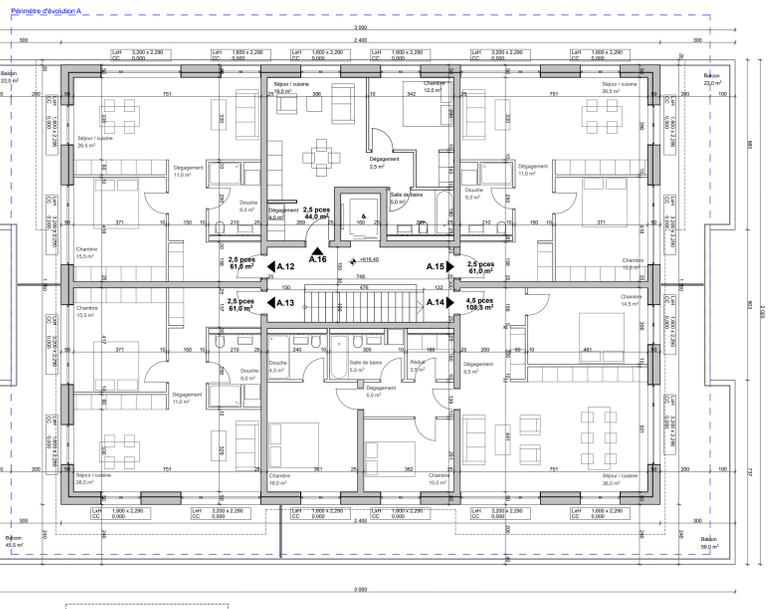
Plan toiture

1:100



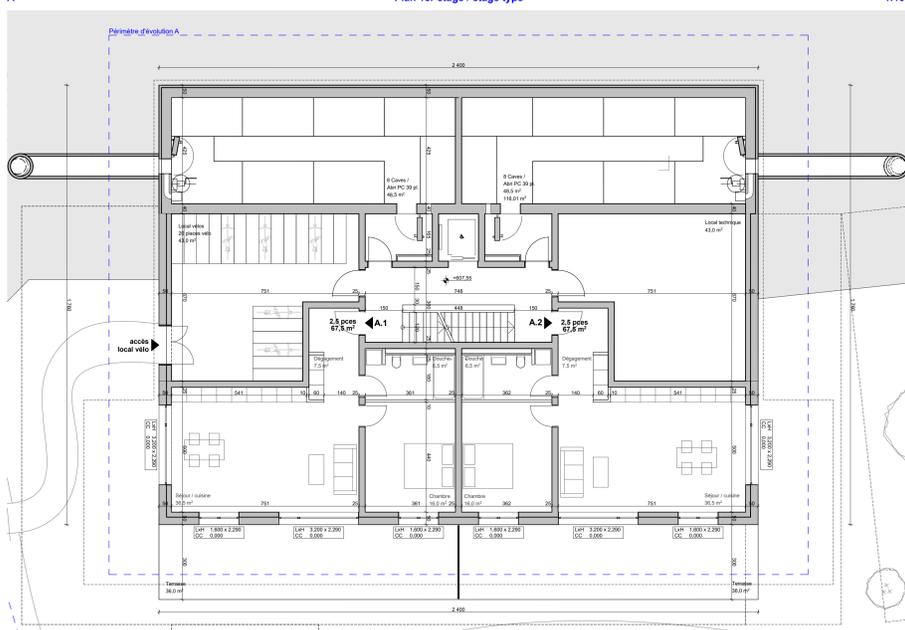
Plan 1er étage / étage type

1:100



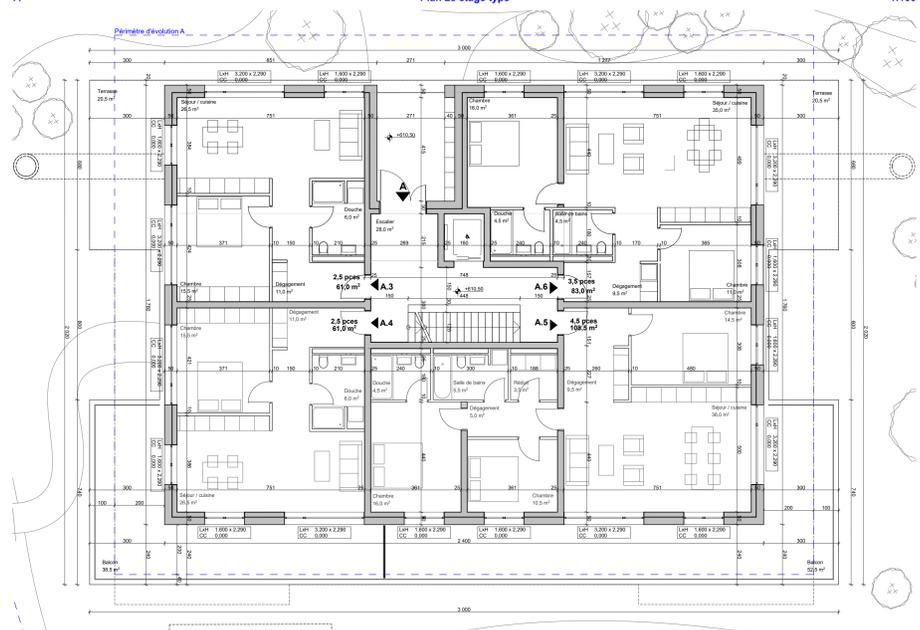
Plan 2e étage type

1:100



Plan rez inférieur

1:100



Plan rez supérieur

1:100

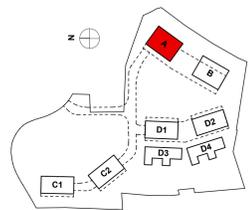
BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

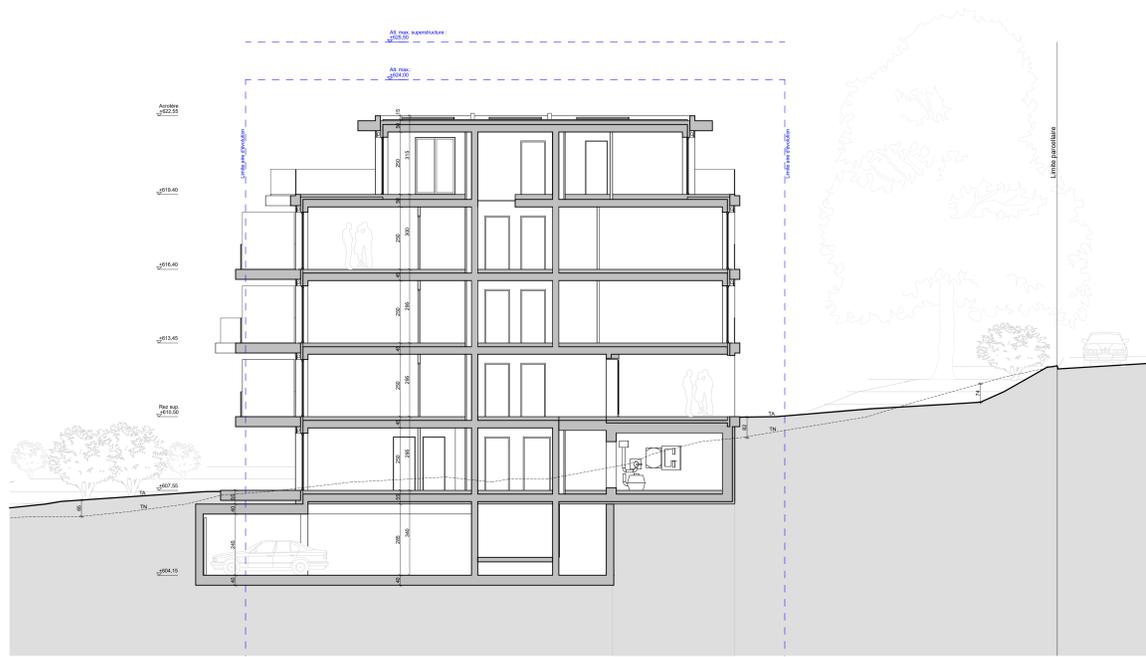
Auteur du plan



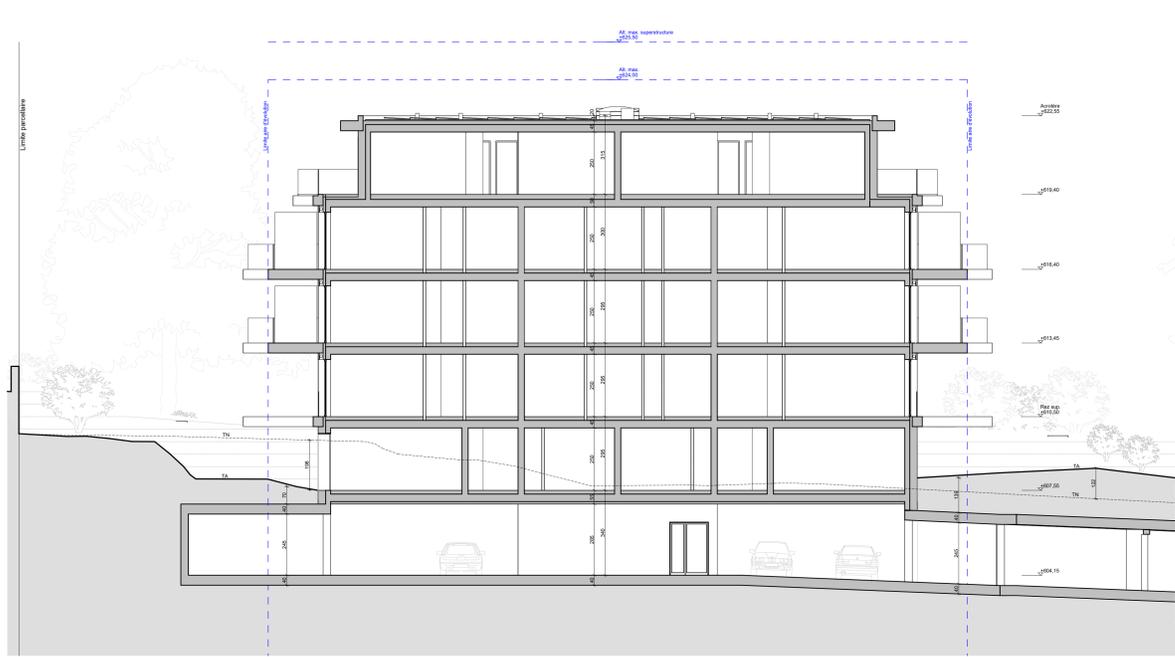
PROPRIETAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
 MÂTRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@investate.ch
 ASSISTANCE AU MÂTRE D'OUVRAGE
 LAINE BOTEUX URBANISTE - Chanoz Neugot 2 - 2416 Les Brenets 076 544 30 66 laine.botoux@gmail.com
 ARCHITECTE
 PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
 ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FAGO S.A.S. Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 669 62 76 info@dalzrob-architecture.com
 ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.4 Bâtiment A : Plans
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

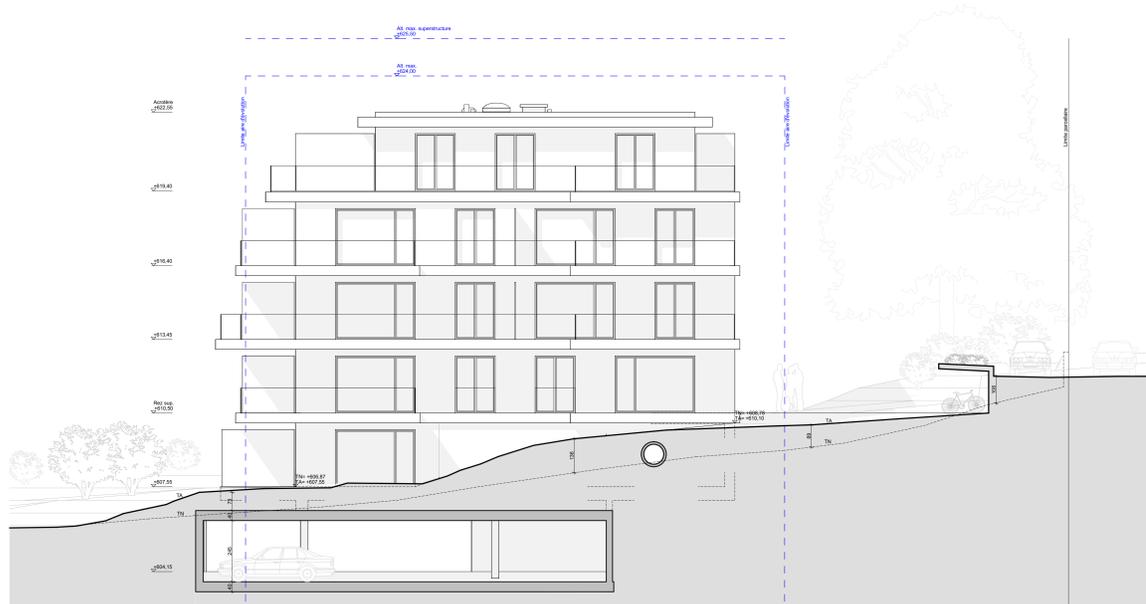
ech : 1:100	date :15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A			
B			
C			
D			
E			
F			



A_a Coupe transversale 1:100



A_1 Coupe longitudinale 1:100



A sud Elévation sud 1:100



A ouest Elévation ouest 1:100



A nord Elévation nord 1:100



A est Elévation est 1:100

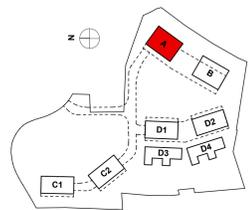
BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acqureur

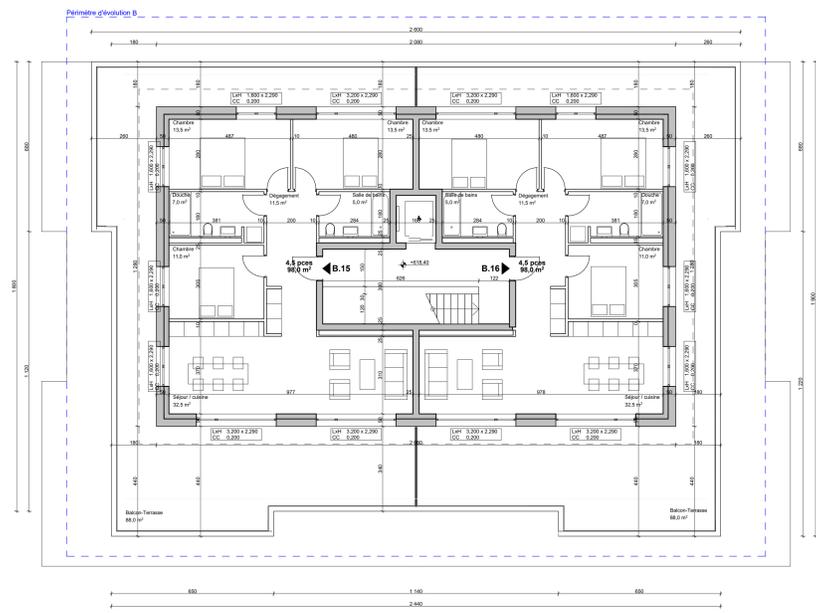
Auteur du plan



PROPRIÉTAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
 MAÎTRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@investate.ch
 ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE
 LAURE BOTEUX URBANISTE - Chanoz Neugy 2 - 2416 Les Brenets 076 544 30 66 boteux.laure@gmail.com
 ARCHITECTE
 PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
 ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FABI SAUS Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 669 82 76 info@dalzob@architecture.com
 ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

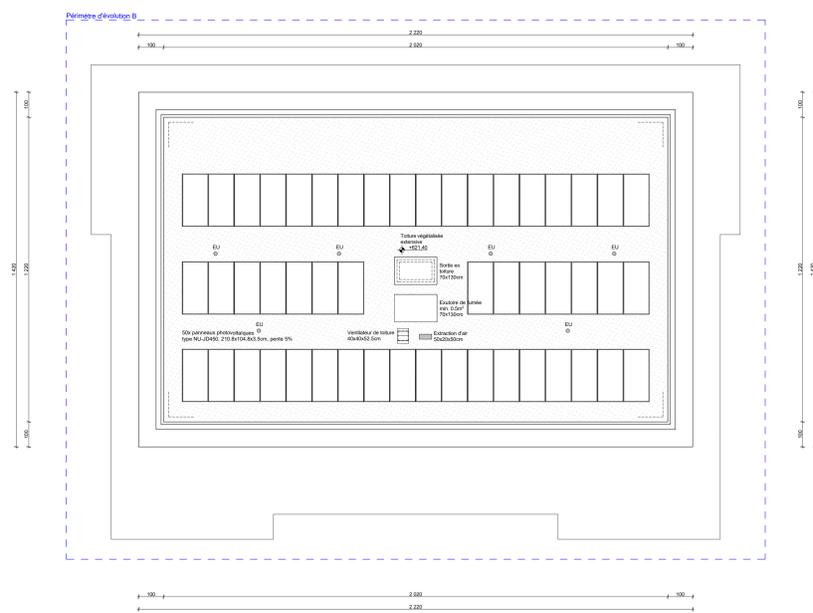
02.1.5 Bâtiment A : Coupes et élévations
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A	1:100		
B	1:100		
C	1:100		
D	1:100		
E	1:100		



