CANTON DE VAUD

COMMUNE DE MONTREUX
PPA "Rue Gambetta - rue du Port"

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU - 7 AVR. 2017

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 10 MAI 2017 AU - 8 JUIN 2017

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU - 4 OCT. 2017

LA PRESIDENTE : LA SECRETAIRE :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT LE 13 MARS 2018

LA CHEFFE DU DEPARTEMENT

CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

MIS EN VIGUEUR LE .....

ATAU
ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
CLOS DE BULLE 7 CH-1004 LAUSANNE
Tél. 021/323 00 04 Fax 021/320 70 05 E-mail: contact@atau.ch
PHILIPPE CORNU
ARCHITECTE EPFL SIA
URBANISTE REG A, FSU

NOVEMBRE 2017

LEGENDE :

- PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (à forte densité).
- A (ancien rural façade protégée)
- B - C BÂTIMENTS NOUVEAUX
- D - E BÂTIMENTS MAINTENUS
- F - PERIMETRE DU PARKING SOUTERRAIN
- BANDE D'IMPLANTATION
- ESPACE PUBLIC
- ESPACE COUR
- AIRE DE PARC ET JARDIN 1
- JARDINS PRIVATIFS
- AIRE DE PARC ET JARDIN 2
- ARBORISATION EXISTANTE
- ARBORISATION NOUVELLE
- CHEMINEMENTS PIETONS PUBLICS (à titre indicatif).
- ACCES GARAGE
- MUR A CONSERVER

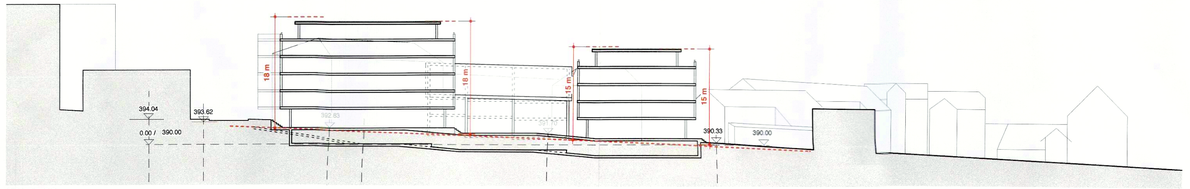
ZONE D'HABITATION DE FORTE DENSITE

PLAN D'AFFECTATION
ECHELLE 1:5000

N

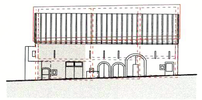
729 Entreprise Générale Bernard Nicod SA 2'668 m2
730 Alexander Gapper 452 m2
761 Durgnat Line 1'695 m2

ECHELLE 1/500
0 5 10 20 m

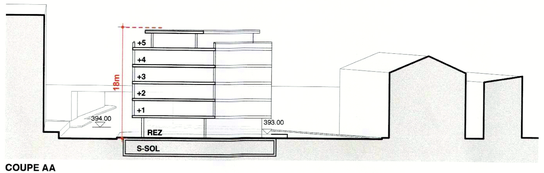


COUPE CC

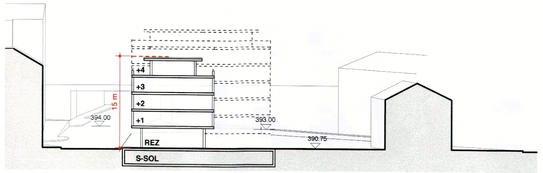
BÂT. A - COUPE DD



BÂT. A - FACADE RUE DU PORT



COUPE AA



COUPE BB

PLAN DE DETAIL
Ech 1/500

Plan établi sur la base cadastrale du 17.11.2016 authentifiée par le géomètre breveté Nicolas Borgeaud le 15.11.17

PLAN

CLARENS MONTREUX

REGLEMENT

PPA "RUE GAMBETTA - RUE DU PORT"

novembre 2017

ATAU Sàrl

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
CLOS DE BULLE 7 CH - 1004 LAUSANNE
Tél. 021 323 93 94 Fax 021 320 70 06 Email cornu@atau.ch

1. DISPOSITIONS GENERALES :

Art. 1.0 Destination

Ce Plan Partiel d'Affectation (PPA) définit une zone d'habitation à forte densité. Les activités moyennement gênantes pour le voisinage sont admises, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte au caractère architectural de l'ensemble. Le périmètre du PPA comprend les :

