



179

Rev. du cadastre
Rev. dans M 2003

COMMUNE DE MONTREUX

Plan partiel d'affectation

EN CUBLY - DESSOUS

Approuvé par la Municipalité

dans sa séance du 08 mars 2002

Le Syndic

Le Secrétaire

Déposé à l'enquête publique

du 07 janvier au 06 février 2003

Le Syndic

Le Secrétaire



Adopté par le Conseil Communal

dans sa séance du 06 juin 2003

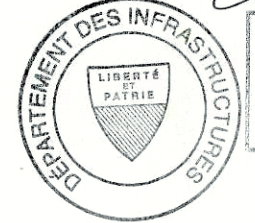
Le Président

Le Secrétaire

Approuvé par le Département des

Infrastructures le 12 NOV. 2003

Le Chef du Département

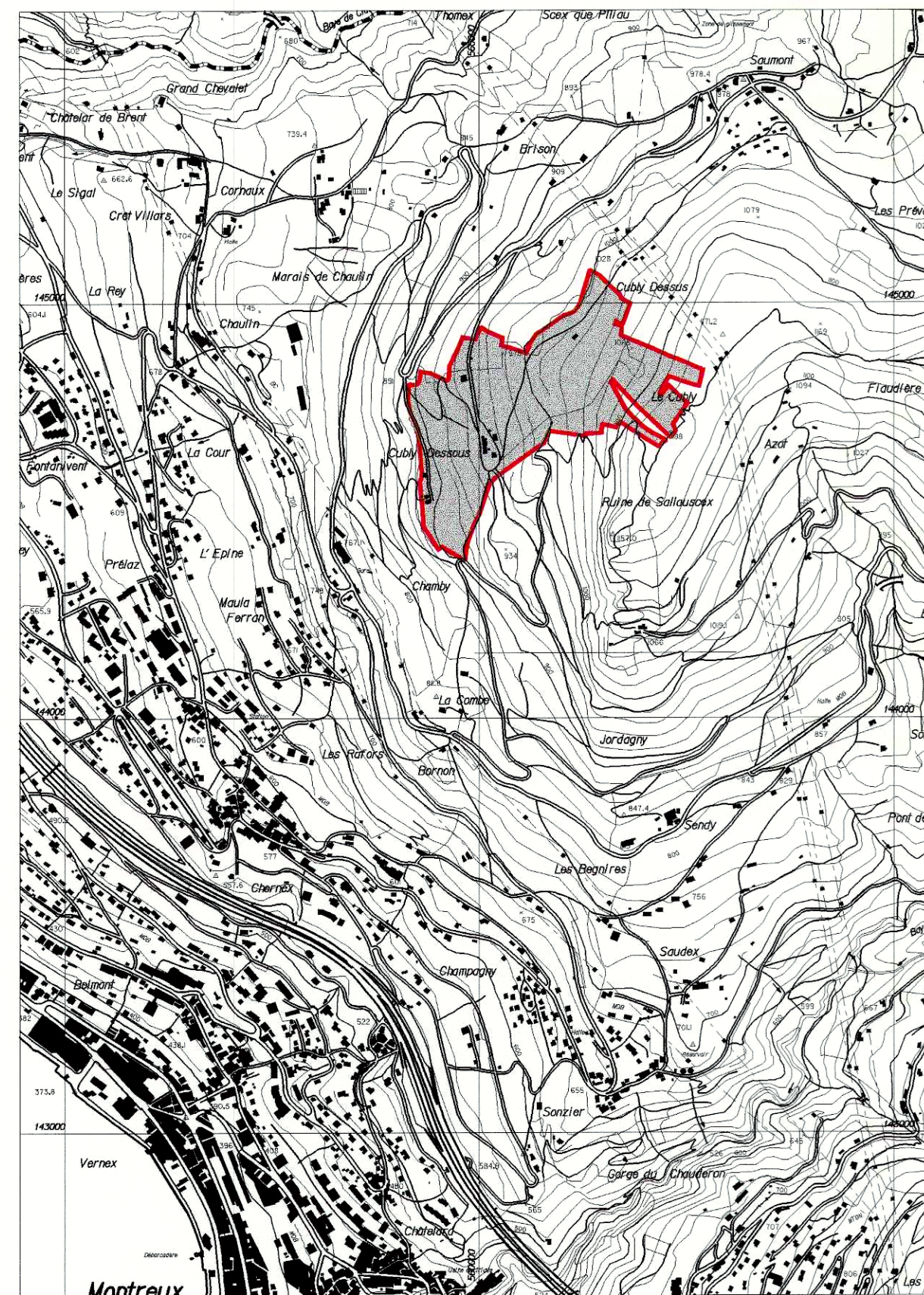


CERTIFIÉ CONFORME
Service de l'aménagement du territoire

Base cadastrale certifiée par le géomètre officiel, M.Schoeneich, le 20 janvier 2003

Ech. : 1 / 2000 et 1 / 500

S.U. janv. 2003



Ech. : 1 / 14500

LISTE DES PROPRIETAIRES

Parcelles 1390 et 1391 : Renato Manfredi

Parcelles 1392 et 1393 : Fondation la Clairière

Plan d'ensemble

Ech. : 1 / 2000





COMMUNE DE MONTREUX
Service de l'urbanisme

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "EN CUBLY DESSOUS"



Règlement spécial et rapport 47 OAT



Commune de Montreux - Service de l'urbanisme

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « EN CUBLY - DESSOUS »

REGLEMENT

art. 1 GENERALITES

Le plan partiel d'affectation « En Cubly-Dessous » est destiné à organiser l'usage du sol d'un domaine accueillant une structure d'activités thérapeutiques, fondée principalement sur la pratique de l'agriculture et du travail manuel.