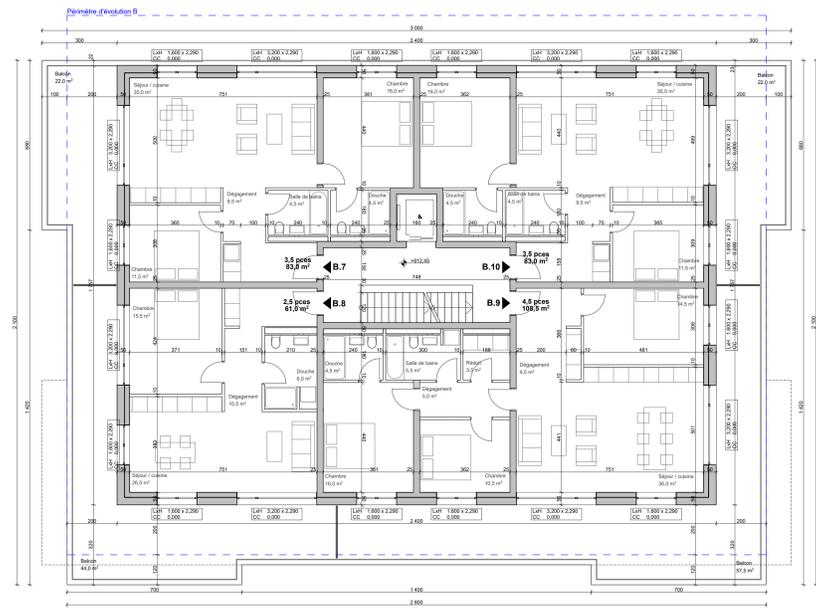
Plan attique

1:100



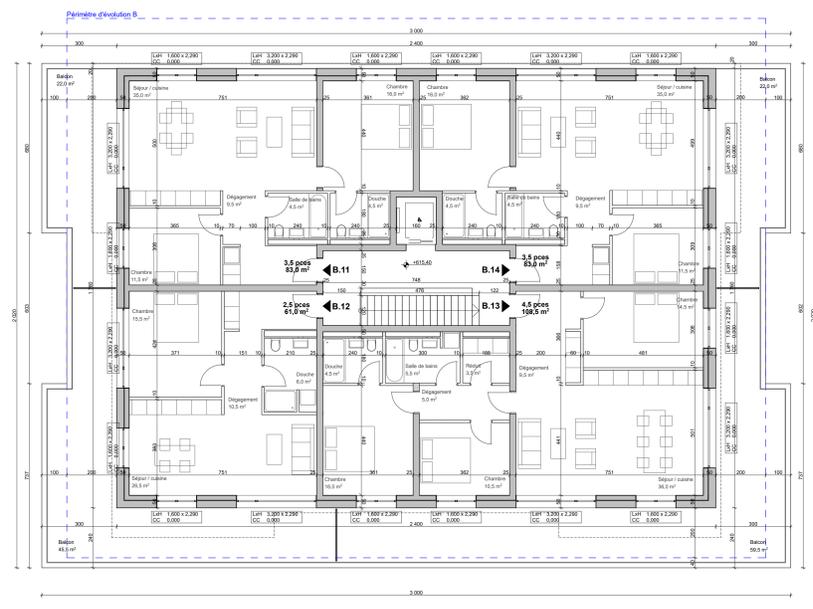
Plan toiture

1:100



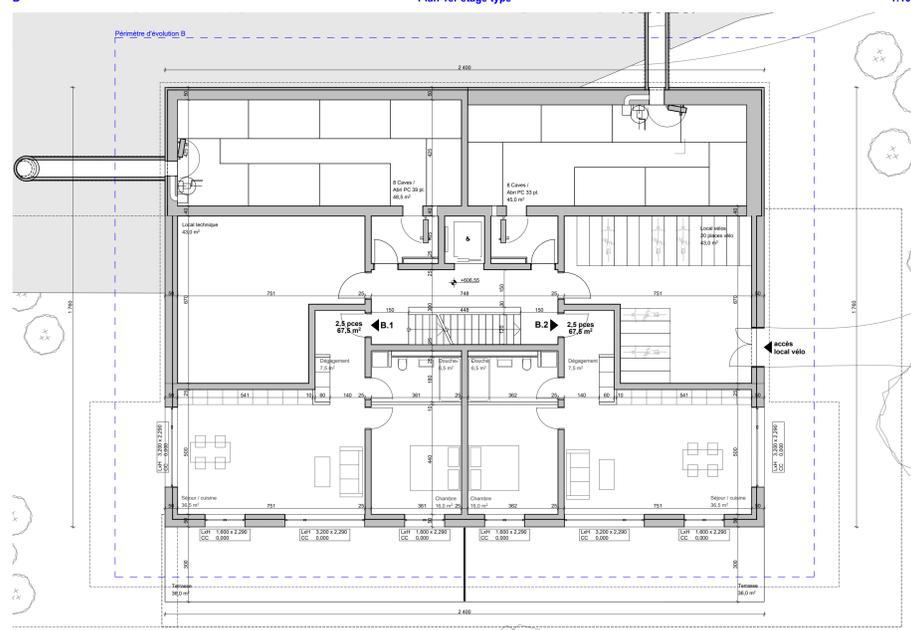
Plan 1er étage type

1:100



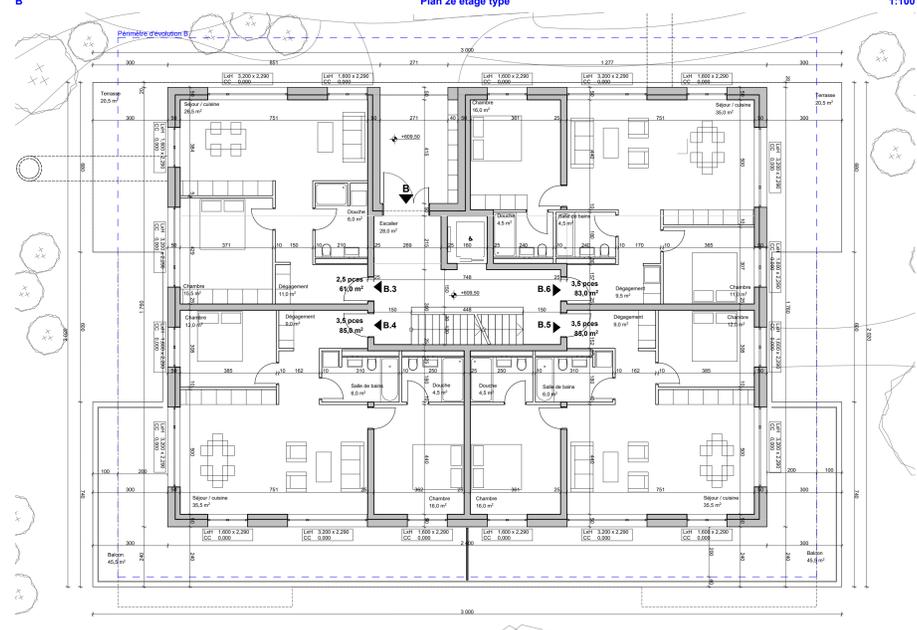
Plan 2e étage type

1:100



Plan rez inférieur

1:100



Plan rez supérieur

1:100

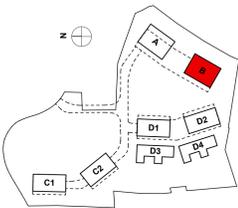
BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

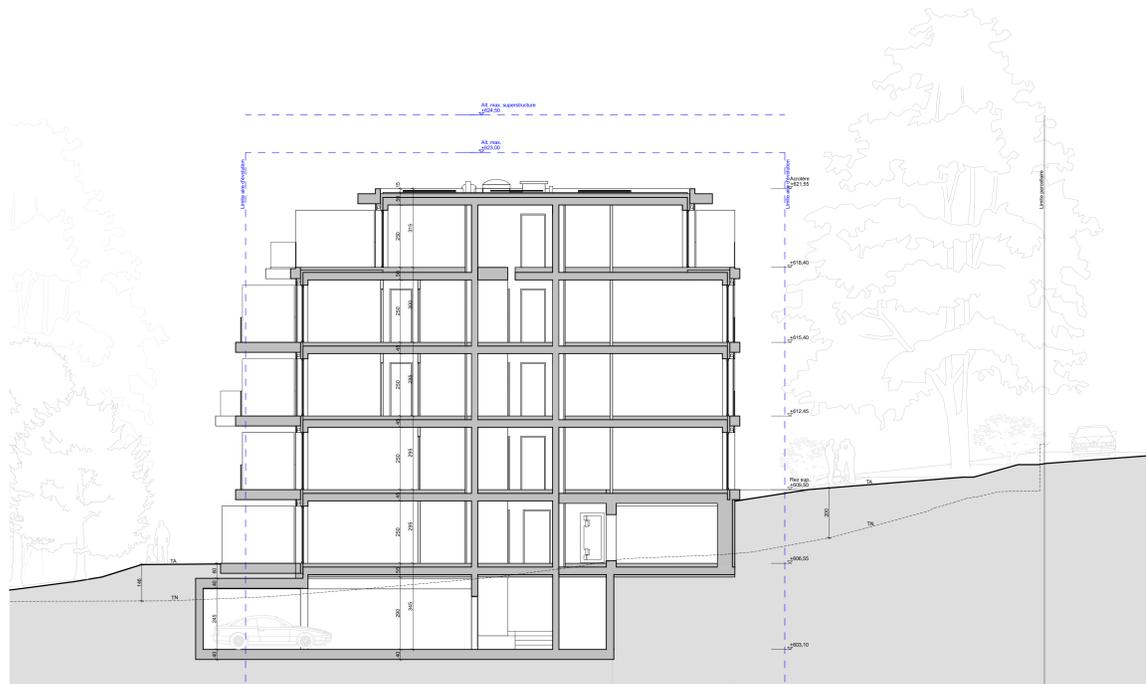
Auteur du plan



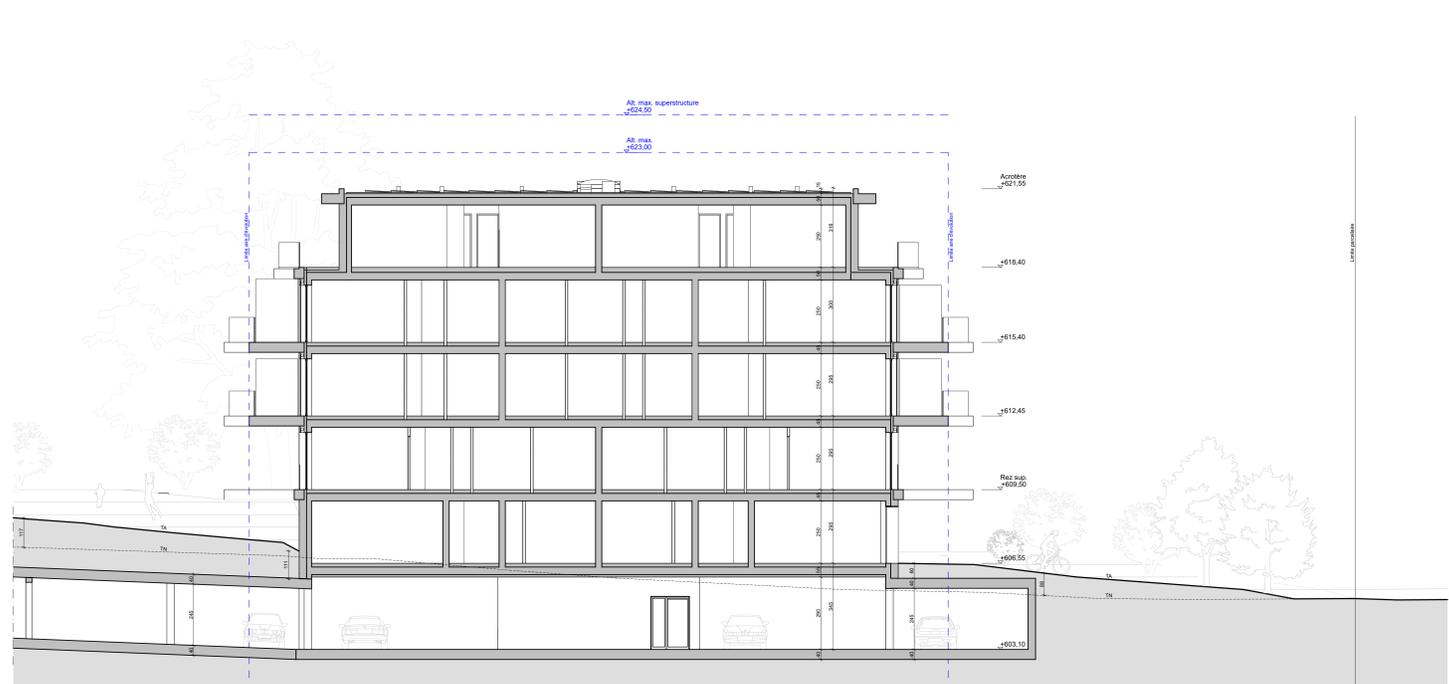
- PROPRIÉTAIRE
 Société des produits Nestlé SA - Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
- MATRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA - Rue du Château 23 - 2034 PISELUX - 032 730 19 19 - franco.florentini@investate.ch
- ASSISTANCE AU MATRE D'OUVRAGE
 LAURE BOITEUX URBANISTE - Chamois Neugler 2 - 2416 Les Brenets - 076 544 30 66 - boiteux.laure@gmail.com
- ARCHITECTE
 PLENITECH SA - Rue du Village 12 - 1123 Ardens VD - 021 633 45 00 - l.reymond@plenitech.ch
- ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FAGO SAS - Ch. du Ronjé 54 - 1052 Le Mont-sur-Lausanne - 079 669 82 76 - info@dalzobis-architecture.com
- ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN - Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne - 079 961 67 57 - paysage@mary-hofmann.ch

02.1.6 Bâtiment B : Plans
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100	date :15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A			
B			
C			
D			
E			



B_a Coupe transversale 1:100



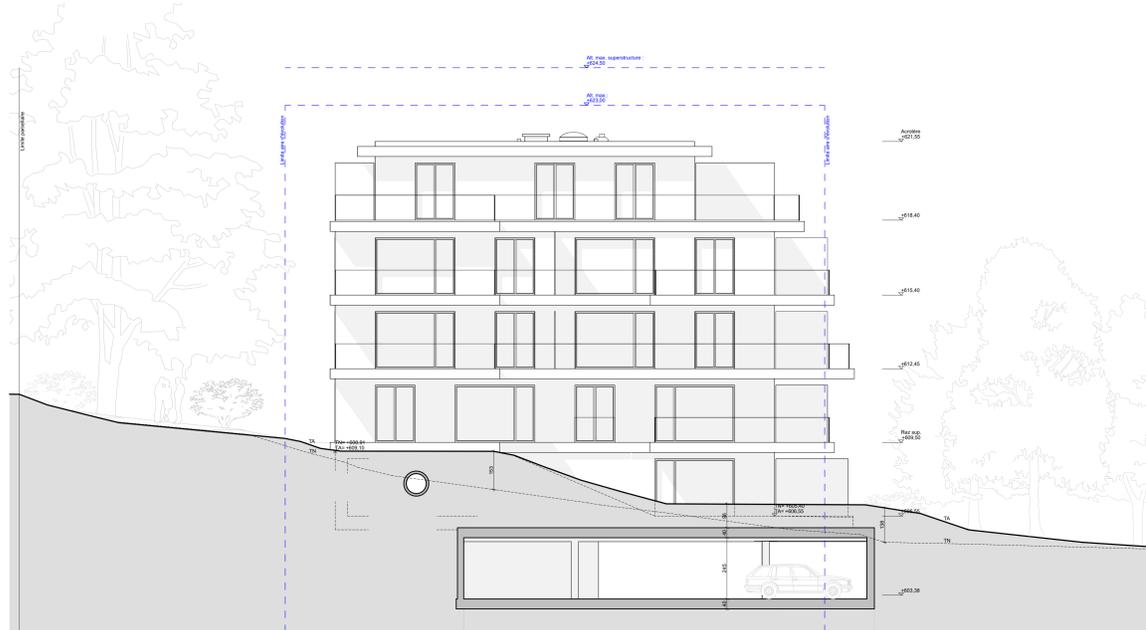
B_1 Coupe longitudinale 1:100



B sud Elévation sud 1:100



B ouest Elévation ouest 1:100



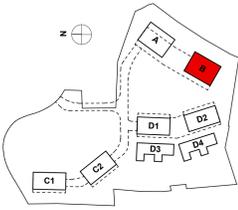
B nord Elévation nord 1:100



B est Elévation est 1:100

BLONAY - SAINT-LÉGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

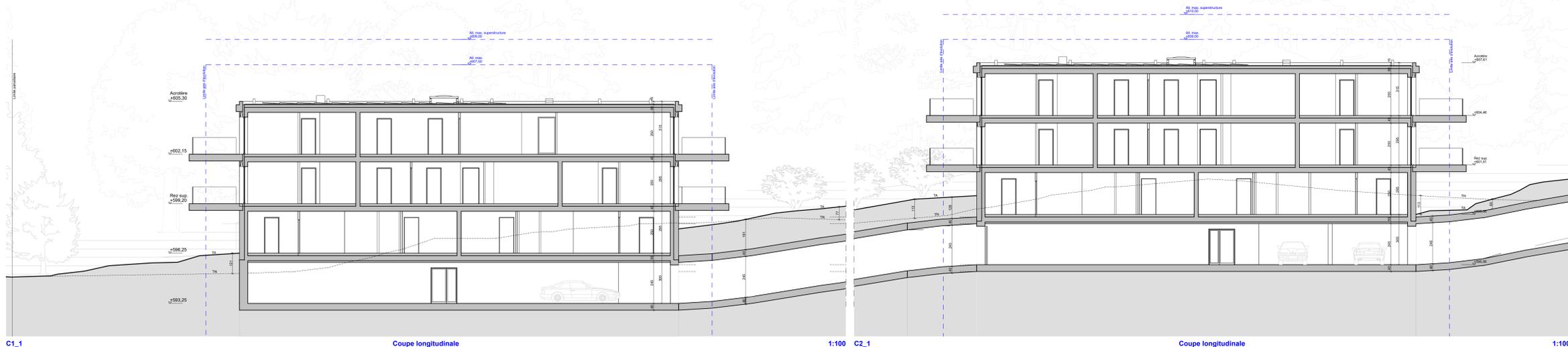
SIGNATURES :
 Propriétaires
 Promettant acquéreur
 Auteur du plan



PROPRIÉTAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
 MAÎTRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.florentini@investate.ch
 ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE
 LAURE BOTEUX URBANISTE - Chanoz Neugy 2 - 2416 Les Brevets 076 544 30 66 boteux.laure@gmail.com
 ARCHITECTE
 PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD 021 633 45 00 leymond@plenitech.ch
 ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FAGO SAS Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 660 82 76 info@dalzob@architecture.com
 ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.7 Bâtiment B : Coupes et élévations
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A	B	C	D
E	F	G	H
I	J	K	L



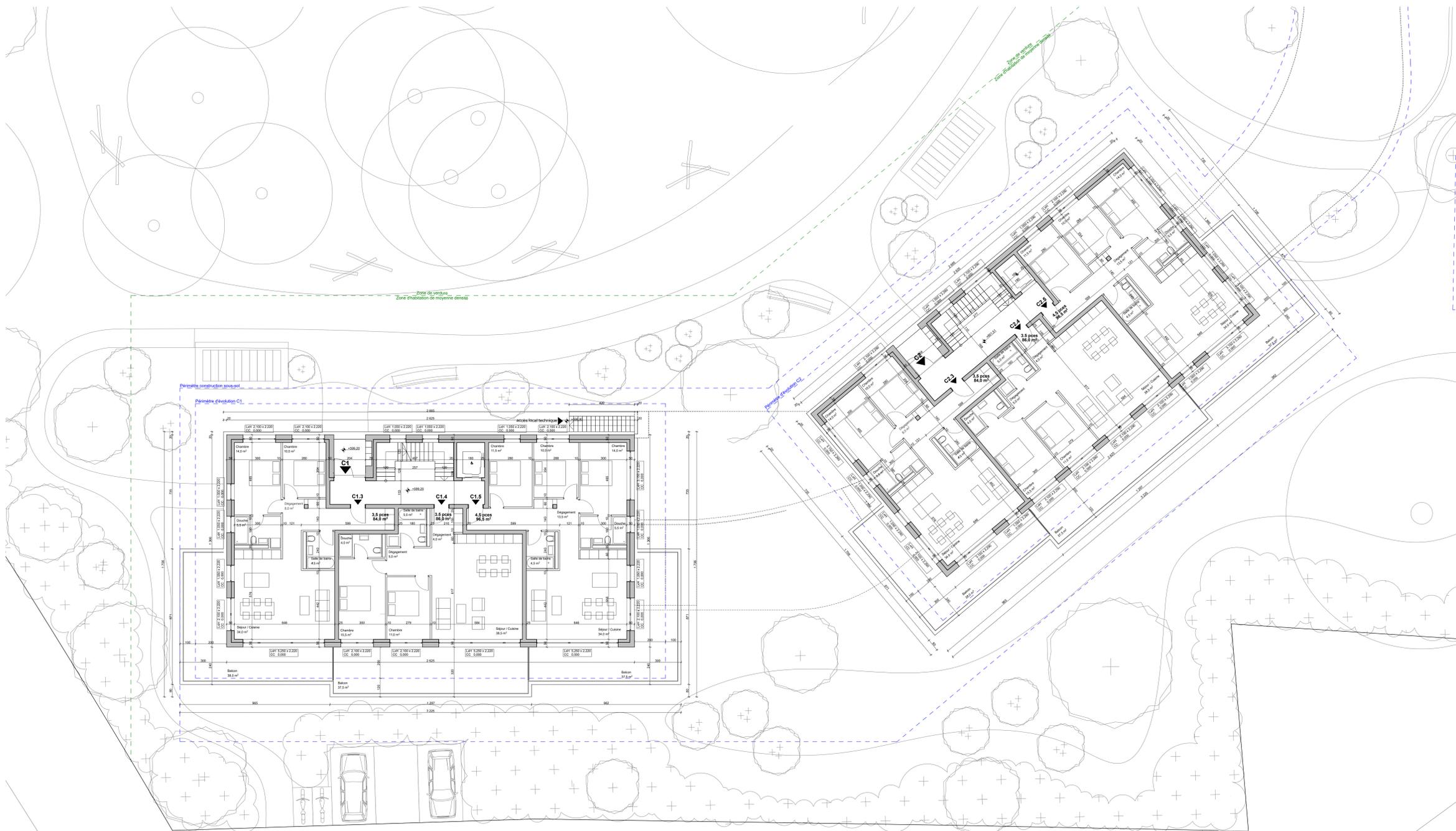
C1_1

Coupe longitudinale

1:100 C2_1

Coupe longitudinale

1:100



C1+C2

Plan rez supérieur

1:100

BLONAY - SAINT-LEGER - EN PRAZ GRISOUD

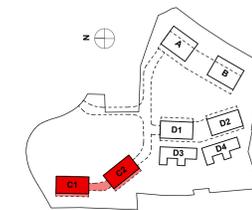
Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

Auteur du plan



PROPRIÉTAIRE
Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY

MÂTRE DE L'OUVRAGE
INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@necco.ch

ASSISTANCE AU MÂTRE D'OUVRAGE
LAURE BOTEUX URBANISTE - Chanois Neugart 2 - 2416 Les Brenets 076 544 30 66 boiteux.laure@gmail.com

ARCHITECTE
PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch

ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
FÉLIX SARRIS - Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 660 82 76 info@felixsarris-architecture.com

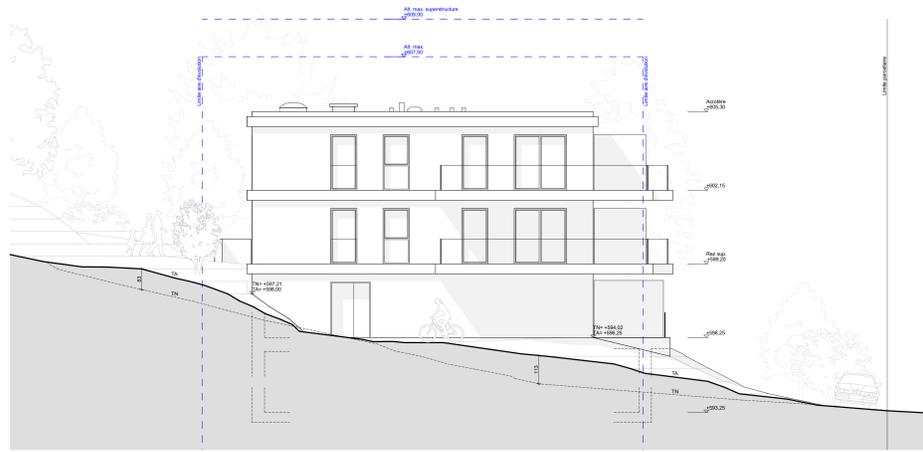
ARCHITECTE PAYSAGISTE
MARY HOFMANN - Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.8 Bâtiment C : Plan rez supérieur et coupe
Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100 date : 15.06.2022 format : A0H dessinateur : CDZ

A	B	C	D
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12

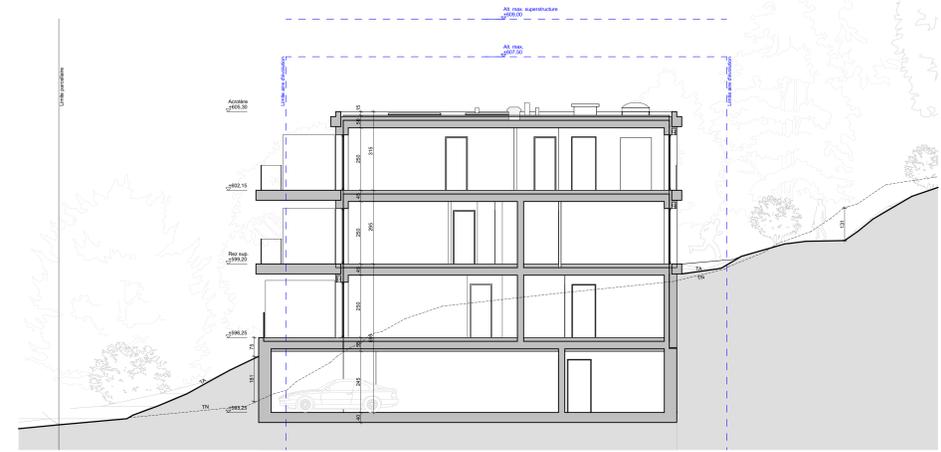




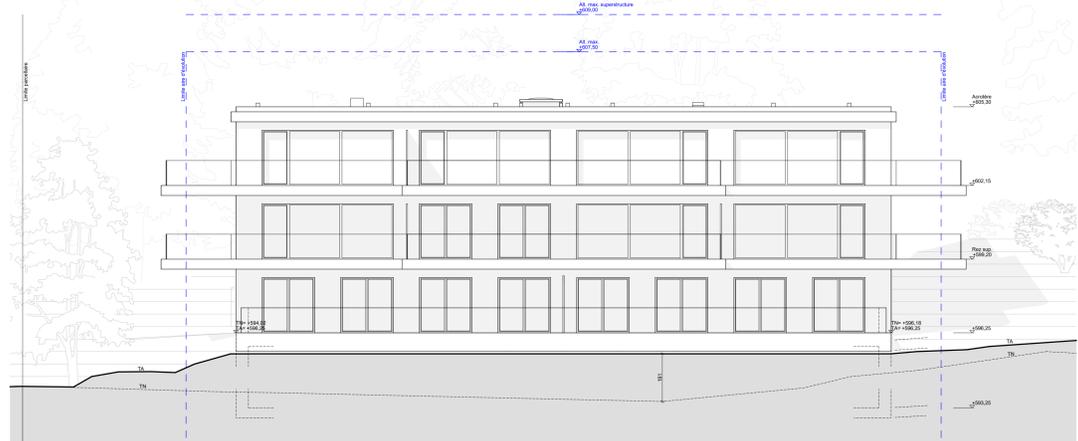
C1 Nord Élévation nord 1:100



C1 sud Élévation sud 1:100



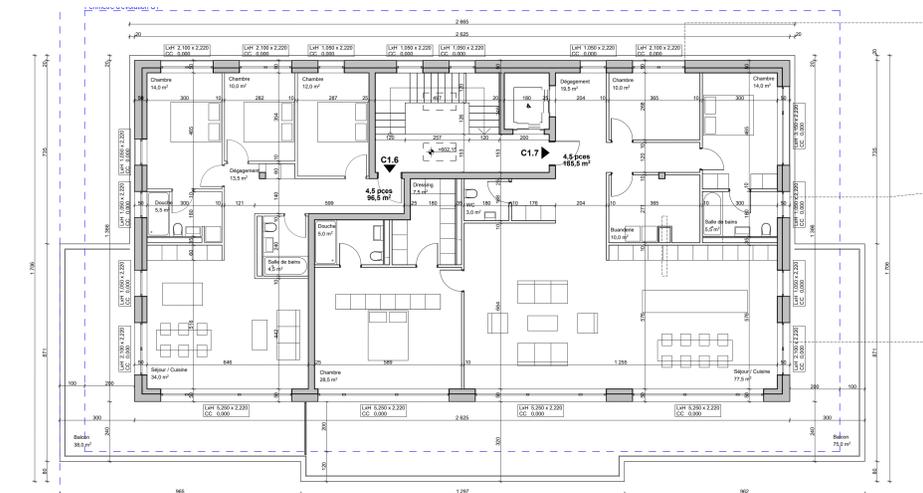
C1_a Coupe transversale 1:100



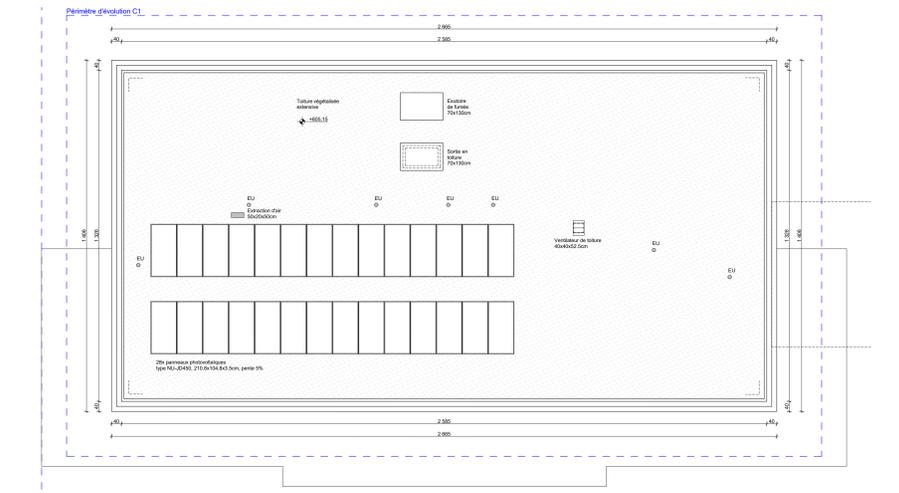
C1 ouest Élévation ouest 1:100



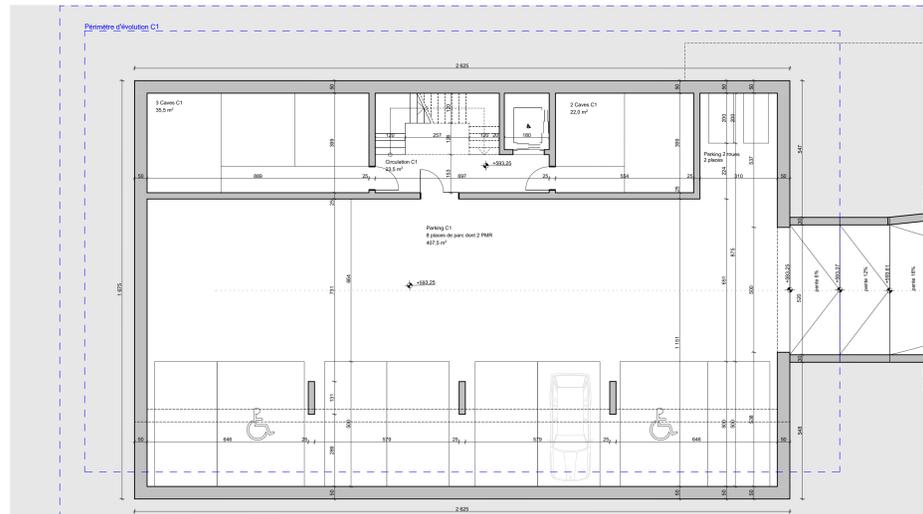
C1 est Élévation est 1:100



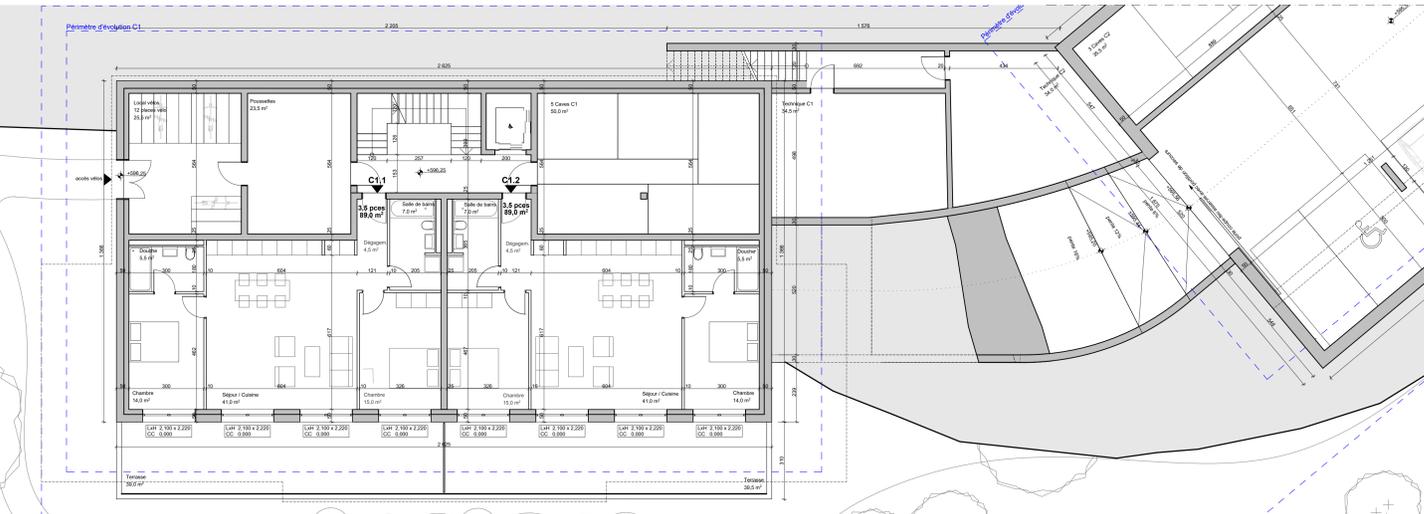
C1 Plan étage type 1:100



C1 Plan toiture 1:100



C1 Plan sous-sol parking 1:100



C1 Plan rez inférieur 1:100

BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD

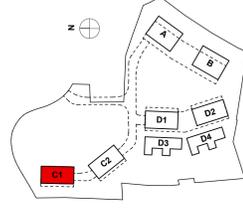
Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minerier" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

