

COMMUNE DE BLONAY

Modification du règlement
sur le plan d'extension et la police
des constructions de 1976

CHAPITRE I

Dispositions générales

Article 1

But

Le présent règlement est destiné à assurer l'aménagement harmonieux et rationnel du territoire de la commune de Blonay.

CHAPITRE II

Plan des zones

Article 4

Zones

Le territoire de la Commune est divisé en dix zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal :

1. zones du village et des hameaux
2. zones périphériques
3. zones de construction d'utilité publique
4. zones d'attente
5. zones de verdure
6. zones intermédiaires
7. zone viticole
8. zones agricoles et forestières (en partie protégées)
9. zone alpestre
10. zone de protection du Château de Blonay

CHAPITRE III

Zones du village et des hameaux

Article 8

Ordre contigu

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limites de propriété et sur la limite des constructions ou en retrait mais parallèlement à celle-ci.

Les articles 11, 12, 13 et 14 sont applicables aux constructions élevées en ordre contigu.

La profondeur maximum des bâtiments est de 14 mètres dès la limite des constructions même si l'implantation est en retrait de celle-ci.

La distance aux limites de propriété de la façade postérieure est au minimum de 3 mètres. Dans ce cas, le deuxième alinéa de l'article 49 n'est pas applicable.

Sont en outre applicables les règles suivantes :

La distance entre bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens, non implantés sur une limite de constructions ou sur une voie, est réglée de la manière suivante :

- | | |
|---------------------------------------|------|
| a) entre façades ajourées | 6 m. |
| b) entre façades ajourées et aveugles | 4 m. |
| c) entre façades aveugles | 3 m. |

En cas d'incendie, les bâtiments construits en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.

En cas de démolition, le propriétaire a l'obligation de faire crépir la face du mitoyen mise à jour, sauf en cas de reconstruction immédiate.

Restent réservées les dispositions résultant de la loi sur les routes ou de plans d'extension fixant la limite des constructions, ainsi que celles concernant la police du feu.

Article 10

Ordre non contigu

Al. 1 sans changement

Al. 2 sans changement

Al. 3 texte nouveau - Dans l'application de cet article, les combles habitables ne comptent pas comme niveau.

Al. 4 = ancien al. 3

Article 13

Les toitures seront recouvertes de tuiles vieilles ou vieillies, de tuiles de fibro-ciment de teintes sombres ou d'ardoises.

Leur pente sera comprise entre 60 % et 110 %.

Pour des motifs d'ordre esthétique, la Municipalité peut autoriser exceptionnellement les toitures dont la pente serait inférieure à 60 %.

CHAPITRE IV

Zones périphériques

Article 20

Surface bâtie

Dans les zones périphériques C à E, le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle ne peut excéder :

- le 1/8 de la surface de la parcelle pour les bâtiments comportant deux niveaux habitables sous la corniche
- le 1/6 de la parcelle pour les bâtiments comportant deux niveaux habitables dont un sous la corniche et l'autre dans les combles.

Article 24

Hauteur sur la corniche

La hauteur sur la corniche est au maximum de

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - zone périphérique A | (3 niv.) 9.50 m. |
| - zones périphériques A à E | (2 niv.) 6.50 m. |
| - zones périphériques C à E | (1 niv.) 4.50 m. |

CHAPITRE VI

Zones d'attente

Article 29

Définition

Les zones déjà partiellement équipées pourront être classées en zones constructibles, après adoption de plans d'extension partiels ou de plans de quartier.

L' article 51 LAC est applicable (décision du CE 13.1.88)

CHAPITRE VII bis

Zones intermédiaires

Article 32 bis

Définition

Les zones intermédiaires s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

En tant que telles, ces zones sont inconstructibles; cependant des plans d'extension partiels ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par la réglementation cantonale.

Article 32 ter

Constructions existantes et constructions nouvelles

Jusqu'à la légalisation des plans spéciaux prévus ci-dessus, les dispositions suivantes sont applicables :

- les constructions existantes peuvent être entretenues, transformées éventuellement agrandies dans les limites fixées par les dispositions fédérales et cantonales en la matière
- la Municipalité peut autoriser des constructions nouvelles de minime importance, sous réserve de leur intégration au style des bâtiments existants et au site.