Secteur des bâtiments :

- **A Ancien rural (façade est à protéger)**
- **B - C Bâtiments nouveaux**
- **D - E Bâtiments maintenus**
- **F Périmètre du parking souterrain**

Les prolongements du bâti :

- Espace public
- Espace cour
- Aire de parc et jardin 1
- Jardins privatifs.
- Aire de parc et jardin 2
- Arborisation existante.
- Arborisation nouvelle.
- Servitude de passage
- Cheminements piétons publics (à titre indicatif)
- Murs à conserver

Art. 1.1 Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la Protection contre le Bruit (OPB) du 15 novembre 1980, **le degré de sensibilité III** est attribué au périmètre du PPA.

2. BATIMENTS (Parcelle 729)

- **A Ancien rural (façade est à protéger)**
- **B - C Bâtiments nouveaux**

A – ANCIEN RURAL (façade est à protéger)

Art. 2.0 Destination

Le bâtiment existant (ancien rural n° 461) situé sur la rue du Port, dont la façade est fait l'objet de mesures de conservations partielles, est destiné à l'habitation et à des activités moyennement gênantes.

Art. 2.1 **Volumétrie**

Toute transformation ou reconstruction du bâtiment en cas de destruction fortuite respectera les gabarits et l'implantation de la construction originale.
La hauteur maximale au faîte est indiquée en plan (+ 1m par rapport à la construction existante). Le nombre de niveaux habitables est de 3 au maximum.
Des sur-combles sous forme de galeries ouvertes sont admis.

Art. 2.2 **Surface de plancher habitable**

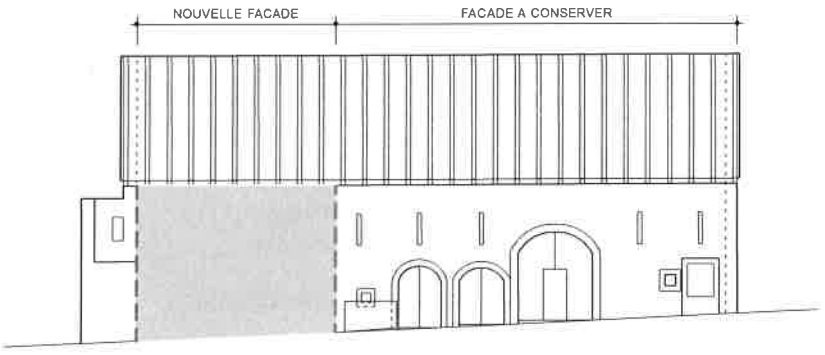
La surface brute de plancher habitable du **bâtiment A** après transformation (rez, étage et combles, galerie non comprise) est limitée à **630 m²** au sens de la règlementation SIA SN 504 421.

Art. 2.3 **Dispositions architecturales**

Lors de la restauration de l'ancien rural (n° 461), sa façade sur la rue du Port respectera les dispositions suivantes :

- La partie de maçonnerie de la façade sur rue, comprenant les anciennes portes du rural, grange fourragère, écurie ainsi que les percements des ventilations à l'étage seront conservés.
- Le dernier tiers de la façade, coté "Vieux Clarens", peut par contre être rénové, voire remplacé par un pan structuré.

Est considéré comme pans structurés, toute ou partie de façade dont les pleins et les vides (porte, porte-fenêtre, panneau) constitueront un tout par les matériaux et les couleurs.



FACADE NOUVELLE / A CONSERVER

Art. 2.4 **Toiture**

La toiture sera à deux pans, les pans en forme de croupes ne sont pas autorisés sur les façades pignons, la toiture sera en tuile plate à double recouvrement.

Art. 2.5 **Percements en toiture**

Les combles prendront jour, dans la règle, sur les murs pignons. Toutefois, lorsque ces ouvertures ne peuvent être créées, ou qu'elles ne sont pas suffisantes, la création de châssis rampants est autorisée.
On choisira de préférence des châssis rampants d'au maximum 1.2 m^2 chacun, rectangulaires et disposés verticalement dans le sens de la plus grande pente.
Des percements de plus grande dimension peuvent être obtenus par groupement de plusieurs châssis rampants.
Les matériaux seront de même aspect que ceux utilisés pour la toiture.