Auteur du plan

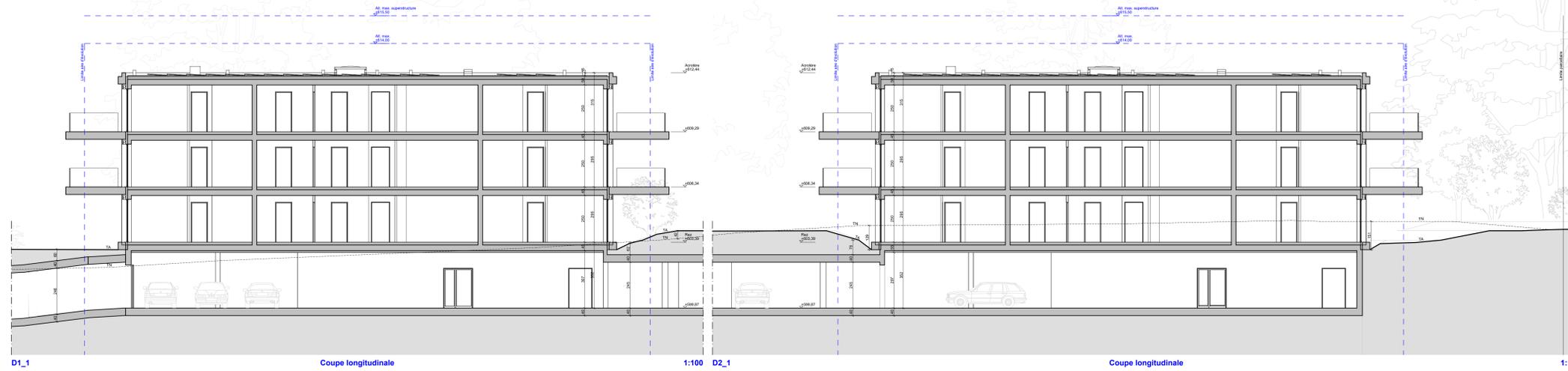


PROPRIÉTAIRE	Sociétés des produits Nestlé SA	Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
MÂTRE DE L'OUVRAGE	INVESTATE SA	Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@investate.ch
ASSISTANCE AU MÂTRE D'OUVRAGE	LAURE BOITEUX URBANISTE	Chamois Neugier 2 - 2416 Les Brenets 076 544 30 66 boiteux.laure@gmail.com
ARCHITECTE	PLENITECH SA	Rue du Village 12 - 1123 Adens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN	FABO SAS	Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 669 82 76 info@fabo-architecte.com
ARCHITECTE PAYSAGISTE	MARY HOFMANN	Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.9 Bâtiment C1 : Plans, coupes et élévations
Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100 date :15.06.2022 format : A0H dessinateur : CDZ

A	1	1
B	1	1
C	1	1
D	1	1
E	1	1
F	1	1



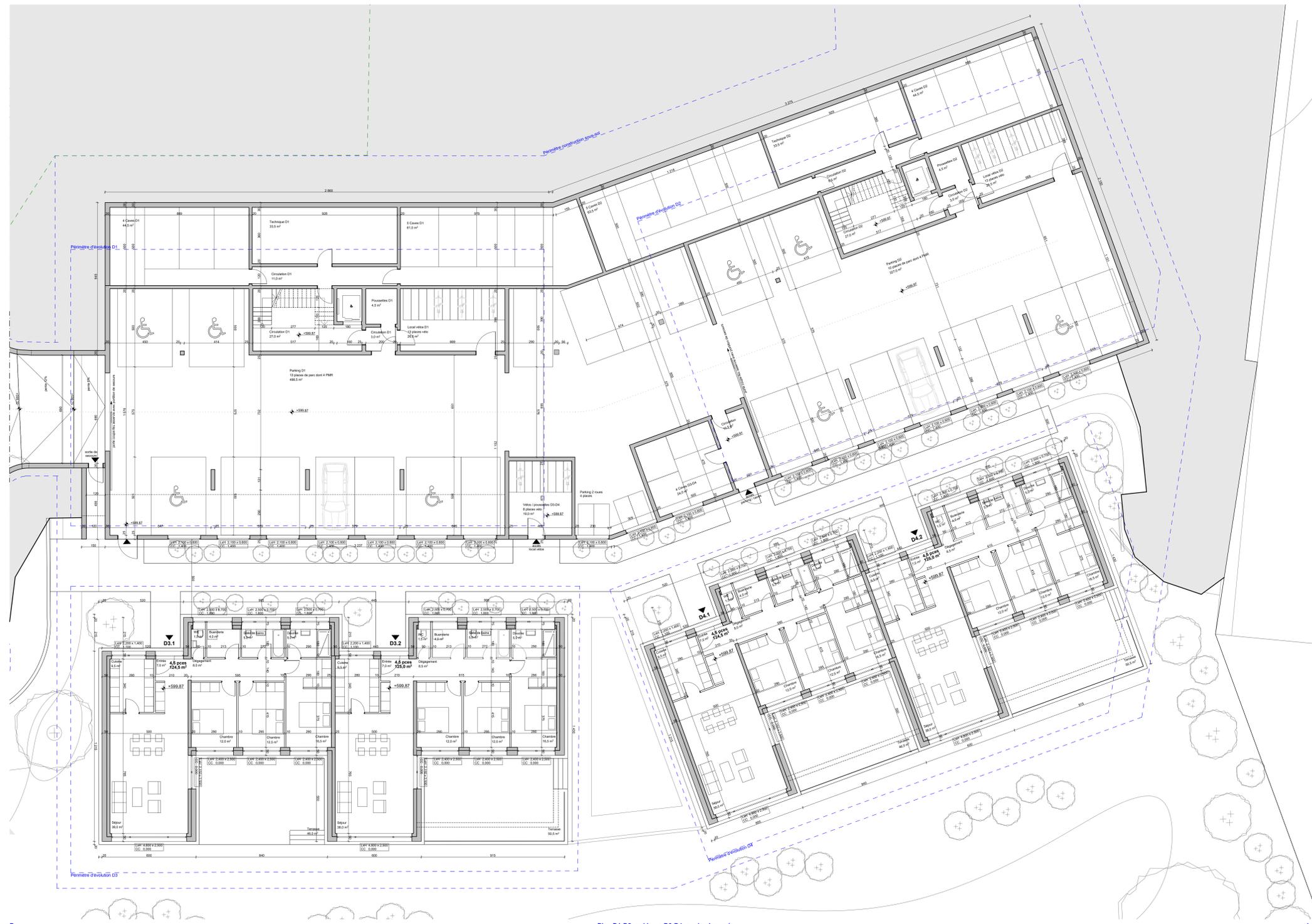
D1_1

Coupe longitudinale

1:100 D2_1

Coupe longitudinale

1:100



D

Plan D1-D2 parking + D3-D4 rez-de-chaussée

1:100

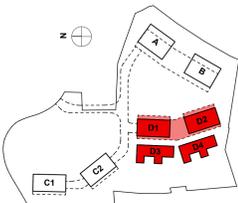
BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

Auteur du plan

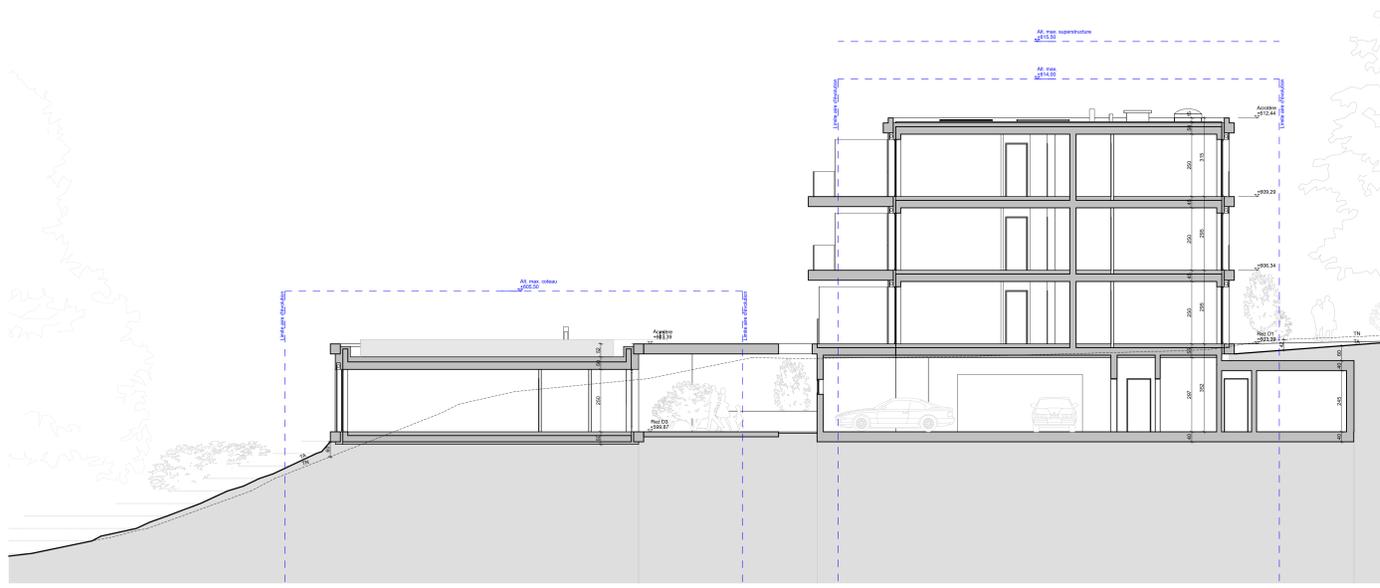


PROPRIÉTAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
 MAÎTRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@investate.ch
 ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE
 LAURE BOITEUX URBANISTE - Chanois Neugut 2 - 2416 Les Brenets 076 544 30 66 boiteux.laure@gmail.com
 ARCHITECTE
 PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Adens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
 ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FÉLIX SARRIS - Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 660 82 76 info@felixsarris-architecture.com
 ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN - Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

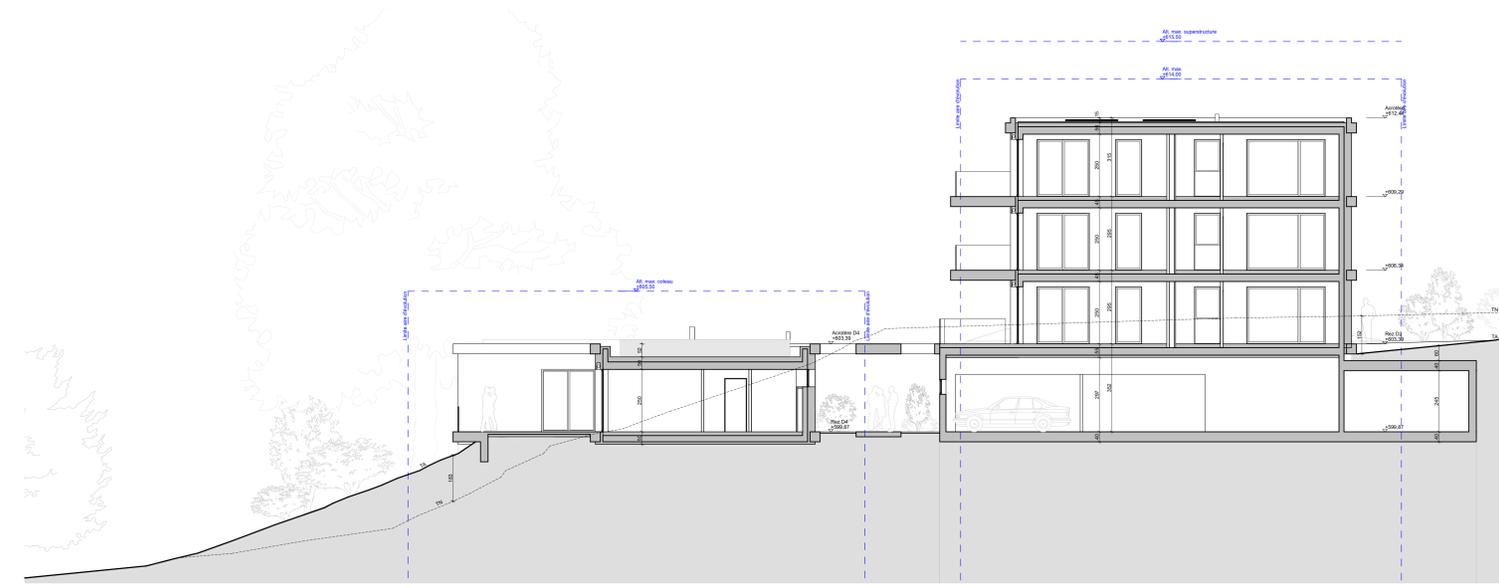
02.1.11 Bâtiment D : Plan parking et coupe longitudinale
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100 date : 15.06.2022 format : A0H dessinateur : CDZ

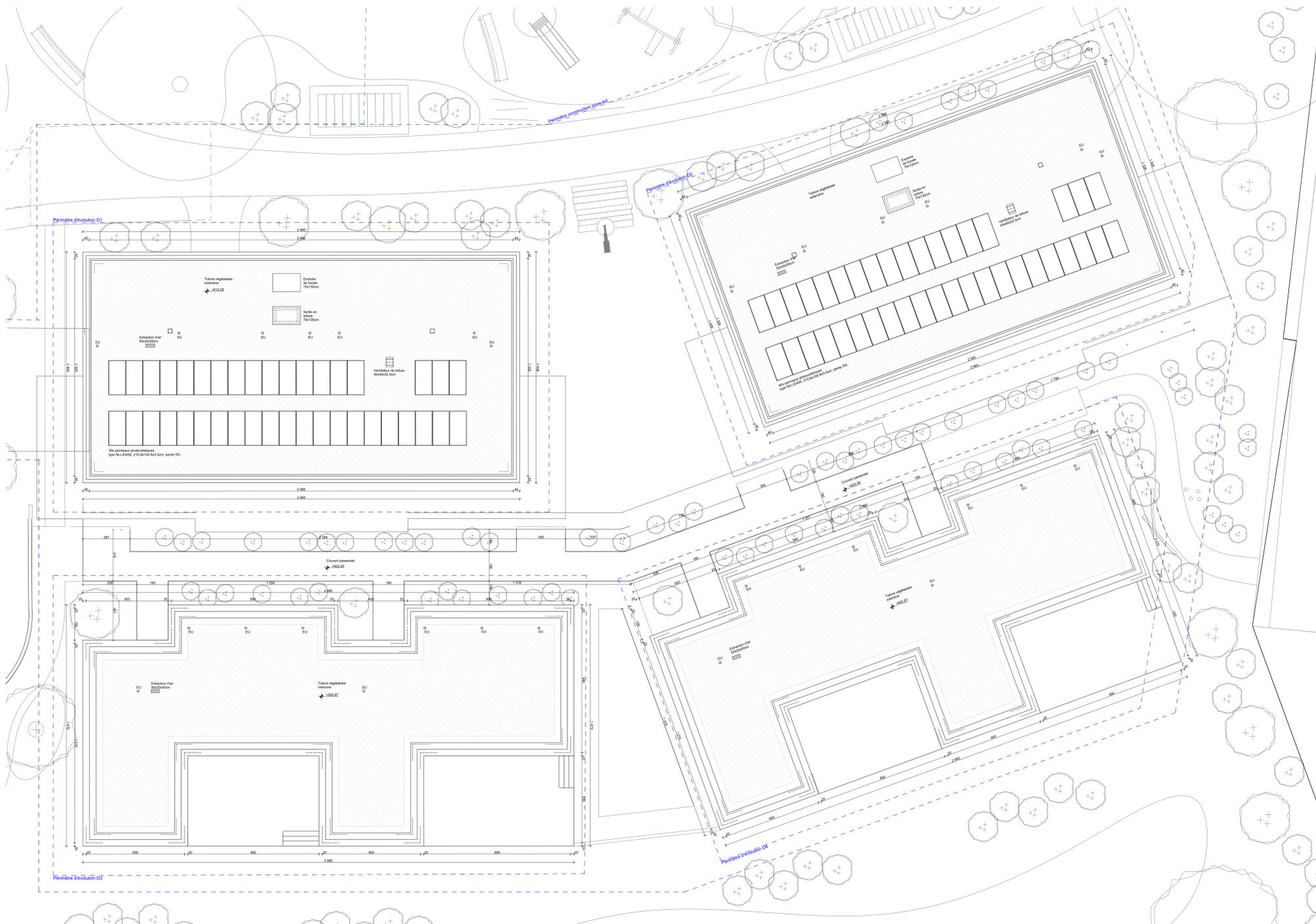




D1_a Coupe transversale 1:100



D2_a Coupe transversale 1:100



D1+D2 Plan rez-de-chaussée 1:100

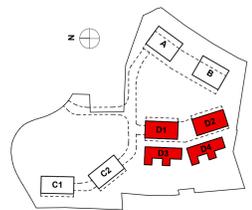
BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