Les mesures prescrites tendent en particulier à :

- reconnaître les caractéristiques morphologiques du site et la prééminence de l'activité agricole ;
- permettre l'extension des ensembles bâtis existant de façon homogène pour répondre aux besoins des activités qui s'y déroulent, tout en maintenant le caractère attaché au lieu.

art. 2 AFFECTATION

Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) est affecté à la zone agricole, selon les dispositions des lois fédérale et cantonale, à l'exception de la zone d'infrastructures thérapeutiques, qui est régie par des dispositions particulières. Celle-ci est assimilée à une zone spéciale au sens de l'art. 50 a) LATC.

art. 3 ZONE D'INFRASTRUCTURES THERAPEUTIQUES

3.1 Destination

La zone d'infrastructures thérapeutiques comprend plusieurs périmètres figurant au plan (A,B,C) qui sont destinés aux constructions et installations affectées à l'artisanat, ainsi qu'aux activités en rapport avec l'exploitation du domaine agricole. Les périmètres A et B sont en outre destinés à l'habitat et aux installations communautaires (réfectoire, salle de jeux, etc.).

3.2 Implantation

L'implantation de nouveaux bâtiments ou l'agrandissement de bâtiments existants se fait à l'intérieur des périmètres d'implantation figurant en plan. L'orientation des bâtiments doit se référer aux courbes de niveau, avec une tolérance de 10° maximum.

La distance admise entre bâtiments est de 8 m au minimum, à l'exception des dépendances de peu d'importance ne dépassant pas 3 m de hauteur, pour lesquelles la Municipalité peut autoriser des distances inférieures. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation.

Les dispositions de l'article 6 ci-après (aire forestière) ainsi que celles de la police du feu sont en outre réservées.

3.3 Gabarits

Les bâtiments sont recouverts de toits à pans dont l'orientation principale est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

La hauteur au faite est respectivement de 8,50 m maximum pour les périmètres A et C et de 6 m pour le périmètre B, mesurée d'après le niveau moyen du terrain naturel (moyenne d'altitudes prises aux angles sortant de la construction).

Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs corps décrochés en plan ou en hauteur, le calcul de la hauteur s'applique séparément à chaque corps du bâtiment.

La longueur des bâtiments ne peut excéder 20 m pour les périmètres A et C, 10 m pour le périmètre B. L'adjonction de dépendances, au sens de l'art. 3.2 alinéa 2 du présent règlement, peut toutefois être autorisée.

3.4 Niveaux

Le nombre d'étages habitables est limité à deux sous la corniche, soit un étage sur rez-de-chaussée. Au surplus, un étage habitable partiel peut être aménagé dans les combles dont le plancher est situé à 0,50 m en dessous du niveau supérieur de la sablière.

3.5 Prescriptions esthétiques et architecturales

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et sont conçues de manière à former des ensembles homogènes. A ce titre, les mesures suivantes doivent être respectées :

- les façades sont pour l'essentiel réalisées en maçonnerie, peinte ou crépie, ou en bois. La nature et la couleur des matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisies en accord avec la Municipalité. Les façades blanches et réfléchissantes ne sont pas autorisées ;
- les toits, dont la pente est comprise entre 30° et 60°, sont recouverts de tuiles de terre cuite, couleur naturelle, de plaques bitumées de couleur brune ou de tavillons. Les constructions annexes enterrées ou partiellement enterrées peuvent être pourvues d'une toiture plate, végétalisée ou aménagée en terrasse accessible ;
- afin de préserver le caractère des lieux marqué par la grande présence des toits, les ouvertures en toiture doivent être limitées. Il est admis une surface de 0,5 m² au maximum par pan de toiture, sous forme de châssis rampant, type Velux ;
- en cas de transformation de bâtiments existants ayant un intérêt architectural (soit les bâtiments 1,2 et 3 selon le plan), on veillera à respecter leur caractère et leur typologie. Toute transformation de ces bâtiments se fera en accord avec la Municipalité.

3.6 Mouvements de terre

Les constructions projetées doivent s'inscrire naturellement dans la pente ; seuls des mouvements de terre peu importants sont admis. De cas en cas, pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants.

Dans le cas où le prolongement extérieur de l'habitation nécessite un remblai, celui-ci est traité en terrasse avec mur de soutènement en maçonnerie.

Ces aménagements doivent être confinés à l'intérieur des périmètres A, B et C ; les dispositions de l'article 6 ci-après (aire forestière) sont en outre réservées.

