

COMMUNE DE MONTREUX

plan partiel d'affectation ■ "La Corsaz"

Approuvé par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 2 mai 2014
 Modifications approuvées par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 12 décembre 2014

Le Syndic : *[Signature]* Le Secrétaire : *[Signature]*

Soumis à l'enquête publique du 27 mai 2014 au 26 juin 2014
 Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du 21 février 2015 au 23 mars 2015

Le Syndic : *[Signature]* Le Secrétaire : *[Signature]*

Adopté par le Conseil communal de Montreux dans sa séance du 17 juin 2015

Le Président : *[Signature]* La Secrétaire : *[Signature]*

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le 16 JAN. 2017

La Cheffe du Département : Jacqueline DE QUATTRO

Mis en vigueur le 1 MAI 2017

GEA valotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU
 rue de Bourg 28 CP 6326 1002 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@geapartners.ch



- Données générales**
- périmètre du PPA
 - ▨ modifications du parcellaire, limite supprimée / nouvelle
- Construction**
- ▭ périmètres constructibles 1 à 7
 - ▭ front d'implantation obligatoire
 - ▭ périmètre du parking souterrain
 - ▨ bâtiments et murs à démolir
 - ▨ bâtiments existants
 - ▨ ouvrage de confinement (positionnement indicatif)
- Aménagements extérieurs**
- aire des aménagements extérieurs
 - aire de transition
 - aire de liaison
 - aire de verdure
 - plantations projetées (positionnement indicatif)
- Accès et circulation**
- ▭ accès A temporaire (localisation indicative)
 - ▭ accès B définitif (localisation indicative)
 - ▭ circulation piétonne publique (emplacement indicatif)
 - ▭ liaison piétonne verticale publique (emplacement indicatif)

Plan cadastral établi sur la base de la mensuration cadastrale, commandé à l'ASIT le 9 avril 2014
 B + C ingénieurs
 Av. du Casino 45
 Case postale 400
 1820 Montreux
 Fond cadastral certifié conforme selon l'article 12 RLATC le 12 janvier 2015

SITUATION

échelle 1:7'500

Coordonnées moyennes : 559'700 / 142'450



Source : www.geoplanet.ch

PLAN D'AFFECTATION

échelle 1:1'500

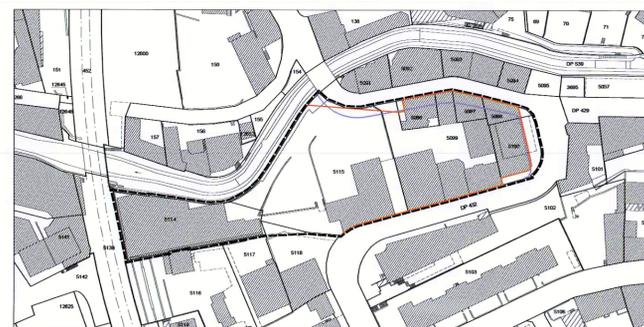
zone mixte d'habitation de forte densité, d'activités tertiaires et d'installations (para)-publiques



PLAN FIXANT LA LIMITE DES CONSTRUCTIONS

échelle 1:1'500

▭ limite des constructions du 12.10.1973 radiée
 ▭ nouvelle limite des constructions



CROUPES

échelle 1:500

altitude maximale des constructions (gabarit) localisation des périmètres constructibles et n° éléments bâtis
 nombre maximal de niveaux localisation du périmètre du parking souterrain arbres nouveaux



ETAT FONCIER ACTUEL

| n° parcelle | propriétaire | surface de la parcelle | surface comprise dans le PPA |
|--------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 5096 | PPE "Immeuble Route de la Corsaz 23" | 211 m² | 211 m² |
| 5097 | Sam & Gisela SAEDI | 139 m² | 139 m² |
| 5098 | Didier RINSOZ | 133 m² | 133 m² |
| 5099 | François et Philippe CAVIN | 1'518 m² | 1'518 m² |
| 5100 | Greenswisestate SA | 464 m² | 464 m² |
| 5114 | MORAZ Frères SA | 1'206 m² | 1'206 m² |
| 5115 | Swiss & Global ASSET Management SA | 2'695 m² | 2'695 m² |
| 5118 | Commune de Montreux | 690 m² | 52 m² |
| TOTAL | | | 6'418 m² |

ETAT FONCIER PROJETÉ

| n° parcelle | propriétaire | surface nouvelle |
|--------------|--------------------------------------|------------------|
| 5096 | PPE "Immeuble Route de la Corsaz 23" | 211 m² |
| 5097 | Sam & Gisela SAEDI | 139 m² |
| 5098 | Didier RINSOZ | 133 m² |
| 5099 | François et Philippe CAVIN | 1'518 m² |
| 5100 | Greenswisestate SA | 464 m² |
| 5114 | MORAZ Frères SA | 1'219 m² |
| 5115 | Swiss & Global ASSET Management SA | 2'734 m² |
| TOTAL | | 6'418 m² |

COMMUNE DE MONTREUX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LA CORSAZ"