Auteur du plan



PROPRIÉTAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY

MÂÎTRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.forentini@investate.ch

ASSISTANCE AU MÂÎTRE D'OUVRAGE
 LAURE BOTEUX URBANISTE - Chenois Neugut 2 - 2416 Les Brenets 076 544 30 66 boteux.laure@gmail.com

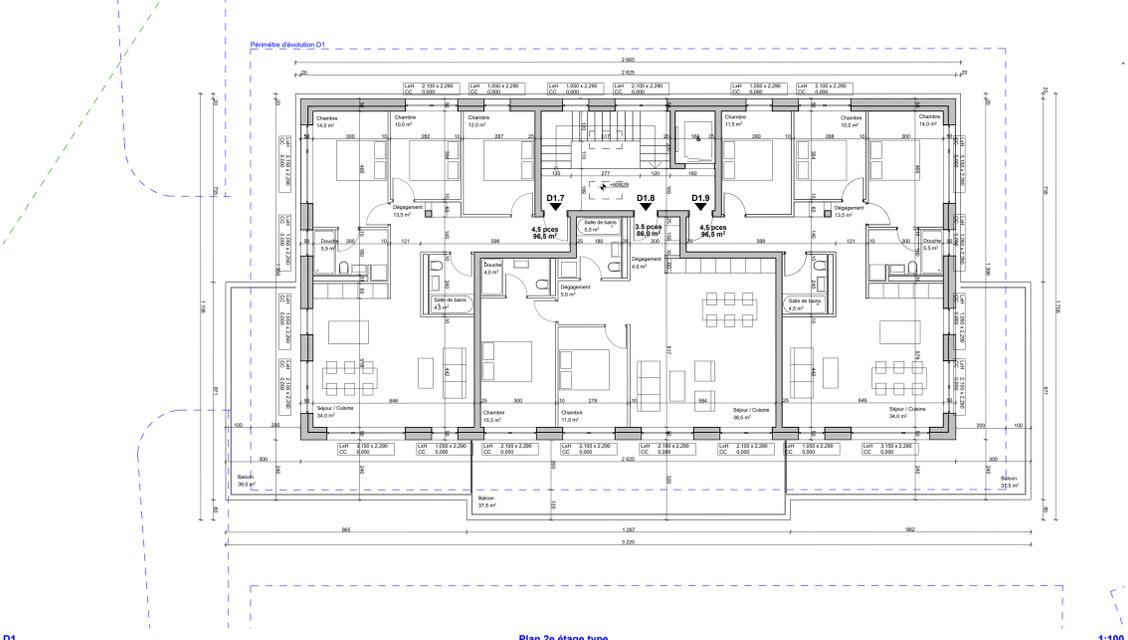
ARCHITECTE
 PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Aclens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch

ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FÉLIX SARRI - Ch. du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur-Lausanne 079 660 82 76 info@felixsarrichitecture.com

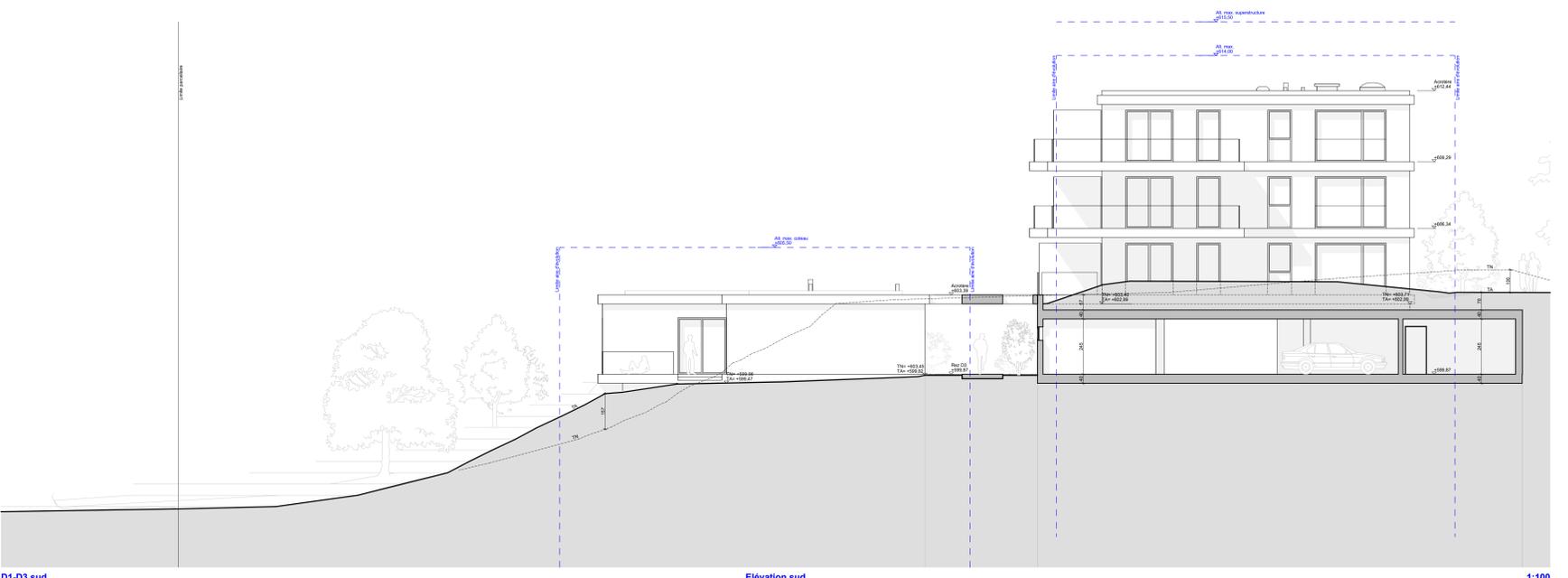
ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN - Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.12 Bâtiment D : Plan toiture et coupes transversales
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

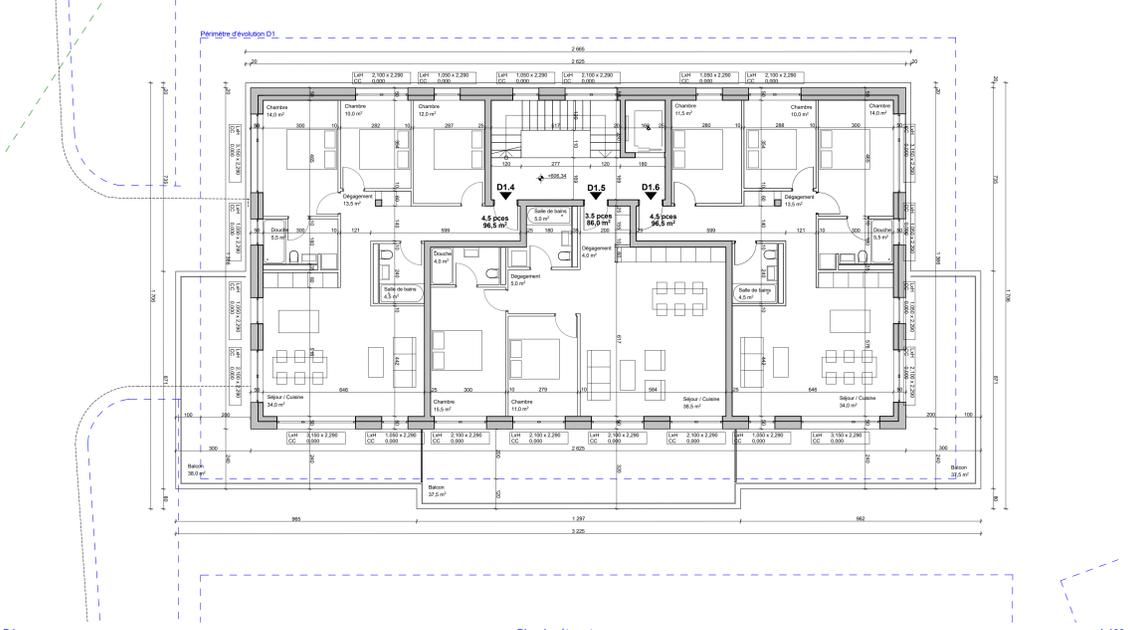
ech : 1:100	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ



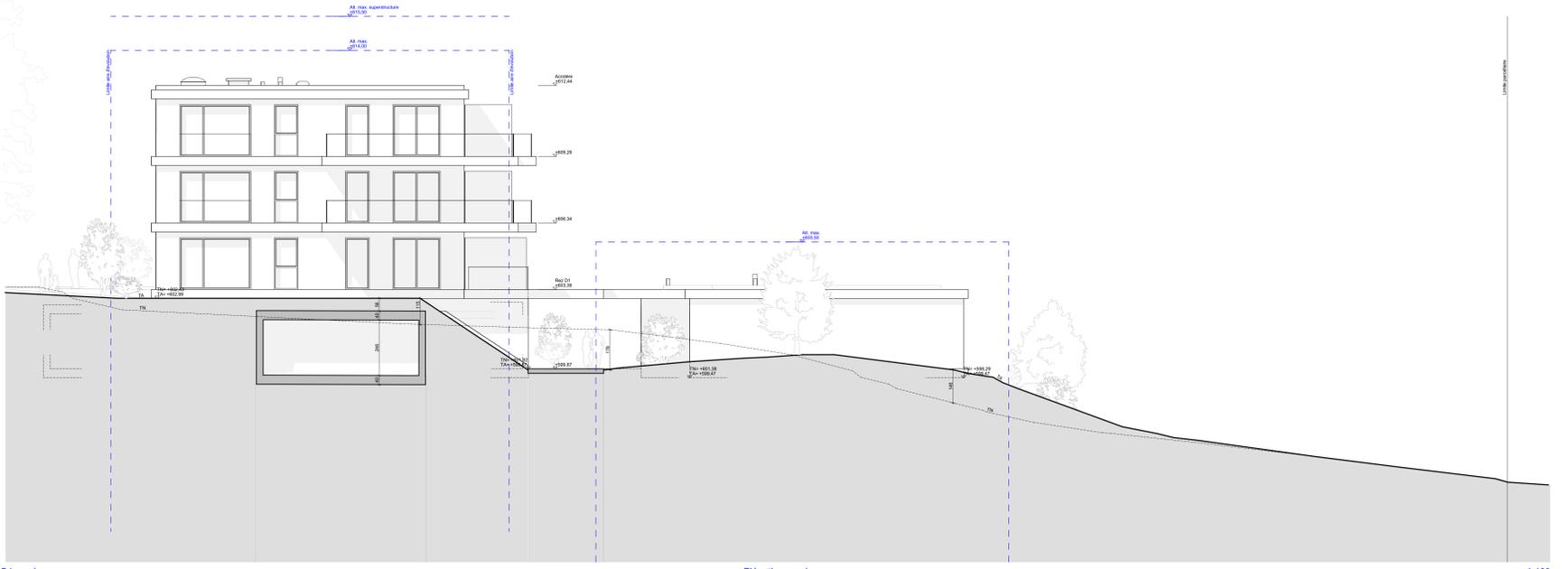
D1 Plan 2e étage type 1:100



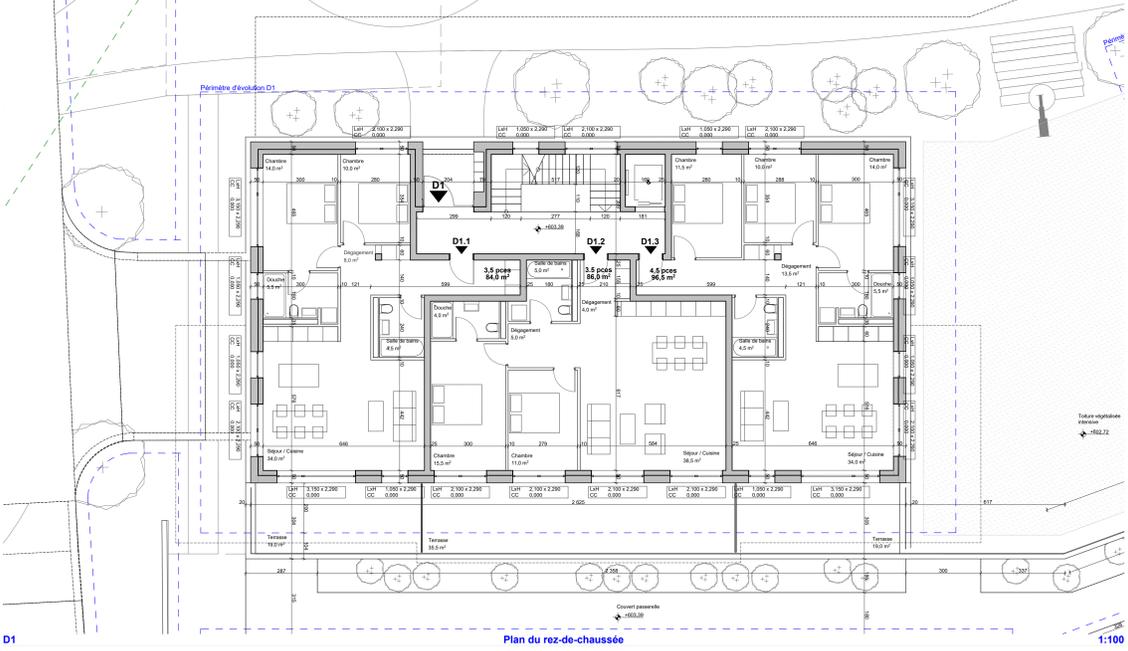
D1-D3 sud Élévation sud 1:100



D1 Plan 1er étage type 1:100



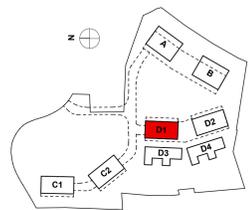
D1 nord Élévation nord 1:100



D1 Plan du rez-de-chaussée 1:100

BLONAY - SAINT-LEGER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

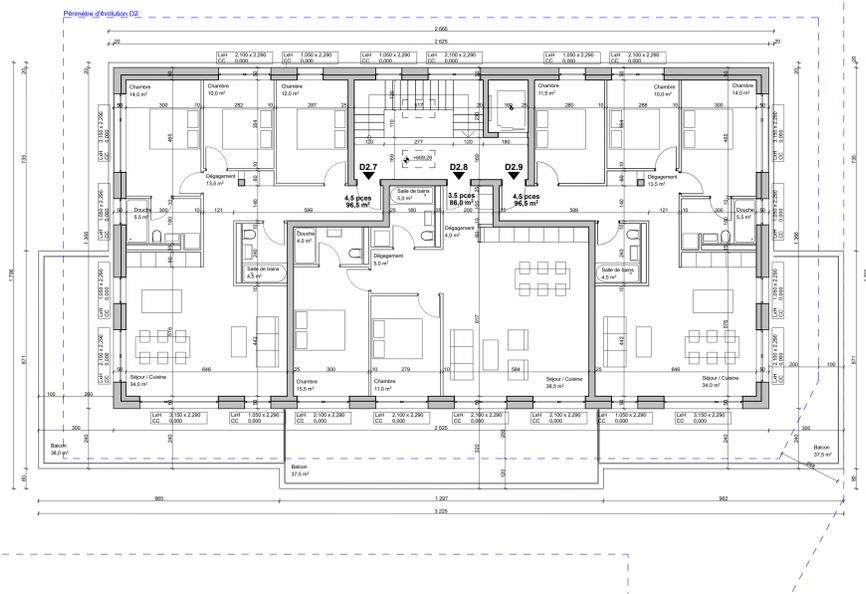
SIGNATURES :
 Propriétaires
 Promettant acquéreur
 Auteur du plan



PROPRIETAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
 MÂTRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@investate.ch
 ASSISTANCE AU MÂTRE D'OUVRAGE
 LAURE BOITEUX URBANISTE - Chamois Neugut 2 - 2416 Les Brenets 078 544 30 66 boiteux.laure@gmail.com
 ARCHITECTE
 PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Adens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
 ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FAGO S.A.S. Ch. du Ronjé 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 669 62 76 info@dalzobis-architecture.com
 ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 67 paysage@mary-hofmann.ch