3.7 Destination et aménagement des espaces extérieurs

Les espaces communautaires mentionnés comme « aire de dégagement » et « aire de verdure » restent non bâtis. Seule l'aire de dégagement peut être pourvue d'un revêtement minéral. Elle a fonction de cour et est principalement destinée à la circulation interne au secteur, aux manœuvres ainsi qu'au stationnement des résidents. L'aire de verdure a fonction de jardin d'agrément, de potager, de parc à animaux, de terrain de jeu.

En règle générale, les haies végétales formant clôture sont limitées afin de préserver le caractère des lieux. Elles sont réalisées avec des essences indigènes.

art. 4 BATIMENTS EXISTANTS HORS DE LA ZONE DES INFRASTRUCTURES THERAPEUTIQUES

Les bâtiments existants hors de la zone des infrastructures thérapeutiques peuvent être entretenus, transformés ou reconstruits dans les limites du droit fédéral et cantonal relatif aux constructions hors zones à bâtir.

art. 5 CIRCULATIONS

5.1 Desserte

L'accès principal aux bâtiments et installations se fait à l'emplacement désigné sur le plan. La largeur de la voie ne peut excéder 3 m. Les autres voies, nouvelles ou existantes, destinées à la desserte des bâtiments et du domaine agricole, figurent sur le plan. Leur largeur ne peut excéder 2,50 m. Dans toute la mesure du possible, elles ne sont pas asphaltées.

5.2 Stationnement

Un parc de stationnement pour visiteurs est aménagé à l'entrée du groupement principal, à l'emplacement désigné sur le plan. Des places de stationnement et garages destinés aux résidents sont autorisés dans les périmètres d'implantation.

5.3 Itinéraires pédestres

Le périmètre du PPA est traversé par plusieurs chemins qui participent au réseau des itinéraires pédestres tel que défini par le Plan directeur communal. Ceux-ci doivent être maintenus et ouverts à la circulation piétonne.

art. 6 AIRE FORESTIERE

L'aire forestière est définie et régie par les dispositions des législations forestières fédérale et cantonale. Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale. Il est interdit, sans autorisation préalable du service des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir à moins de 10 m des lisières.

art. 7 ARBRES ISOLEES, BOSQUETS ET AUTRES BIOTOPES

Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées d'arbres, haies vives, bosquets d'arbres isolés) et autres biotopes tels que marais, prairies humides, pelouses sèches, sont protégés par les législations fédérale (en particulier art. 18 LPN), cantonale (art. 5 et 7 LPNMS) et communale (plan de classement des arbres). Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable de la Municipalité qui, au besoin, consultera les instances cantonales compétentes.

art. 8 SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX

Le périmètre du PPA est en partie touché par la zone de protection des eaux de la source de Chamby. Dans cette zone, les législations fédérale et cantonale en matière de protection des eaux sont applicables.

Conformément à la législation en vigueur, tous les projets situés dans un secteur "S" de protection des eaux nécessitent une autorisation délivrée par l'autorité cantonale compétente.

Dans la zone "S2" aucune infiltration d'eau provenant des routes ou de places n'est admissible et, en zone "S3", seule l'infiltration des eaux météoriques provenant des toitures est admissible.

art. 9 EPURATION DES EAUX ET INFILTRATION

Les canalisations d'eaux usées seront raccordées aux équipements communaux selon le principe figurant sur le plan. Les eaux pluviales seront évacuées par infiltrations superficielles et diffuses.

La conduite d'eaux usées projetée entre les périmètres A et B du présent PPA traverse la zone "S3"; en conséquence, la pose de tuyaux en polyéthylène à joints soudés est exigée pour cette canalisation.

art. 10 BRUIT

En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du secteur compris dans les limites du PPA.

art. 11 DISPOSITIONS FINALES

11.1 Autres dispositions

Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), son règlement (RATC), ainsi que les dispositions du règlement communal (RPA) sont applicables.

11.2 Subsidiarité

En cas de cessation des activités selon l'article 1, les dispositions du présent PPA et de son règlement deviendront caduques et celles de la zone agricole, au sens de la LATC, à nouveau applicables.

11.3 Dérogations

Toute dérogation au présent règlement doit être soumise à l'autorisation spéciale de la Municipalité et du Département des infrastructures.

Monteux, le 7 janvier 2003

Approuvé par la Municipalité
dans sa séance du 8 mars 2002

Le Syndic :



P. Salvi



Le Secrétaire :



Ch.C. Riolo

Soumis à l'enquête publique
du 7 janvier au 6 février 2003

Le Syndic :



P. Salvi



Le Secrétaire :



Ch.C. Riolo

Adopté par le Conseil Communal
dans sa séance du 6 juin 2003

Le Président :

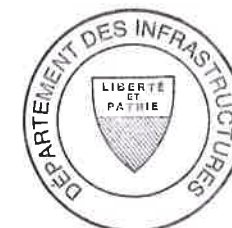


La Secrétaire :



Approuvé par le Département des
Infrastructures le 12 NOV. 2003

Le Chef du Département :



CERTIFIE CONFORME
Service de l'aménagement du territoire