3. B – C BATIMENTS NOUVEAUX

Art. 3.0 **Destination**

Les bâtiments nouveaux, qui constituent le front est de la rue Gambetta, sont destinés à l'habitation à forte densité, au commerce et à des activités moyennement gênantes pour le voisinage.

Art. 3.1 **Aires d'Implantation - Bande d'implantation**

Les constructions s'érigeront à l'intérieur des aires et les façades des bandes d'implantation indiquées sur le plan.
Le long de la rue Gambetta, les pieds des façades s'implanteront au minimum à 1.50 m en retrait à l'aplomb des façades supérieures.

Art. 3.2 **Hauteur - Niveaux**

Les hauteurs maximums des constructions nouvelles sont fixées pour le **Bâtiment B à 18 m** et le **Bâtiment C à 15 m** par rapport au terrain existant au droit des façades. Exceptionnellement des dépassements de peu d'importance sont admis pour les superstructures et les capteurs solaires.
Le nombre de niveaux indiqué sur le plan, rez-de-chaussée et étage en attique compris est de :

- **Bâtiment B** 6 niveaux
- **Bâtiment C** 5 niveaux

Art. 3.3 **Surface brute de plancher habitable**

La surface brute de plancher habitable des bâtiments nouveaux est limitée à **4'100 m^2** au sens de la règlementation SIA SN 504 421.

- **Bâtiment B** 2'800 m^2
- **Bâtiment C** 1'300 m^2

Art. 3.4 **Toitures**

Les toitures des bâtiments seront plates ou à faible pente.
Les attiques habitables sont autorisés et comptent pour un niveau. Leurs façades respecteront un retrait minimum de 1.80 m par rapport à celles du bâtiment.

4. D – E BATIMENTS MAINTENUS

Art. 4.0 **Destination**

- **Le bâtiment D** existant maintenu sis sur la parcelle 730
- **Le bâtiment E** sis sur la parcelle 761

Ces bâtiments, destinés à l'habitation et aux activités moyennement gênantes pour le voisinage, doivent être maintenus. Ils peuvent être transformés et faire l'objet d'agrandissements de minime importance pour autant que ces modifications soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.
En cas de destruction fortuite, ils pourront être reconstruits dans les mêmes gabarits et aires d'implantation.

Les toitures sont conservées dans leurs caractéristiques générales. En cas de travaux de restauration, la couverture de la toiture sera remplacée à l'identique, en principe par des ardoises ou par des petites tuiles plates à recouvrement en terre cuite naturelle. L'éclairage des combles est réalisé en priorité par des percements en façade pignon. La largeur additionnée des percements de la toiture n'excédera pas le tiers de la largeur de la façade. Seules sont autorisées les fenêtres rampantes de dimensions maximales 80 x 140 cm placées verticalement.
Exceptionnellement, quelques ouvertures de petite dimension pourront être admises au niveau des surcombles.

F – PERIMETRE DU GARAGE SOUTERRAIN

Art. 4.1 Le parking souterrain se situe dans le périmètre destiné à cet effet.
Son accès est prévu à la jonction des rues du Port et Gambetta.

5. CHEMINEMENTS PIETONS

Art. 5.0 **Cheminements piétons**

La création de cheminements piétons publics est impérative, leur implantation en plan est donnée à titre indicatif, l'emplacement définitif sera fixé lors de la demande de permis de construire.

6. AIRE DE PARC ET JARDIN 1

Art. 6.0 **Destination**

Cette aire est destinée à préserver ou rétablir les caractéristiques identitaires à l'espace vert situé à l'arrière du front de la rue du Port. Elle est inconstructible, seuls les aménagements de surfaces, les liaisons piétonnes, le parking souterrain et des jardins collectifs y sont autorisés.
Les surfaces seront majoritairement en nature d'herbe et de prairie.

Art. 6.1 **Murs à conserver**

Les murs anciens figurant sur le plan en tant que substance historique de la voie de communication d'importance régionale (Rue du Port), en tant qu'éléments de clôture du parc sis sur la parcelle N° 761 et en tant que murs du Sentier du Petit Clos au Sud de la parcelle n° 729 constituant des éléments historiques et identitaires du "Vieux village" doivent être conservés.

Art. 6.2 **Arborisation**

Les arbres existants indiqués en plan sont protégés.