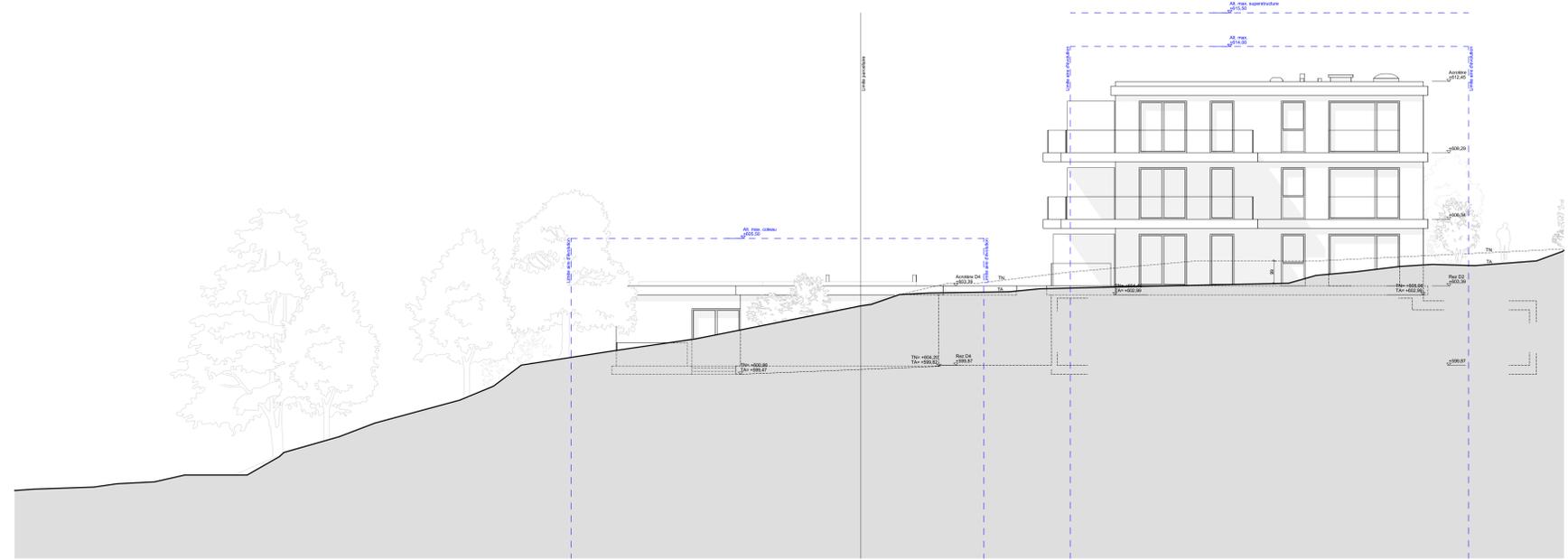
02.1.13 Bâtiment D1 : Plans et élévations
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A			
B			
C			
D			
E			
F			



Plan du 2ème étage type

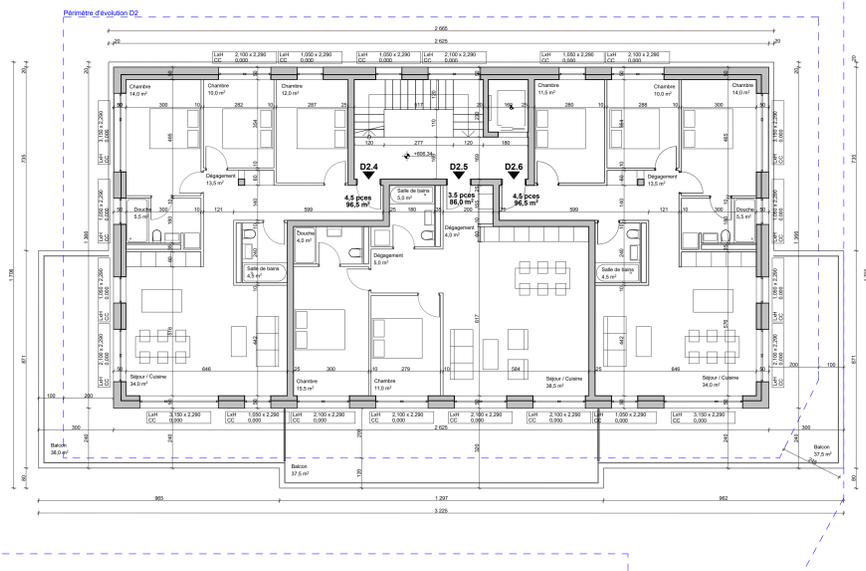
1:100



D2 sud

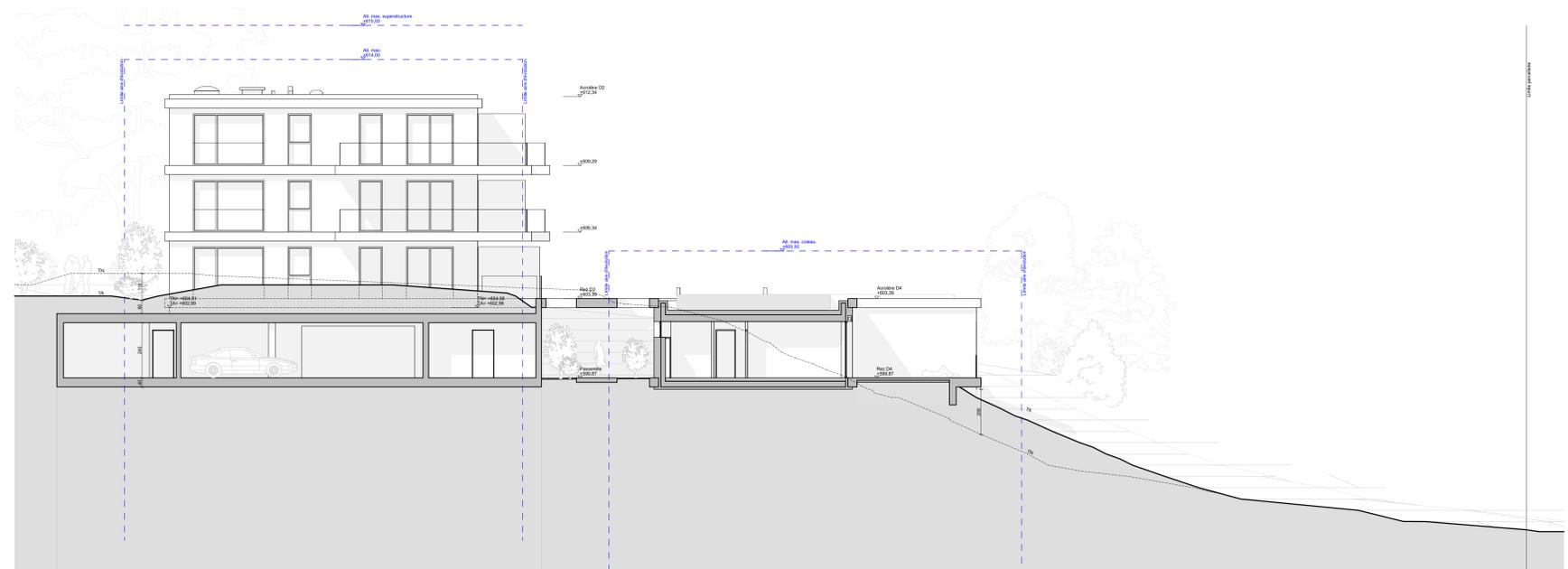
Élévation sud

1:100



Plan du 1er étage type

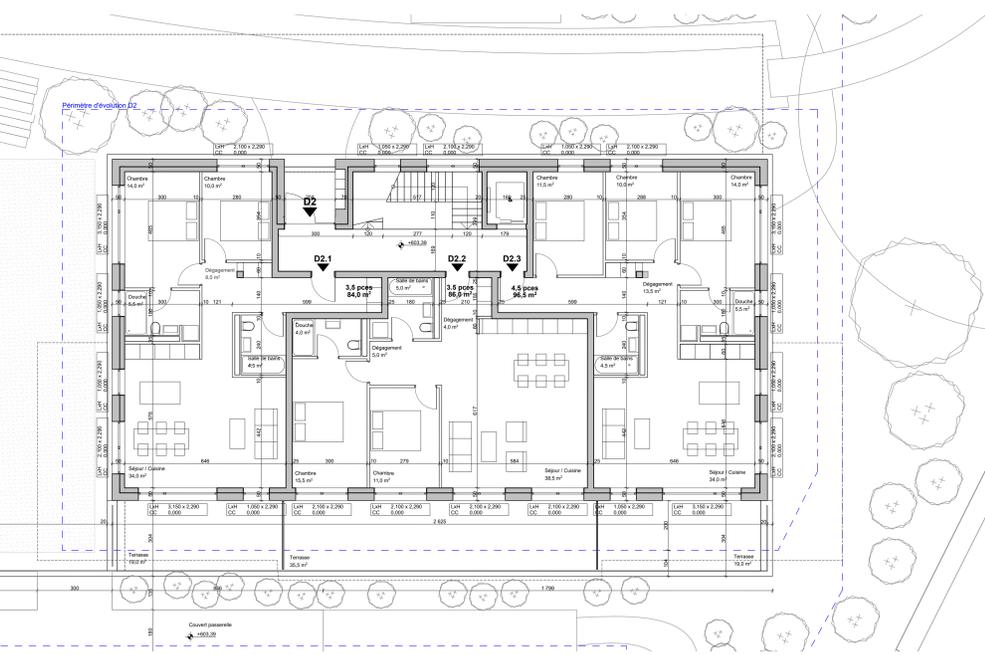
1:100



D2 nord

Elevation

1:100



Plan du rez-de-chaussée

1:100

BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Maitre de l'ouvrage

Assistance au maitre d'ouvrage

Laure Boteux Urbaniste

Architecte

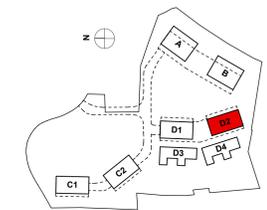
Plentech SA

Architecte / Auteur de Plan

Felix Sarr

Architecte Paysagiste

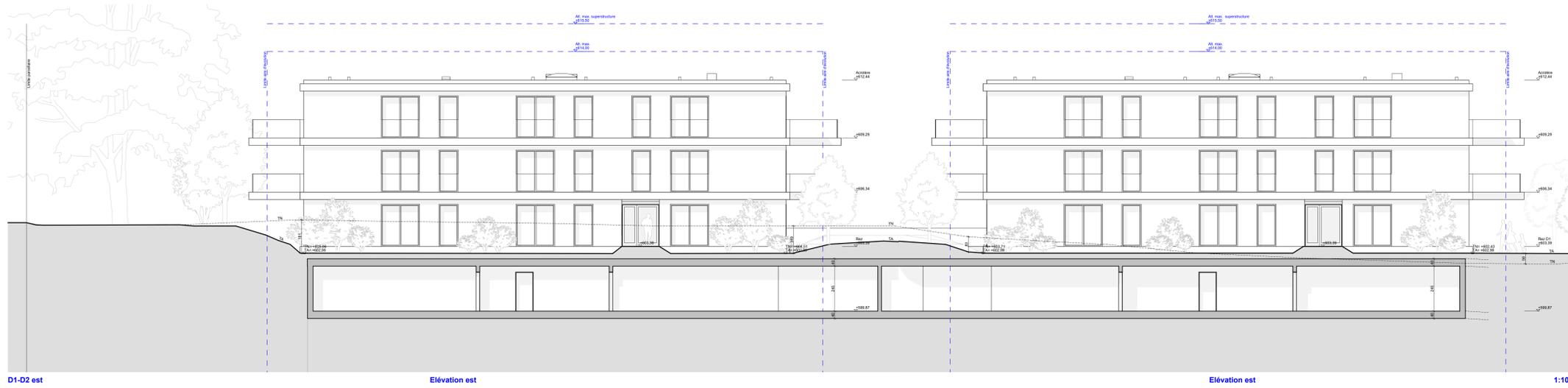
Mary Hofmann



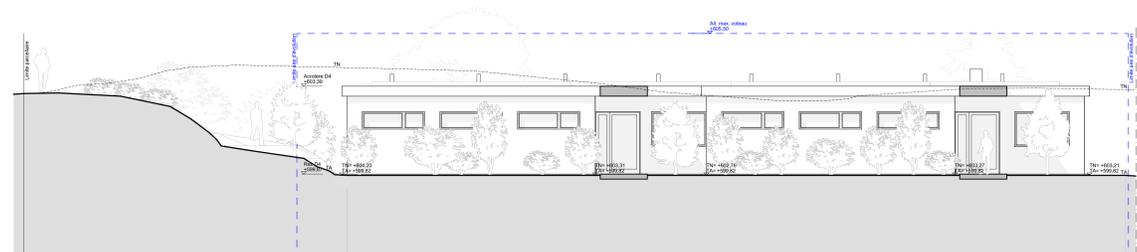
PROPRIETAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
 Maitre de l'ouvrage
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@investate.ch
 ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE
 LAURE BOTEUX URBANISTE Chemin Neugier 2 - 2416 Les Bénédicts 076 544 30 66 boteux_laure@gmail.com
 ARCHITECTE
 PLENTECH SA Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD 021 633 45 00 l.reymond@plentech.ch
 ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FELIX SARR CH du Ronj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 079 669 82 76 info@dalzels-architecture.com
 ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.14 Bâtiment D2 : Plans et élévations
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

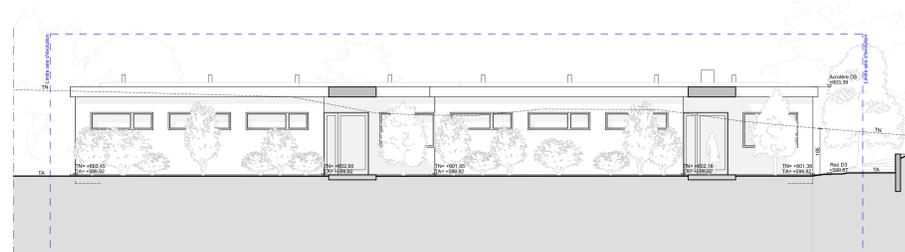
ech : 1:100	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
H			
I			
J			
K			
L			
M			
N			
O			
P			
Q			
R			
S			
T			
U			
V			
W			
X			
Y			
Z			



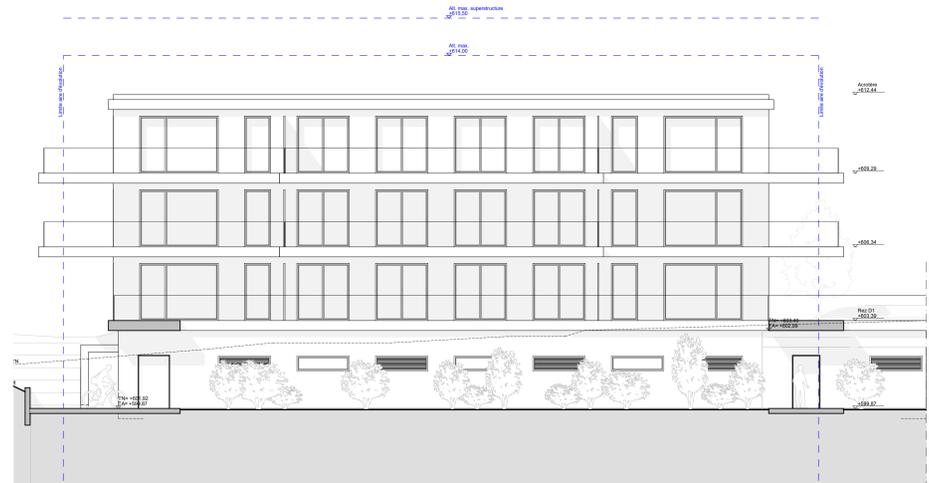
D1-D2 est Élévation est Élévation est 1:100



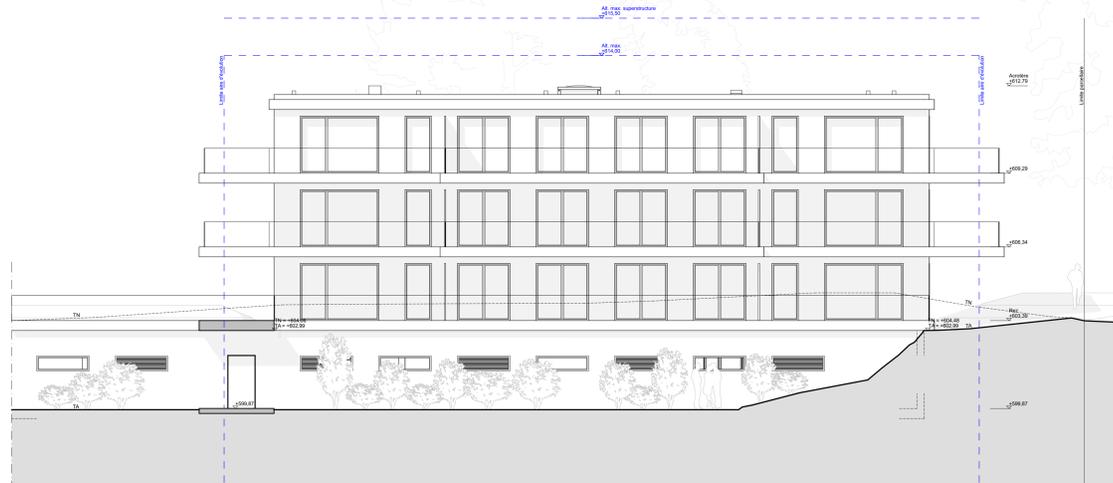
D4 est Élévation est / cour d'accès 1:100