Article 40

Zones agricoles protégées

Les secteurs agricoles hachurés sur le plan sont destinés à aménager certains espaces agricoles ayant valeur de site caractéristique ou de dégagement. Ils sont destinés également à la détente et aux loisirs en plein air.

Les constructions autorisées sont :

- les petites dépendances justifiées par les besoins de l'exploitation du sol
- les bâtiments et installations de faible importance liés aux loisirs et à la détente de plein air, pour autant qu'ils soient reconnus d'intérêt général
- les constructions et installations d'intérêt public ou indispensables à un service public, liées ou non aux bâtiments existants, sous réserve de leur intégration au site.

Article 41

Constructions existantes

Les constructions existantes, non frappées par une limite des constructions et ne correspondant pas à la destination de la zone (par exemple les habitations occupées par des personnes dont l'activité principale est sans rapport avec l'exploitation du sol), peuvent être transformées ou agrandies à l'exclusion de toute reconstruction (cas de destruction fortuite réservé) lorsqu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose. *Dans les limites de l'article 81, alinéa 4 LATC. **

Il en est de même pour les constructions existantes affectées à l'usage agricole lorsque le maintien de cette affectation s'avère impossible.

Article 42

Dispositions générales

Toutes constructions nouvelles, transformations ou agrandissements de constructions existantes, ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au site.

En application des art. 39 à 41 ci-dessus, sont réservés, d'une part l'autorisation spéciale des autorités cantonales et, d'autre part, le respect des dispositions fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution. *Et sur les constructions hors des zones à bâtir. **

Article 43

Equipement

La Commune n'entreprendra dans les zones agricoles et forestières aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister.

** Décision du CE 13.1.88*

Article 51

Surface bâtie

La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, y compris les balcons ou terrasses fermés sur un ou plusieurs côtés et les pergolas, mais sans tenir compte des terrasses et piscines non couvertes, des seuils, des escaliers, des balcons en saillie, des garages enterrés et autres installations similaires.

Article 52

Longueur maximum des bâtiments

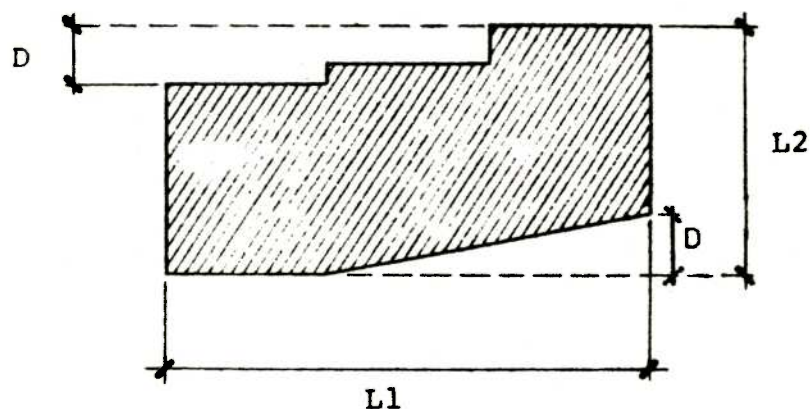
La longueur d'un bâtiment ajoutée à sa largeur ne dépassera pas 40 m. sauf dans l'ordre contigu de la zone du village et des hameaux.

Lorsque le bâtiment présente des décrochements ou des biais en plan, cette somme est portée à 45 m. selon schéma ci-dessous.

Toutefois la Municipalité pourra accorder des dérogations pour la construction de bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à l'artisanat ou à l'hôtellerie.

$$L1 + L2 = 40 \text{ m}' + D$$

D = mesure concrète (1 m' minimum / 5 m' maximum)



Article 53 ter

Niveaux habitables et construction en demi-niveaux

Est considéré comme niveau habitable tout niveau consacré à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

Compte également comme niveau habitable, quelle que soit sa désignation, tout local situé sous le rez-de-chaussée et respectant les prescriptions réglementaires pour l'habitat ou l'activité professionnelle.

