

COMMUNE DE BLONAY - SAINT-LEGIER

PLAN D'AFFECTATION « EN CRAUSAZ »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité

Blonay – Saint-Légier, le

Syndic

A. Bovay



7 MAI 2024

Secrétaire

J. Steiner

Soumis à l'enquête publique

du 29 MAI 2024 au 27 JUIN 2024

Au nom de la Municipalité

Syndic

A. Bovay



Secrétaire

J. Steiner

Adopté par le Conseil communal

Blonay – Saint-Légier, le

Président

Secrétaire

Dossier n° 1390

Version du (enquête publique) 28.03.2024

PLAREL SA LAUSANNE

Approuvé par le Département compétent du
Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Entré en vigueur le

ABREVIATIONS

DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPIEN	Loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels
PA	Plan d'affectation
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	4
1.	GENERALITES	
1.1	Buts	
1.2	Références	
II.	ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT	4
2.	MESURES DE CONSTRUCTION	
2.1	Affectation	
2.2	Capacité constructive	
2.3	Implantation des constructions	
2.4	Hauteur et nombre de niveaux	
2.5	Toiture	
2.6	Architecture	
3.	MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
3.1	Principe	
3.2	Plantations	
3.3	Plan des aménagements extérieurs	
3.4	Murs et clôtures	
3.5	Eclairage	
3.6	Autres périmètres superposés : aire de dégagement	
3.7	Autres périmètres superposés : aire de verdure	
4.	MESURES D'EQUIPEMENT	
4.1	Accès véhicules	
4.2	Cheminement public de mobilité douce	
4.3	Cheminements privés de mobilité douce	
4.4	Stationnement des voitures	
4.5	Stationnement des vélos	
4.6	Evacuation des eaux	
4.7	Services publics	
4.8	Place de jeux	
5.	MESURES DE PROTECTION	
5.1	Protection contre le bruit	
5.2	Dangers naturels	
5.3	Secteur de restrictions lié aux dangers naturels « inondations »	
III.	ZONE DE DESSERTE 15 LAT	12
6.	DESTINATION	
6.1	Affectation	
IV.	DISPOSITIONS FINALES	12
7.	APPLICATION	
7.1	Déroations	
7.2	Disponibilité des terrains	
7.3	Abrogation et entrée en vigueur	

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

BUTS	1.1	<i>al. 1</i>	Le plan d'affectation (PA) « En Crausaz » est conçu pour organiser la densification d'un quartier d'habitation existant situé à l'entrée du village, sur un secteur sensible d'un point de vue paysager.
		<i>al. 2</i>	Le présent règlement est établi sur la base des dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (LAT et LATC).
REFERENCES	1.2		Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent applicables.

II. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT

2. MESURES DE CONSTRUCTION

AFFECTATION	2.1		La zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT est affectée à l'habitation. Les activités et les services qui leur sont attachés réputés moyennement gênants pour l'habitation au sens de la législation sur la protection de l'environnement sont autorisés.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.2		La capacité constructive est répartie à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions A et B de la façon suivante :

No identification			SPd
A1	-		1'050 m ²
A2	-		700 m ²
A3	+	B1	1'350 m ²
A4	+	B2	1'250 m ²
A5	+	B3	850 m ²
A6	-		1'100 m ²
Total			6'300 m ²

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	2.3	<i>al. 1</i>	Les bâtiments édifiés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions A et accolés aux périmètres d'implantation des constructions B doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble mais peuvent être réalisés en plusieurs étapes.
		<i>al. 2</i>	La distance entre bâtiments non accolés est fonction du respect des prescriptions de protection incendie.

al. 3 Les constructions enterrées doivent être implantées à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions enterrées. Ces constructions comprennent :

- le stationnement des véhicules,
- les caves et les locaux techniques.

Ces réalisations peuvent ponctuellement être partiellement enterrées pour s'adapter aux études de détails entreprises lors de la réalisation des constructions.

al. 4 Les parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps, par exemple balcons, galeries, marquises, avant-toits, corniches, terrasses, peuvent empiéter de 1.00m au maximum sur les surfaces adjacentes à un bâtiment, sous réserve des limites de constructions et de l'aire de verdure mentionnées sur le plan.