L'arborisation nouvelle est obligatoire. Les arbres doivent être de haut jet et choisis de préférence parmi les essences locales.
Sa localisation est indicative.

7. JARDINS PRIVATIFS

Art. 7.0 **Destinations**

Les surfaces à prédominance végétale sur les façades jardin des bâtiments nouveaux, constituent les jardins.
Toute construction y est interdite, excepté le parking souterrain.
Seules les délimitations d'une hauteur maximum de 1.80 m sont admises perpendiculairement aux façades. En limite de l'aire de parc et jardin 1 seules les haies basses sont admises.

8. AIRES DE PARCS ET JARDINS 2

Art. 8.0 Les aires de parcs et jardins à prédominance végétale en prolongement des bâtiments D et E à conserver, sont inconstructibles ; seules des constructions de minime importance y sont autorisées.

9. ESPACE PUBLIC ET COUR

Art. 9.0 **Espace Public : destination**

"L'Espace Public" désigne les fronts de rues et leurs abords. En tant que tel, il est libre de construction et constitue l'espace de rencontre et d'échange du quartier.

Le long de la Rue Gambetta il sera constitué par le trottoir de 1.50 m au minimum.

L'édification de murs ou clôtures n'est pas autorisée en bordure de la rue Gambetta afin d'éviter la formation d'obstacles visuels.

Art. 9.1 **Espace Cour : destination**

"L'Espace Cour" désigne les fronts de rues et leurs abords. Sur la Rue du Port il peut s'étendre aux arcades de l'ancien rural (Bât. A). En tant que tel, il est libre de construction et constitue l'espace de rencontre et d'échange du quartier.

L'édification de murs ou clôtures n'est pas autorisée en bordure de la rue du Port afin d'éviter la formation d'obstacles visuels.

10. DISPOSITIONS FINALES

Art. 10.0 **Protection contre le bruit**

Les aires de construction du PPA sont exposées au bruit routier et ferroviaire.
Des dispositions d'aménagements (typologies de logement, locaux sensibles sur façades non exposées) et constructives (loggia, balcon avec parapets pleins, etc.) doivent être mises en œuvres.

Une étude acoustique démontrant l'efficacité des dispositions retenues doit être remise avec les demandes de permis de construire des bâtiments.

Art. 10.1 **Dangers naturels**

L'ensemble du périmètre se situe en zone inondable par la Baye de Clarens. Il est soumis à des dangers résiduels.

Pour les constructions nouvelles et les transformations de constructions existantes, les contraintes suivantes seront respectées :

- réalisation de fourniture, par une personne spécialisée, d'une évaluation locale de risques dont l'objectif est de :
  - certifier l'absence de risques, ou
  - démontrer que les risques ont été écartés par des mesures de protection utiles, notamment constructives, à exécuter en vue de prévenir les risques liés aux inondations sur les bâtiments et installations afin de garantir la protection des personnes, des animaux, des biens et de l'environnement, par exemple, pour les cas suivants : parking avec un nombre important de véhicules, entrepôts de matière dangereuse ou polluante, utilisation pour des installations stratégiques (serveurs informatiques de haute valeur ou autres), etc.

Art. 10.2 **Stationnement**

Le nombre de cases de stationnement pour les voitures et les vélos nécessaires pour les logements et les activités doit être conforme aux normes de l'Association Suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur.

Art. 10.3 **Dispositions complémentaires**

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement d'aménagement communal, la Loi sur l'Aménagement du Territoire et la Construction, ainsi que son règlement d'application sont applicables.

Art. 10.4 **Abrogation**

Le présent Plan partiel d'affectation abroge le plan d'extension partiel (PEP) "situé entre la rue Gambetta, la rue du Port et la rue des Artisans à Clarens" approuvé par le Conseil d'Etat le 20 juin 1980.

Art. 10.5 **Entrée en vigueur**

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès sa sanction par le Département compétent.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE MONTREUX DANS SA SEANCE :

DU - 7 AVR. 2017

Le Syndic

Le Secrétaire

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 10 MAI 2017 AU - 8 JUIN 2017

Le Syndic

Le Secrétaire

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE

DU - 4 OCT. 2017

La Présidente

La Secrétaire

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT

LAUSANNE, LE 13 MARS 2018

La Cheffe du Département

CERTIFIÉ CONFORME
Service du développement territorial

MISE EN VIGUEUR LE .....