D3 est Élévation est / cour d'accès 1:100



D1 ouest Élévation ouest / cour d'accès 1:100



D2 ouest Élévation ouest / cour d'accès 1:100



D3 ouest Élévation ouest 1:100



D4 ouest Élévation ouest 1:100

BLONAY - SAINT-LEGER - EN PRAZ GRISOUD

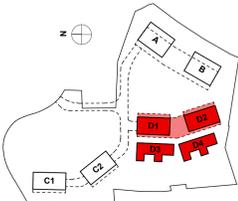
Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :

Propriétaires

Promettant acquéreur

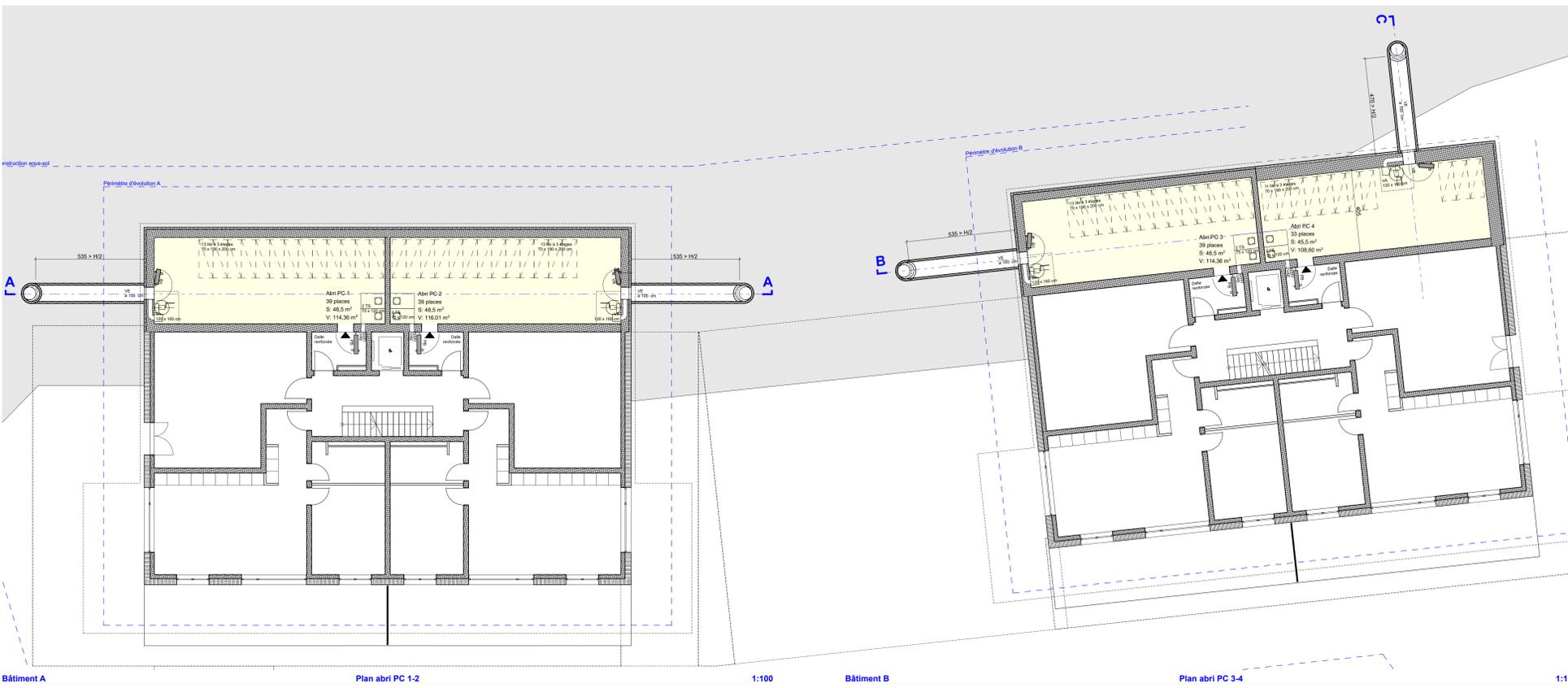
Auteur du plan



PROPRIÉTAIRE
Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
MÂÎTRE DE L'OUVRAGE
INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.florentini@investate.ch
ASSISTANCE AU MÂÎTRE D'OUVRAGE
LAURE BOTEUX URBANISTE - Chamois Neugut 2 - 2416 Les Brenets 078 544 30 66 boiteux.laure@gmail.com
ARCHITECTE
PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Ariens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
FABIA SARRI - Ch. du Ronaj 54 - 1052 Le Mont-sur Lausanne 078 660 82 76 info@fabiasarrichitecture.com
ARCHITECTE PAYSAGISTE
MARY HOFMANN - Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.15 Bâtiment D : Elevations
Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100	date : 15.06.2022	format : A0H	dessinateur : CDZ
A	1/2	1/2	1/2
B	1/2	1/2	1/2
C	1/2	1/2	1/2
D	1/2	1/2	1/2
E	1/2	1/2	1/2



Bâtiment A Plan abri PC 1-2 1:100 Bâtiment B Plan abri PC 3-4 1:100



LEGENDE
 Bâtiment hors sol
 Abri PC
 Zone H/2 de décombes



Bâtiment A Coupe longitudinale A-A abri PC 1-2 1:100



Bâtiment B Coupe longitudinale B-B abri PC 3-4 1:100 Bâtiment B Coupe transversale C-C abri PC 4 1:100

CALCUL DES BESOINS

BÂTIMENT	ETAGE	TYPE APP.	PCES HAB.
BÂTIMENT A	rez-inf	2 x 2,25 poses	4 poses
	rez-sup	2 x 2,25 poses	4 poses
	étage 1	4 x 2,25 poses	8 poses
	étage 2	4 x 2,25 poses	8 poses
BÂTIMENT B	atlique	2 x 4,50 poses	8 poses
	rez-inf	2 x 2,25 poses	4 poses
	rez-sup	1 x 2,25 poses	2 poses
	étage 1	2 x 2,25 poses	4 poses
BÂTIMENT C1	atlique	2 x 4,50 poses	8 poses
	rez-inf	2 x 3,35 poses	6 poses
	rez-sup	2 x 3,35 poses	6 poses
	étage 1	2 x 4,50 poses	8 poses
BÂTIMENT C2	rez-inf	2 x 4,50 poses	8 poses
	rez-sup	2 x 3,35 poses	6 poses
	étage 1	2 x 4,50 poses	8 poses
	étage 2	2 x 4,50 poses	8 poses
BÂTIMENT D1	rez	2 x 3,35 poses	6 poses
	étage 1	2 x 4,50 poses	8 poses
	étage 2	2 x 4,50 poses	8 poses
	étage 3	2 x 4,50 poses	8 poses
BÂTIMENT D2	rez	2 x 3,35 poses	6 poses
	étage 1	2 x 4,50 poses	8 poses
	étage 2	2 x 4,50 poses	8 poses
	étage 3	2 x 4,50 poses	8 poses
BÂTIMENT D3	rez	2 x 4,50 poses	8 poses
	rez	2 x 4,50 poses	8 poses
BÂTIMENT D4	rez	2 x 4,50 poses	8 poses
	rez	2 x 4,50 poses	8 poses
TOTAL PIECES HABITABLES :			225 poses
CALCUL PLACES PROTEGEES :			225 x 213 = 150 places

NOMBRE DE PLACES PROTEGEES ET EQUIPEMENTS

BÂTIMENT	Abri PC	places	comp.	S	h=2,40m	h=2,40m	h=2,40m	h=2,40m	VA	toilettes	VE
BÂTIMENT A	Abri PC 1	39 places	1 comp.	48,5 m ²	h=2,40m	114,5 m ²	1 VA	2 toilettes	1 VE		
	Abri PC 2	39 places	1 comp.	48,5 m ²	h=2,40m	114,5 m ²	1 VA	2 toilettes	1 VE		
BÂTIMENT B	Abri PC 3	39 places	1 comp.	48,5 m ²	h=2,40m	114,5 m ²	1 VA	2 toilettes	1 VE		
	Abri PC 4	39 places	1 comp.	48,5 m ²	h=2,40m	114,5 m ²	1 VA	2 toilettes	1 VE		
BÂTIMENT C1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BÂTIMENT C2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BÂTIMENT D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BÂTIMENT D2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BÂTIMENT D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BÂTIMENT D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PLACES PROTEGEES PROJET :											150 places

BLONAY - SAINT-LEGIER - EN PRAZ GRISOUD
 Démolition des bâtiments ECA 4359 et 4360, construction de 8 bâtiments "Minergie" pour un total de 71 logements et d'un parking souterrain de 81 places, aménagements de 9 places de parc extérieures

SIGNATURES :
 Propriétaires
 Promettant acquéreur
 Auteur du plan

PROPRIETAIRE
 Société des produits Nestlé SA Avenue Nestlé 55 - 1800 VEVEY
 MAITRE DE L'OUVRAGE
 INVESTATE SA Rue du Château 23 - 2034 PEISEUX 032 730 19 19 franco.foerster@nefco.ch
 ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE
 LAURE BOTEUX URBANISTE - Chamois Neugut 2 - 2416 Les Brevets 076 544 30 66 boteux.laure@gmail.com
 ARCHITECTE
 PLENITECH SA Rue du Village 12 - 1123 Ardens VD 021 633 45 00 l.reymond@plenitech.ch
 ARCHITECTE / AUTEUR DE PLAN
 FABIEN SAÏS Ch. du Ronjat 54 - 1052 Le Mont-sur-Lausanne 076 660 82 76 info@fabien-sais-architecture.com
 ARCHITECTE PAYSAGISTE
 MARY HOFMANN Rue Pichard 9 - 1003 Lausanne 079 961 67 57 paysage@mary-hofmann.ch

02.1.16 Abri PC 1/100
 Demande de permis de construire CAMAC 207432

ech : 1:100, 1:500 date : 15.06.2022 format : A0H dessinateur : CDZ

Annexe 5

Étude acoustique

Février 2022



Etude acoustique concernant
le bruit routier

Blonay,
PA En Praz Grisoud

Projet de construction de
8 bâtiments

Rapport

MO : Investate SA
Rue du Château 23
2034 Peseux

Urbaniste : Urbaplan
Avenue de Montchoisi 21
1001 Lausanne

Date : 6 janvier 2022
Réf. 7646 / RF-RT

1. INTRODUCTION

Suite à la demande de Monsieur Fiorentini du bureau Investate SA et selon la demande de la DGE-ARC, nous avons réalisé une étude acoustique afin de déterminer les niveaux d'évaluation au bruit du trafic routier en relation avec la création de 8 bâtiments pour le PA En Praz Grisoud à Blonay.

2. BASES DE L'ÉTUDE

2.1 Situation

Le projet est situé sur la parcelle n° 1624 à Blonay (voir plan de situation ci-dessous). Cette étude est basée sur les plans d'octobre 2021. Le projet prévoit la construction de 8 bâtiments et d'un parking souterrain.



3. BRUIT ROUTIER

3.1 Valeurs limites d'exposition au bruit

Selon le plan d'attribution des degrés de sensibilité du portail d'information géographique du canton de Vaud (voir plan de situation ci-après), un DS de II est attribué à la parcelle. Les lieux de détermination ont été choisis conformément à l'art. 39, al.1 de l'OPB, soit au milieu des fenêtres ouvertes des locaux à usage sensible au bruit. Pour un secteur déjà constructible, les valeurs limites d'exposition au bruit à respecter sont les valeurs suivantes (art 31 OPB – Permis de construire dans les secteurs exposés au bruit) :

Locaux sensibles	Degré de sensibilité au bruit (DS)	Valeurs limites d'immission en dB(A)	
		Jour (6h-22h)	Nuit (22h-6h)
Locaux d'habitation : chambre, séjour, cuisine habitable ...	II	60	50
Commerces, bureaux	II	65	--

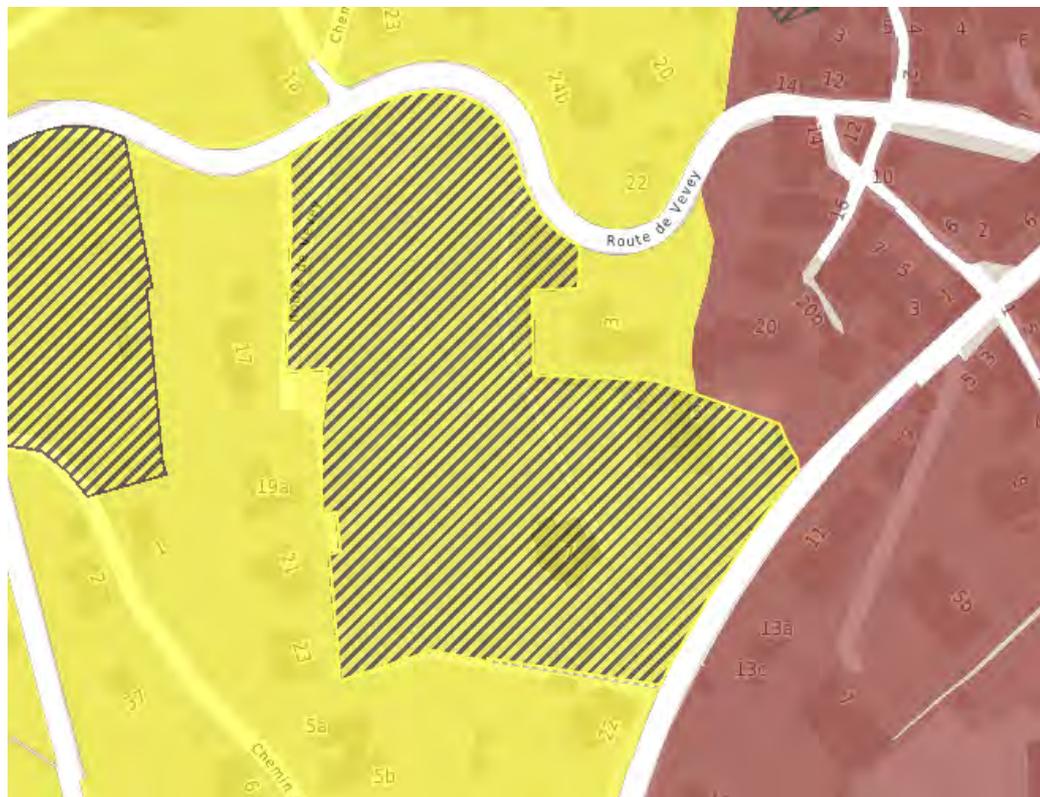


Figure 1: plan de situation du projet avec degré de sensibilité au bruit

3.2 Hypothèses de calcul

Les niveaux d'évaluation ont été déterminés par modélisation 3D à l'aide du logiciel CadnaA (version 2021), sur la base du modèle de calcul STL-86 (révision de 1995) de l'OFEFP. Nous avons tenu compte, entre autres, de la topographie du terrain, de la pente des routes et des réflexions contre les bâtiments alentours.