HAUTEUR ET NOMBRE DE NIVEAUX

2.4 al. 1 Dans les périmètres d'implantation des constructions A et B, la hauteur des constructions est limitée selon les indications ci-dessous par :

- le nombre maximum de niveaux habitables autorisés au-dessus du terrain aménagé,
- l'altitude maximum du faite de toiture pour les toitures à pans du périmètre d'implantation des constructions A,
- l'altitude maximum de la partie supérieure de la toiture plate végétalisée ou aménagée en terrasse accessible du périmètre d'implantation des constructions B, non compris les garde-corps et parapets qui peuvent dépasser cette altitude.

No identification	Nombre de niveaux	Altitude au faîte	No identification	Nombre de niveaux	Altitude toiture plate
A1	R + 1 + A	622.50			
A2	R + 1 + A	623.50			
A3	R + 1 + A	627.50	B1	1	616.00
A4	R + 1 + A	629.00	B2	1	617.50
A5	R + 1 + A	628.00	B3	1	616.50
A6	R + 1 + A	625.00			

al. 2 Le nombre de niveaux non habitables situés en dessous du terrain aménagé n'est pas limité.

al. 3 Le dernier niveau des bâtiments identifié sur le plan et les coupes par un A (attique) doit être réalisé conformément aux indications suivantes :

- sa surface bâtie ne dépasse pas 80 % de la surface du niveau inférieur,
- dans tous les cas, il est implanté en retrait de la façade du niveau inférieur sur trois faces au moins,
- dans le périmètre d'implantation des constructions A6, un retrait de la façade du niveau inférieur d'au minimum 1.50 m doit être respecté sur la façade sud-est en relation avec la parcelle n° 4600.

TOITURE	2.5	<i>al. 1</i>	Les toitures sont à pans, d'une pente comprise entre 15% et 25%.
		<i>al. 2</i>	Certaines toitures ou parties de toiture peuvent être réalisées sous une autre forme, à savoir : - les toitures des terrasses situées dans le prolongement du niveau d'attiques sont plates, - les toitures du périmètre d'implantation des constructions B et des constructions enterrées qui sont végétalisées ou aménagées en terrasse accessible sont plates, - les toitures des dépendances dont la forme n'est pas précisée.
ARCHITECTURE	2.6	<i>al. 1</i>	Les bâtiments doivent être conçus de manière à former une entité architecturale de qualité. La Municipalité est compétente pour prendre toute mesure propre à atteindre cet objectif. Ainsi, pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la Municipalité peut imposer la forme d'une toiture, l'orientation du faîte et les matériaux.
		<i>al. 2</i>	Les règles architecturales suivantes sont applicables : - Les couleurs des toitures à pans doivent s'inspirer des couleurs traditionnelles du village et les couleurs des façades doivent être choisies parmi des nuances de gris, de blanc cassé, de beige et de brun de manière à rappeler les teintes des bâtiments anciens et à se fondre dans le paysage. Les couleurs vives sont interdites. - Les questions de teintes des toitures et des façades ne s'appliquent pas aux exigences pour la pose de panneaux solaires. - Les garde-corps des attiques doivent être situés en retrait de la façade ou traités de manière transparente ou légère de façon à ne pas accroître visuellement la hauteur de la façade.
		<i>al. 3</i>	Les parois transparentes et vitrées doivent être conçues de façon à éviter les collisions avec les oiseaux et doivent être rendues visibles par des rideaux ou stores à l'intérieur du bâtiment ou des marquages autocollants.

3. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PRINCIPE	3.1	<i>al. 1</i>	Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont conçus sur un principe d'ensemble.
		<i>al. 2</i>	La Municipalité est habilitée à proposer toute mesure destinée à assurer l'homogénéité des aménagements de surface, notamment en ce qui concerne la nature des revêtements de sol, le choix du mobilier urbain et des plantations.
PLANTATIONS	3.2	<i>al. 1</i>	Les plantations existantes sont, autant que possible, maintenues et, seulement si nécessaire, supprimées.
		<i>al. 2</i>	Les plantations nouvelles mentionnées sur le plan sont obligatoires. Leur nombre est défini sur la base d'une plantation d'un arbre par appartement, plus un arbre par 500m ² de surface cadastrale. Elles correspondent à des arbres de moyenne futaie et doivent être accompagnées au minimum par autant d'arbustes et des buissons. Le plan « Aménagements extérieurs – Plan projet » annexé au rapport d'aménagement 47 OAT (annexe no 5) constitue un principe qui doit être respecté.
		<i>al. 3</i>	Au minimum 90% des essences doivent être indigènes et en station. Le solde peut être composé d'essences exotiques non inscrites dans la liste noire et la liste d'observation (watchlist) des espèces envahissantes (néophytes). Les haies opaques et monospécifiques sont interdites (thuya, photinia, laurèle).
		<i>al. 4</i>	Les arbres, cordons boisés, boqueteaux non soumis à la législation forestière sont régis par les dispositions du règlement communal de protection des arbres.
PLAN DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3.3	<i>al. 1</i>	Un plan détaillé des aménagements extérieurs précisant la nature des aménagements et des plantations projetées, ainsi qu'une notice faisant état des valeurs naturelles existantes sur la parcelle, les pertes engendrées, ainsi que les mesures de préservation, remplacement et compensation, doivent être joints au dossier de demande d'autorisation de construire. La notice précisera les plantations existantes conservées / supprimées (essences, l'état sanitaire, l'âge, et le diamètre des troncs à 1 m de hauteur etc.) et nouvelles.
MURS ET CLOTURES	3.4	<i>al. 1</i>	Pour permettre le passage de la petite faune, les clôtures doivent être pourvues d'un trou de 10 cm de haut et 15 cm de large tous les 20 m linéaires au maximum et les murs et les palissades lisses doivent – dans la mesure du possible – être végétalisés par des plantes grimpantes et des arbustes indigènes.
		<i>al. 2</i>	Les revêtements extérieurs sont, autant que possible, perméables et permettent l'apparition spontanée d'une flore adventice (cheminement de mobilité douce, stationnement extérieur, accès véhicules d'urgence).
ECLAIRAGE	3.5	<i>al. 1</i>	L'éclairage extérieur doit respecter au minimum la norme SIA 491 « Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur ».
		<i>al. 2</i>	Sur le domaine privé, l'éclairage des façades est interdit. L'éclairage se limite principalement aux accès.

		<i>al. 3</i>	L'éclairage extérieur doit être éteint entre 23h00 et 5h00, l'éclairage temporaire au moyen d'un système de détecteur de mouvement est toléré.
		<i>al. 4</i>	Les lampes incluant un dispositif de réflexion ainsi que celles munies d'un capuchon doivent impérativement être privilégiées afin de ne pas envoyer d'émissions inutiles vers le ciel.
		<i>al. 5</i>	Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.
AUTRES PERIMETRES SUPERPOSES : AIRE DE DEGAGEMENT	3.6	<i>al. 1</i>	L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de prairie, de jardin ou de terrasse. Elle est, sur sa plus grande partie, un lieu privatif de délassement.
		<i>al. 2</i>	Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés, sous réserve des limites des constructions mentionnées sur le plan, sont : - des petites dépendances non habitables telles que, par exemple, couvert à vélos, cabanon de jardin, - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : mobilier urbain, murs, terrasses, places de jeux, etc., - des voies d'accès et des parkings enterrés, situés dans les périmètres des constructions enterrées, - des rampes d'accès aux parkings dont la situation indicative est mentionnée sur le plan, - des places de stationnement pour véhicules visiteurs situées aux emplacements mentionnés sur le plan, - des cheminements de mobilité douce, - des places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés et/ou vélos, - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement.
AUTRES PERIMETRES SUPERPOSES : AIRE DE VERDURE	3.7	<i>al.1</i>	L'aire de verdure est une surface inconstructible à prédominance végétale, arborée sur sa plus grande partie.
		<i>al.2</i>	Seuls les aménagements et constructions suivantes y sont autorisés : - les voies d'accès pour véhicules motorisés indiquées sur le plan, - des terrasses dans le prolongement des périmètres d'implantation des constructions B, d'une profondeur maximale de 3 m, - les installations nécessaires à un service, - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, - des murs, clôtures et autres aménagements paysagers.
		<i>al. 3</i>	Toutes les mesures visant à préserver et favoriser la biodiversité seront prises (aménagement de prairie fleurie extensive fauchée tardivement, pose de nichoirs, mise en place de tas de pierres et de branches pour la petite faune, aménagement de biotopes, pas d'utilisation de produit phytosanitaires ni d'engrais, etc.).