Règlement



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

07050 PS TA

Montreux / 07050_La_Corsaz / Rapport /
2_règlement / reglement_v18_approbation.doc



SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 2 mai 2014

Modifications approuvées par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 12 décembre 2014

Le Syndic :  Le Secrétaire : 



Soumis à l'enquête publique du 27 mai au 26 juin 2014

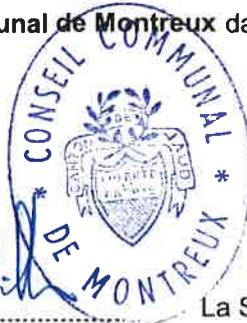
Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du 21 février au 23 mars 2015

Le Syndic :  Le Secrétaire : 



Adopté par le Conseil communal de Montreux dans sa séance du 17 juin 2015

Le Président :  La Secrétaire : 



Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le 16 JAN. 2017



La Cheffe du Département : Jacqueline DE QUATRO

Mis en vigueur le - 1 MAI 2017



ABRÉVIATIONS

| | |
|----------------|--|
| DP | Domaine public |
| DS | Degré de sensibilité au bruit |
| LATC | Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11) |
| LEne | Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0) |
| LVLEne | Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01) |
| OEn | Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01) |
| OPAM | Ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs (RS 814.012) |
| OPB | Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41) |
| PGA | Plan général d'affectation |
| PPA | Plan partiel d'affectation |
| RLATC | Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1) |
| RLVLEne | Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1) |
| SIA | Société suisse des ingénieurs et des architectes |
| SPd | Surface de plancher déterminante |
| VSS | Association suisse des professionnels de la route et des transports |

SOMMAIRE

| | | |
|----------------|---|----------|
| TITRE 1 | DISPOSITIONS PRELIMINAIRES..... | 1 |
| Article 1 | Périmètre et affectation | 1 |
| Article 2 | Buts..... | 1 |
| Article 3 | Composantes du PPA | 1 |
| Article 4 | Suivi du/des projet(s)..... | 1 |
| TITRE 2 | REGLES APPLICABLES A LA ZONE MIXTE | 2 |
| | CHAPITRE I – GENERALITES..... | 2 |
| Article 5 | Destination et composition | 2 |
| Article 6 | Degré de sensibilité au bruit (DS)..... | 2 |
| Article 7 | Energie et capteurs solaires | 2 |
| Article 8 | Dangers naturels | 2 |
| Article 9 | Protection contre les accidents majeurs..... | 3 |
| | CHAPITRE II – CONSTRUCTION | 3 |
| | Section I – Constructions existantes | 3 |
| Article 10 | Bâtiments et murs à démolir..... | 3 |
| Article 11 | Bâtiments existants | 3 |
| | Section II – Constructions nouvelles | 3 |
| Article 12 | Implantation | 3 |
| Article 13 | Mesure de l'utilisation du sol | 3 |
| Article 14 | Gabarit des constructions | 4 |
| Article 15 | Altitude du rez-de-chaussée..... | 4 |
| Article 16 | Niveaux..... | 4 |
| Article 17 | Toitures et ouvertures en toiture..... | 4 |
| Article 18 | Superstructures | 4 |
| Article 19 | Constructions souterraines..... | 4 |
| | CHAPITRE III – AMENAGEMENTS EXTERIEURS | 5 |
| Article 20 | Aire des aménagements extérieurs..... | 5 |
| Article 21 | Aire de transition..... | 5 |
| Article 22 | Aire de liaison | 5 |
| Article 23 | Aire de verdure | 5 |
| | CHAPITRE IV – CIRCULATION ET STATIONNEMENT | 5 |
| Article 24 | Circulation piétons | 5 |
| Article 25 | Liaison piétonne verticale | 5 |
| Article 26 | Stationnement..... | 6 |
| Article 27 | Parking souterrain..... | 6 |
| Article 28 | Accès au parking souterrain | 6 |

| | | |
|----------------|--|----------|
| TITRE 3 | DISPOSITIONS FINALES | 7 |
| Article 29 | Plan des aménagements extérieurs | 7 |
| Article 30 | Demande de permis de construire | 7 |
| Article 31 | Dérogations | 7 |
| Article 32 | Dispositions complémentaires | 7 |
| Article 33 | Abrogation | 7 |
| Article 34 | Radiation..... | 7 |
| Article 35 | Entrée en vigueur | 7 |

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du PPA "La Corsaz" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.

² Le PPA "La Corsaz" affecte le périmètre considéré à la zone mixte d'habitation de forte densité, d'activités artisanales et tertiaires, et d'installations (para-)publiques.

Article 2 Buts

Le PPA "La Corsaz" a pour but de :

- compléter la structure bâtie de la rue de La Corsaz en assurant une cohérence d'ensemble ;
- assurer la sécurité des constructions nouvelles par rapport aux dangers naturels ;
- renforcer le réseau des chemins piétonniers en raccordant les parties haute et basse de la rue de La Corsaz et en créant une esplanade le long de la Baye de Montreux ;
- réaliser des aménagements extérieurs offrant des espaces communautaires.