La construction par demi-niveaux est autorisée, deux demi-niveaux habitables comptant pour un niveau.

Article 54

Modifications des limites

Les modifications de limites ou de niveaux de terrains ne peuvent avoir pour conséquence une violation des dispositions réglementaires relatives aux distances ou aux limites entre bâtiments, à la hauteur des constructions sur la corniche, à la surface minimum des terrains à bâtir, à l'indice d'utilisation du sol ou à la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle.

Article 56 bis

Volume des pièces habitables

Le volume des pièces habitables ne sera pas inférieur à 20 m³. La plus petite dimension en plan des pièces habitables sera de 2.40 m. au minimum. Pour le surplus, l'article 36 RCAT est applicable.

Article 57

Terrains instables ou présentant des dangers spéciaux

A l'occasion de l'enquête publique et préalablement à la délivrance du permis de construire, la Municipalité peut exiger du constructeur la production d'un rapport technique portant sur la constructibilité du terrain ou sur les mesures à prendre pour assurer la stabilité de la construction projetée.

Article 58

Constructions dans les espaces réglementaires

La Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendance d'une hauteur de 3 m. sur la corniche au maximum mesurée conformément à l'article 53 et d'une surface maximum de 40 m². Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans le cas de dépendances prévues en limite de propriété, la Municipalité peut, selon les circonstances, subordonner sa décision à l'accord écrit et préalable des voisins intéressés.

Ces constructions sont à prendre en considération pour le calcul de la surface bâtie.

Les piscines et autres aménagements ne dépassant pas le niveau moyen du terrain naturel, peuvent être également construits dans les espaces réglementaires pour autant qu'ils ne constituent pas une gêne notable pour le voisinage. La Municipalité est compétente pour imposer les mesures propres à réduire cette gêne et fixer, s'il y a lieu, la distance entre ces installations et la limite de propriété.

Article 60

Places de parc privées ou garages

La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais, sur fonds privés, et en retrait des limites de construction. Elle détermine ce nombre proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. La proportion est, en règle générale, d'une place de stationnement ou d'un garage par logement.

Lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur son fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire de Fr. 2'500.-- par place qui n'a pas pu être aménagée. Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Au cas où ce permis ne serait pas utilisé, le montant versé sera restitué qu'une fois le permis périmé et sur demande du bénéficiaire, ou moyennant renonciation écrite de celui-ci. Le montant de cette taxe compensatoire sera affecté par la Commune à la construction de places de stationnement accessibles au public.

Ces dispositions sont applicables également dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement.

Toitures

Article 62

Toitures

Les toitures à un pan sont interdites. La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes, notamment pour tenir compte de celles des bâtiments voisins.

Les toitures présenteront des avant-toits ininterrompus d'au moins 0,30 m. sur toutes les façades. La pente des toitures sera comprise entre 40 et 110 % sauf dans la zone du village et des hameaux.

Article 62 bis

Toitures plates

Les toitures plates sont interdites sur toute l'étendue du territoire communal, à l'exception des garages enterrés conformes à l'article 59.

Article 63

Toiture des dépendances

La Municipalité peut autoriser, exceptionnellement, en fonction de conditions topographiques particulières, l'édification de toitures à un pan sur les garages, dépendances et annexes au sens de l'art. 58.

Article 66

Lucarnes

Les lucarnes, là où elles sont autorisées, ainsi que les pignons, doivent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade ou en retrait de celui-ci. Leurs largeurs additionnées ne peuvent dépasser le 40 % de la longueur de la façade.

Lorsque cette dernière comporte des décrochements, seule la longueur de l'élément au droit duquel sont prévues les lucarnes sera prise en considération.

La largeur hors tout de chaque lucarne ne pourra dépasser :

- a) 1.70 m. avec fermeture à volet à rouleau
- b) 2.70 m. avec fermeture à volets pleins ou persiennes.

Article 70 bis

Mesures de sécurité

Les rampes d'escaliers, les balustrades des balcons, des terrasses et galeries accessibles aux habitants auront une hauteur de 90 centimètres au moins. L'écartement entre les barreaux ou les filières ne doit pas être supérieur à 14 centimètres.