4. MESURES D'EQUIPEMENT

- ACCES VEHICULES 4.1 *al. 1* Le principe d'accès véhicules mentionné sur le plan est impératif. Cependant, la situation exacte des voies d'accès peut s'adapter aux études de détail.
- al. 2* Tous les travaux relatifs aux aménagements à créer ou à modifier à proximité de la route cantonale (haies, murs clôtures, parkings, etc.) doivent être conformes et respecter les normes particulièrement en matière de visibilité et de sécurité du trafic. Il en va de même pour les accès riverains sur le chemin de Champ Belluet.
- CHEMINEMENT PUBLIC DE MOBILITE DOUCE 4.2 *al. 1* Le cheminement public de mobilité douce mentionné sur le plan, qui contribue à renforcer le réseau de mobilité douce dans la localité, est obligatoire. Ce cheminement doit être aménagé pour permettre la circulation des piétons. Il doit être éclairé en suffisance et sa continuité doit être garantie. Son tracé exact peut s'adapter aux études de détail.
- al. 2* L'accès au périmètre d'implantation des constructions A6 pour les véhicules d'urgence doit être garanti (largeur de 3 m sans obstacle) par ce cheminement.
- CHEMINEMENTS PRIVES DE MOBILITE DOUCE 4.3 *al. 1* Les cheminements privés de mobilité douce, mentionnés sur le plan sont obligatoires, bien que leur tracé exact peut être défini par les études de détails. Ils sont à éclairer en suffisance tout en offrant des ambiances lumineuses discrètes.
- al. 2* Les cheminements privés de mobilité douce servant à l'accès pour les véhicules d'urgence ont une largeur de 3 m sans obstacle.
- al. 3* L'emplacement des principes d'accès au bâtiment sont indicatifs.
- STATIONNEMENT DES VOITURES 4.4 *al. 1* Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour voitures réservées à ses usagers. Le nombre de cases de stationnement est calculé conformément aux normes VSS en vigueur. Le nombre de place de stationnement maximal réalisable sur l'entier du périmètre est de 78 places, dont 9 visiteurs.
- al. 2* Les places de stationnement sont réparties, à l'intérieur des différents périmètres d'implantation des constructions, de la façon suivante :

No identification	Usagers	Visiteurs	Total
A1	12	1	13
A3 – B1	15	2	17
A4 – B2	13	2	15
A5 – B3	9	1	10
A2	8	1	9
A6	12	2	14
Total	69	9	78