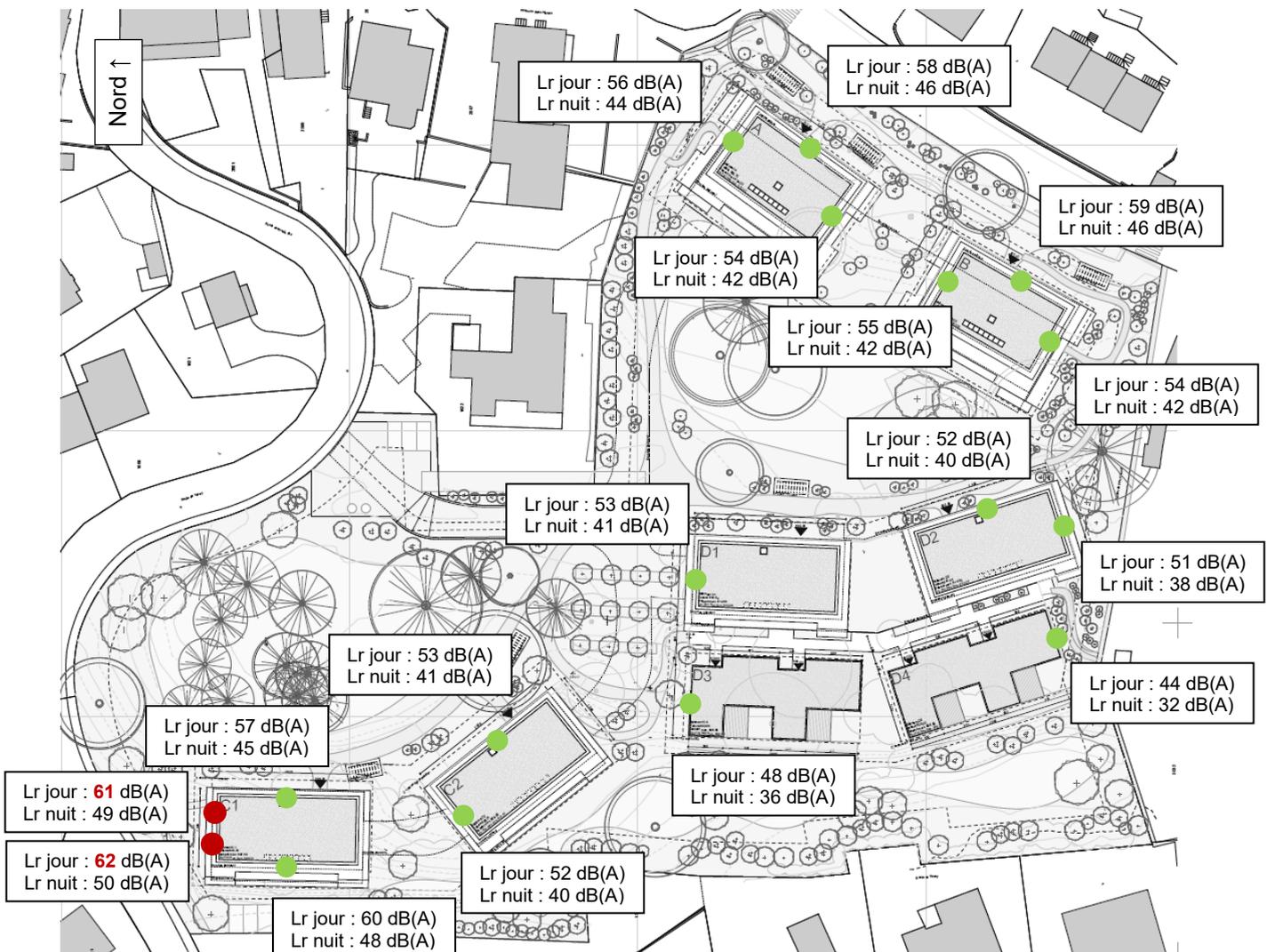
Pour la modélisation, nous avons utilisé des données de trafic issues de l'étude d'assainissement réalisée pour ces tronçons. Les trafics journaliers moyens (TJM – horizon 2035) retenus sont donc de 6'600 veh/jour pour la RC734 (Rue de Vevey) et 5'700 veh/jour pour la RC735 (Route de Brent). Le taux des véhicules bruyants pris en compte est de 10% de jour et de 5% de nuit.

La vitesse de circulation maximale autorisée est de 50 km/h. Suite à des mesurages sur place sur la Route de Vevey, la vitesse moyenne est de 35 km/h. Pour la modélisation et compte tenu de la pente de la route, une valeur de 40 km/h a été prise en compte.

De plus, dans le cadre de l'assainissement du réseau routier de la commune, un revêtement phono-absorbant ayant une efficacité considérée à -2 dB(A) est prévu sur la Rue de Vevey et -4 dB(A) sur la Route de Brent. Nous avons tenu compte de ces nouveaux revêtements pour notre détermination.

3.3 Niveaux d'évaluation

La figure ci-après indique les niveaux d'évaluation de jour et de nuit pour les différents étages du bâtiment. La précision des niveaux d'évaluation peut être estimée à ± 2 dB(A).



Les résultats des calculs montrent que les valeurs limites définies dans l'OPB sont respectées pour la création de ces nouveaux immeubles, sauf pour la façade Nord du bâtiment C1 où un faible dépassement est constaté de jour.

3.4 Mesures de protection contre le bruit

Les résultats des calculs présentés au chapitre précédant montrent que les valeurs limites applicables sont respectées pour l'ensemble de la parcelle, à l'exception de la façade Nord du bâtiment C1. Pour garantir le respect des valeurs limites et en vue d'améliorer le confort des futurs habitants, différentes mesures de protection contre le bruit sont présentées dans les paragraphes suivants.

Mesures pour réduire le bruit à la source (route cantonale) :

- Un revêtement phonoabsorbant (déjà prévu).
- Réduction de la vitesse maximale autorisée de 50 km/h à 30 km/h sur le tronçon. Cette réduction permettrait de réduire d'environ 1 dB(A) les niveaux sonores pour les bâtiments proches de la RC en tenant compte de la vitesse actuelle des véhicules.

Mesures de protection sur le chemin de propagation :

- Ouvrage antibruit (paroi, butte) : ce type de mesure est réalisable si l'espace est suffisant entre le bâtiment et la route cantonale ; toutefois, la protection apportée avec ce type d'ouvrage est limitée surtout aux étages inférieurs des bâtiments. De plus, ce type d'ouvrage (paroi/butte) pose aussi d'importants problèmes d'intégration paysagère et de coupure de l'espace public.
- Éloignement des bâtiments : il serait possible de reculer les bâtiments par rapport à la route; toutefois, cette solution ne permettrait de diminuer les niveaux sonores que de manière relativement faible et cela ne va pas dans le sens d'une utilisation rationnelle du territoire. Cette solution aurait des impacts négatifs en densifiant les constructions sur l'arrière de la parcelle avec comme conséquence des espaces extérieurs importants le long de la RC (zone bruyante) et une réduction des espaces extérieurs dans les zones plus calmes (en retrait de la route cantonale). Dans cette configuration, il semble préférable de construire les bâtiments sur l'ensemble de la parcelle, dans les limites de construction et avec des mesures de protection pour préserver un maximum d'espace extérieur dans les zones plus calmes et optimiser la densification du territoire.

Mesures de protection sur les bâtiments :

- Une conception du plan optimisée (voir figure 3) en vue d'une réduction du bruit dispose les locaux à usage non sensible au bruit du côté exposé à la source de bruit (couloir, ascenseur, salle de bain, wc) et les locaux à usage sensible au bruit du côté partiellement ou totalement opposé au bruit.

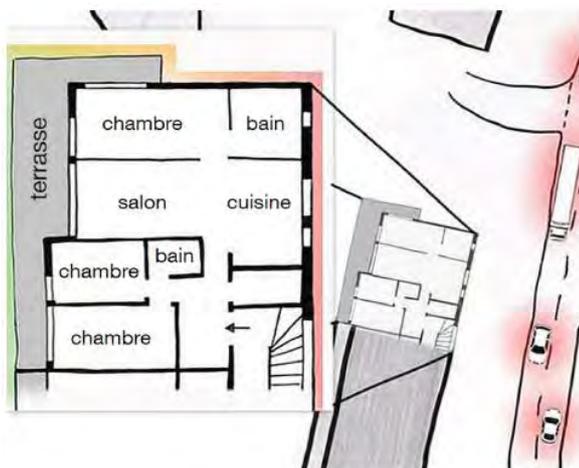


Figure 2: figure issue de l'aide à l'exécution du Cercle Bruit: Exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans les zones affectées par le bruit

- o La mesure qui présente une efficacité significative pour réduire le bruit est de prévoir des « espaces » tampons ouverts (balcons, terrasses, loggias ...) ou fermés (vérandas ...) pour les locaux sensibles (séjour, chambre ...) donnant sur les façades orientées du côté de la source de bruit. Un traitement acoustique adéquat (parapet/vitrage étanche au bruit et plafond absorbant) permet d'optimiser ces espaces pour améliorer leur qualité et réduire la propagation du bruit en direction des fenêtres des locaux sensibles. L'efficacité de ces mesures dépend en particulier de leurs dimensions, mais de manière générale on peut s'attendre à une réduction du bruit de l'ordre de 3 à 5 dB(A) pour des espaces ouverts (balcons, loggias, terrasses ...) et de l'ordre de 5 à 10 dB(A) pour des espaces fermés de type véranda.

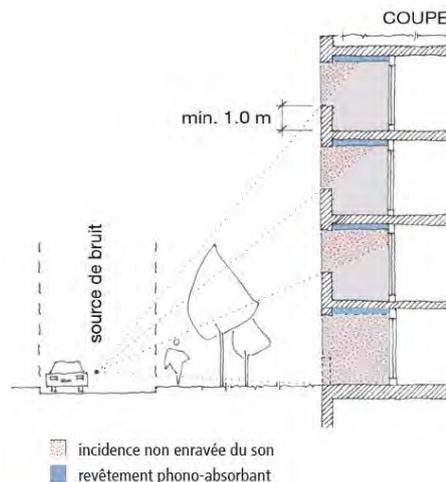


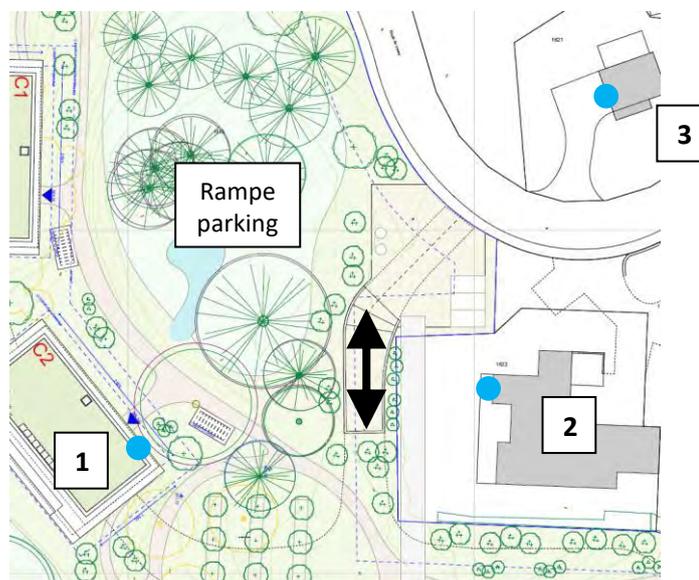
Figure 3: figure issue de l'aide à l'exécution du Cercle Bruit: Exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans les zones affectées par le bruit

Le choix des mesures devra être précisé dans le cadre du règlement du PA. De plus, une étude acoustique devra être réalisée dans le cadre de la demande de permis de construire en tenant compte des mesures effectives prévues pour protéger le bâtiment C1 du bruit de la route.

4. BRUIT DU PARKING

4.1 Situation du projet

Le projet prévoit un parking de 88 places de parc en souterrain avec une rampe permettant d'accéder à la route de Vevey.



Extrait du plan des aménagements extérieurs avec logements voisins les plus proches (points bleu n° 1 à 3)

4.2 Valeurs limites d'exposition au bruit du parking

Les principales habitations à proximité immédiate de la rampe du parking sont les suivantes :

- Point 1 – PPA projet bâtiment C2
- Point 2 – Route de Vevey 3
- Point 3 – Route de Vevey 22

Les exigences légales en matière de protection contre le bruit concernant les nuisances sonores extérieures des installations techniques, industrielles et artisanales sont définies dans la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) et dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Pour ce projet, ces exigences s'appliquent en particulier aux bruits produits par :

- le trafic sur les voies d'accès et les parcs à voiture couverts ou à ciel ouvert
- les différentes installations techniques (chauffage, ventilation, climatisation, ...)

Les méthodes d'évaluation et les différentes valeurs limites sont définies à l'annexe 6 de l'OPB. Les valeurs limites d'exposition au bruit à respecter pour une nouvelle installation (projet de nouveau bâtiment avec parking) sont les suivantes (selon art. 7 et annexe 6 OPB) :

Locaux sensibles	Degré de sensibilité au bruit (DS)	Valeurs de planification (VP) en dB(A)	Valeurs de planification (VP) en dB(A)
		Jour (7h-19h)	Nuit (19h-7h)
Locaux d'habitation : chambre, séjour, cuisine habitable ...	II	55	45

Ces valeurs limites doivent être respectées pour l'ensemble des lieux de détermination choisis conformément à l'art. 39, al.1 de l'OPB, soit au milieu de toutes les fenêtres ouvertes des locaux à usage sensible au bruit les plus exposés (chambre, séjour, cuisine habitable ...).

4.3 Méthodes de calcul

Le calcul du bruit lié au trafic du parking a été effectué selon la norme VSS 640 578 – 2006 « Immissions de bruit d'installations de stationnement ». Pour ce calcul, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Parking souterrain avec 88 places pour voitures (prévues pour du logement)
- Le taux de rotation (nombre de mouvements de véhicules par jour et par place) est estimé à 2 pour les places de parc destinées aux logements (soit 4 mouvements par place et par jour)
- Le trafic sur la rampe de parking peut donc être estimé à 352 mouvements par 24 heures avec une répartition de 90 % de jour (entre 07h00 et 19h00) et 10 % de nuit (entre 19h00 et 07h00).
- La rampe du parking a une longueur d'environ 40 mètres. La géométrie du parking et de sa rampe n'étant pas encore connue de manière précise, le calcul a été effectué pour une configuration standard.
- Conformément à la norme VSS 640 578, le bruit total lié au parking est constitué par la somme énergétique du bruit de la rampe extérieure et du bruit provenant de l'intérieur du parking (par rayonnement à travers l'ouverture du parking souterrain)
- Le bruit de la circulation sur les voies publiques (Route de Vevey) n'a pas été considéré dans ces évaluations. Le bruit de circulation sur ces tronçons routiers ne dépend pas de l'annexe 6 (bruit industriel, artisanal et places de parc), mais de l'annexe 3 de l'OPB (bruit du trafic routier, voir chapitre 3).

- Pour le bruit du parking, les facteurs de correction sont basés sur la norme VSS 640 578 :
 - K1 = 0 de jour et 5 de nuit (selon type de bruit)
 - K2 = 2 (audibilité faible des composantes tonales)
 - K3 = 0 (pas de composantes impulsives)

Les niveaux d'évaluation ont été déterminés par modélisation 3D à l'aide du logiciel CadnaA (version 2021), sur la base du modèle de calcul STL-86 (révision de 1995) de l'OFEFP. Nous avons tenu compte, entre autre, de la topographie du terrain, de la pente de la rampe du parking et des réflexions contre les bâtiments (nouveaux bâtiments et bâtiments existants).

4.4 Niveaux d'évaluation du bruit lié au parking

Les niveaux d'évaluation (Lr) du bruit du parking de jour et de nuit en dB(A) sont indiqués pour les différents bâtiments dans le tableau ci-dessous.

Point	Adresse	DS	Lr jour	Lr nuit	VP jour	VP nuit
1	C2	II	36	34	55	45
2	Rte de Vevey 3	II	45	43	55	45
3	Rte de Vevey 22	II	39	37	55	45

Les résultats montrent que les valeurs de planification sont respectées pour l'ensemble des logements voisins. La marge de précision de ces résultats peut être estimée à ± 3 dB(A).

Cette évaluation est toutefois à confirmer lors du permis de construire avec les dimensions, emplacements et détails exacts de la rampe de parking. De plus, afin de limiter le bruit, les mesures suivantes en matière de protection contre le bruit devront être analysées :

- Pose de matériaux absorbants à l'intérieur du parking au plafond à proximité de la rampe (par exemple panneau mixte de type « Schichtex » en laine de bois cimentée + laine minérale). Cette mesure permet de limiter le bruit qui sort de l'intérieur du parking vers l'extérieur.
- Pose de matériaux absorbants contre les murs latéraux de la rampe d'accès (par exemple panneau mixte de type « Schichtex » en laine de bois cimentée + laine minérale). Cette mesure permet de limiter la réverbération du bruit des véhicules dans la rampe.

5. EVALUATION DES AUTRES TYPES DE BRUIT

Les différentes installations techniques bruyantes (monobloc ventilation, chauffage...) ne sont pas connues à ce stade. Elles feront l'objet d'une évaluation ultérieurement, en fonction de leur localisation et du type d'installation prévu. Dans tous les cas, en cas de prise d'air ou de rejet d'air vers l'extérieur, ils seront équipés de silencieux.

La construction de ces bâtiments entraînera une augmentation localisée du trafic routier. L'utilisation accrue des voies de communication ne doit cependant pas induire une augmentation trop importante du bruit sur le réseau routier existant. Pour respecter l'article 9 de l'OPB (utilisation accrue des voies de communication), le trafic supplémentaire ne doit pas entraîner :

- a. un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication ou
- b. la perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement.

Le trafic routier généré par la construction de ce quartier est estimé à 352 mouvements par jour (voir chapitre 4). L'augmentation du trafic sur la route de Vevey serait d'env. 3 % dans l'hypothèse où le trafic se partage pour moitié en direction de Vevey et pour moitié en direction de Blonay. Cette augmentation de 3 % correspond à une augmentation des niveaux sonores d'env. 0.1 dB(A), ce qui est non perceptible. Les exigences de l'art. 9 OPB sont donc respectées.

6. CONCLUSION

Etant donné le dépassement des valeurs limites d'immissions pour la façade Nord du bâtiment C1, il est nécessaire de prévoir des mesures de protection contre le bruit. Le choix des mesures devra être précisé dans le cadre du règlement du PA et une étude du bruit routier devra être effectuées dans le cadre de la demande de permis de construire.

L'analyse du bruit de la rampe de parking devra aussi être mise à jour dans le cadre de la demande de permis de construire.