L'allège des fenêtres aura également une hauteur de 90 centimètres, ou cette hauteur compensée par un garde-corps fixé à l'extérieur.

Divers

Article 71

Protection des forêts

Toutes constructions sont interdites en forêt et à moins de dix mètres des lisières. Les constructions en forêt servant à des fins forestières demeurent réservées.

La lisière est déterminée par la nature des lieux.

En cas d'ambiguïté, la lisière est définie par une ligne virtuelle sise au minimum à deux mètres des troncs. Dans tous les cas le Service cantonal des forêts décide.

Article 72 bis

Sports d'hiver et pistes de ski

Le territoire entouré d'un liséré bleu sur le plan des zones est plus particulièrement destiné à la pratique des sports d'hiver et aux pistes de ski.

Les clôtures permanentes sont interdites. Elles doivent être mobiles et enlevées au début de la saison de ski de manière à permettre la pratique de ce sport.

Tous travaux de terrassement, les murs, clôtures et plantations de nature à modifier sensiblement la configuration du sol et à gêner notablement la pratique du ski, sont subordonnés à une autorisation spéciale de la Municipalité, le cas échéant après enquête publique.

Article 73 bis

Capteurs solaires

La Municipalité est compétente pour accorder les dérogations nécessaires à l'installation de capteurs solaires, pour autant que ceux-ci ne portent pas notablement préjudice au voisinage. Ces dérogations ne peuvent porter que sur les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions, aux distances aux limites, à l'indice d'utilisation, à la surface bâtie, aux toitures et superstructures ainsi qu'aux dépendances.

Article 77

Clôtures

Les modes et les plans de clôtures sont soumis à autorisation de la Municipalité qui peut exiger une enquête publique.

Elle se réserve le droit d'exiger certains modes de clôture.

Article 81

Matériaux et aménagements extérieurs

Un descriptif des matériaux, des teintes des façades et de la couverture, des volets et stores, des tentes, etc., doit accompagner le dossier d'enquête.

Doivent de même être versés au dossier d'enquête les plans et coupes concernant les aménagements extérieurs, les places de stationnement, les espaces verts, les murs, les clôtures, les plantations, les haies, etc.

Le constructeur est tenu de remettre à la Municipalité au plus tard lors de la demande du permis d'habiter, un relevé à l'échelle du plan cadastral du tracé exact des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées et d'alimentation en eau potable.

CHAPITRE XV

Dérogations

Article 99

Lorsque l'état des lieux présente des difficultés particulières, notamment en raison de la topographie, de la forme des parcelles, de l'implantation des immeubles ou des accès, la Municipalité peut autoriser des exceptions aux règles sur la distance entre les bâtiments et les limites de propriété, à condition que les distances réglementaires soient réservées par une servitude appropriée inscrite au registre foncier, en faveur de la Commune.

Elle peut autoriser des exceptions aux règles fixant la proportion entre la surface bâtie et la surface de la propriété, moyennant la constitution en faveur de la Commune d'une servitude limitant dans une mesure équivalente la construction sur le fonds voisin. Dans ce cas, la surface grevée ne peut être prise en considération pour le calcul de la surface constructible de la parcelle "fonds servant".

Le permis de construire ne sera délivré qu'après réception d'une attestation du conservateur du registre foncier certifiant qu'il a été procédé aux inscriptions appropriées. La Municipalité tient à jour un registre de ces inscriptions effectuées en application du présent article.

Approuvé par la Municipalité
de BLONAY dans sa séance
du 21 décembre 1981

Le syndic :


D. Rauscher

Le secrétaire :


H. Crausaz



Plan déposé au Greffe municipal
pour être soumis à l'enquête publique
du 4 mai 1982
au 3 juin 1982

Le syndic :


D. Rauscher

Le secrétaire :


H. Crausaz



Adopté par le Conseil communal
dans ses séances des 27 mai
3, 10 et 17 juin 1986

Le président :


Ch. Karlen

Le secrétaire :


J.-M. Falconnier



Approuvé par le Conseil d'Etat
du canton de Vaud
Lausanne, le 13 JAN. 1988

L'atteste :



Le Chancelier :