		<i>al. 3</i>	Les places de stationnement pour les voitures doivent être situées dans les périmètres d'implantation des constructions A et B et/ou dans les périmètres d'implantation des constructions enterrées mentionnés sur le plan. Seules les places nécessaires aux visiteurs peuvent être implantées à ciel ouvert dans l'aire de dégagement, là où elles sont autorisées.
		<i>al. 4</i>	Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés à concurrence d'une place pour 8 places de stationnement de voitures. Ces places doivent être situées dans les bâtiments ou dans l'aire de dégagement.
STATIONNEMENT DES VELOS	4.5	<i>al. 1</i>	Les besoins en places de stationnement pour les vélos sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur.
		<i>al. 2</i>	Les places de stationnement des vélos situées en surface doivent être aisément accessibles et à proximité des entrées. Elles doivent être couvertes et munies de dispositifs permettant la pose d'un anti-vol.
EVACUATION DES EAUX	4.6	<i>al. 1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.
		<i>al. 2</i>	Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées via le réseau communal d'évacuation à raison de 20 l/sec/ha au plus. Si nécessaire, des installations de retenue d'eau doivent être mises en place pour laminer les débits rejetés à l'exutoire. Ces installations doivent être au bénéfice d'une autorisation du Service cantonal compétent.
SERVICES PUBLICS	4.7		Les petites constructions et installations nécessaires à un service public peuvent être autorisées sur toute la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PA lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée et que leur implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination.
PLACE DE JEUX	4.8		Une place de jeux de 100 m ² minimum doit être aménagée à l'emplacement mentionné sur le plan.

5. MESURES DE PROTECTION

PROTECTION CONTRE LE BRUIT	5.1	Conformément aux dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT.
DANGERS NATURELS	5.2	<i>al. 1</i> Le périmètre du présent PA est soumis à des dangers naturels d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement de surface. Il fait l'objet d'un secteur de restrictions. <i>al. 2</i> D'une manière générale, les principes de précaution suivants sont applicables en tout temps : - la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des bâtiments doit être garantie, - l'exposition au danger à l'extérieur des bâtiments doit être évaluée et limitée, - le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report du risque sur les parcelles voisines. <i>al. 3</i> Conformément à l'art. 120 LATC et l'art. 11 à 14 LPIEN, tout projet de construction, rénovation et transformation se situant en secteur de danger est soumis à autorisation spéciale auprès de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA). <i>al. 4</i> Lors de la demande de permis de construire, l'ECA peut exiger la réalisation d'une évaluation locale de risque (ELR). Elle doit démontrer que sont remplies les exigences légales en matière de protection des personnes et des biens. Leur mise en application doit être vérifiée par un spécialiste. Toute mesure doit faire l'objet d'une étude de détail par un spécialiste des dangers naturels, afin d'établir un projet déterminant la mesure la plus adaptée à la situation, son dimensionnement, les emplacements des ouvrages le cas échéant, ainsi que l'efficacité de la mesure.
SECTEUR DE RESTRICTIONS LIE AUX DANGERS NATURELS « INONDATIONS »	5.3	Lors de toute nouvelle construction, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques : - Conception de la construction (forme, disposition et niveau des ouvertures et des accès, étanchéité et aménagements extérieurs) prenant en compte les venues d'eau afin de garantir la sécurité des biens et des personnes à l'intérieur des bâtiments. - Non-habitabilité des sous-sols, sauf si la sécurité des personnes peut être garantie. - Exposition au danger à l'extérieur des bâtiments évaluée et limitée. - Les constructions et les aménagements extérieurs et les mesures de protection ne doivent pas péjorer la situation de danger existante sur les biens-fonds concernés ni sur les biens-fonds voisins.

III. ZONE DE DESSERTE 15 LAT

6. DESTINATION

AFFECTATION	6.1	Cette zone correspond à la délimitation du domaine public routier à l'intérieur des zones à bâtir. Elle est régie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale sur les routes.
-------------	-----	--

IV. DISPOSITIONS FINALES

7. APPLICATION

DEROGATIONS	7.1	À titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document dans les limites prévues par la LATC.
DISPONIBILITE DES TERRAINS	7.2 <i>al. 1</i>	En application de l'art. 52 LATC, et pour assurer la disponibilité des terrains, un délai de 12 ans est imparti aux propriétaires des parcelles du PA pour réaliser les droits à bâtir qui leurs sont octroyés. Ce délai court dès l'entrée en vigueur du PA.
	<i>al. 2</i>	En cas de non-respect de ce délai, les mesures fiscales prévues par l'art. 52 al. 4 et suivants LATC, seront prises par la Commune.
ABROGATION ET ENTREE EN VIGUEUR	7.3	Le présent PA est approuvé par le Département compétent du Canton de Vaud et constaté en vigueur par le Service compétent. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.