Article 3 Composantes du PPA

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le PPA "La Corsaz" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (à l'échelle 1:1'500), le plan de détail (à l'échelle 1:500), les coupes (à l'échelle 1:500) et le plan fixant la limite des constructions (à l'échelle 1:1'500) ;
- le présent règlement.

Article 4 Suivi du/des projet(s)

¹ Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

² Selon les besoins et en fonction du type de projet, la Municipalité peut s'appuyer sur l'avis du Comité d'experts.

TITRE 2 RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE MIXTE

CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS

Article 5 Destination et composition

¹ La présente zone mixte (art. 1, al. 2) est destinée à la réalisation de logements ainsi que de locaux pour des activités tertiaires (commerces, cabinets médicaux, etc.), des activités artisanales moyennement gênantes (notamment ateliers) et des installations (para-) publiques (par exemple, structure d'accueil pour la petite enfance).

² Elle est composée des éléments suivants :

- périmètres constructibles 1 à 7 ;
- bâtiments existants ;
- périmètre du parking souterrain ;
- aire des aménagements extérieurs ;
- aire de transition ;
- aire de liaison ;
- aire de verdure.

Article 6 Degré de sensibilité au bruit (DS)

¹ Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre c OPB, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PPA.

² En cas de dépassement des valeurs limites d'immission, doivent être prévues, pour les locaux à usage sensible au bruit, des mesures architecturales particulières et/ou des dispositifs anti-bruit.

³ Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée doit être établie. Ladite étude indique l'efficacité des mesures anti-bruit prévues et démontre le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

Article 7 Energie et capteurs solaires

¹ La Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables.

² Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie renouvelable sont autorisés pour autant que le type d'installation et leur positionnement s'intègrent harmonieusement à l'architecture des constructions concernées.

³ Au surplus, sont applicables les dispositions de droit fédéral et cantonal en matière d'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVEne), ainsi que l'article 18a LAT.

Article 8 Dangers naturels

¹ Les terrains et les constructions bordant le DP 432 sont exposés à des risques d'inondation qui doivent être réduits à un niveau adapté (résiduel, inexistant). Les mesures utiles de protection des personnes et des biens doivent être mises en œuvre.

² Les constructions sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes mesures de protection utiles, notamment :

- pour les nouvelles constructions et pour l'accès au parking souterrain, mesures constructives particulières (notamment, confinement des constructions et de l'accès parking par la réalisation de murs, d'une porte fermée (ouverture à la demande) d'une hauteur suffisante et d'une porte de garage) ;
- pour les constructions existantes, mesures de préparation et d'intervention (telles que plan d'intervention d'urgence, système d'alerte ou mise en place de batardeaux mobiles en cas d'alerte) ;
- modelé du terrain de l'aire des aménagements extérieurs (art. 20) et de l'aire de transition (art. 21) afin de garantir la pente générale existante du site.

³ Les mesures de protection prescrites à l'alinéa 2 doivent être étudiées par un expert et résister aux crues. Celles-ci tiendront compte des détails constructifs des bâtiments existants et/ou projetés.

⁴ Lesdites mesures font partie intégrante du premier permis de construire. Elles seront réalisées au plus tard lors de la première construction.

⁵ La pérennité et la fonctionnalité des ouvrages de protection doivent être garanties et attestées par un expert.

⁶ Au surplus, sont notamment applicables la législation fédérale et cantonale sur la prévention des dangers résultant des éléments naturels, les prescriptions de l'ECA, ainsi que l'article 89 LATC.

Article 9 Protection contre les accidents majeurs

¹ Les détenteurs d'entreprises ou d'installations, désignés à l'article 1 alinéa 2 OPAM, sont tenus de prendre les mesures de sécurité nécessaires conformément aux articles 3 et 4 OPAM.

² Lors de la demande de permis de construire (art. 30), la conformité du projet architectural aux dispositions de l'OPAM doit être démontrée.

CHAPITRE II – CONSTRUCTION

Section I – Constructions existantes

Article 10 Bâtiments et murs à démolir

¹ Les bâtiments figurés en orange hachuré sur le plan de détail, ainsi que les murs figurés en orange doivent être démolis.

² La demande de permis de démolir se fera, au plus tard, simultanément à la demande de permis de construire.

Article 11 Bâtiments existants

Les bâtiments figurés en noir hachuré sur le plan de détail peuvent être maintenus, transformés, entretenus ou reconstruits dans les limites de leur implantation et leurs gabarits initiaux.

Section II – Constructions nouvelles

Article 12 Implantation

¹ Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des périmètres délimités à cet effet par le plan de détail (périmètres constructibles 1 à 7).

² Hors des périmètres constructibles, sont autorisées des saillies (avant-toits, marquises, balcons, etc.) d'une profondeur maximale de 1.50 mètre.

³ Au surplus, doit être respectée l'implantation des façades sur le front bâti figuré par le plan de détail.

Article 13 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure de l'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

² Le calcul de la SPd s'effectue conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

³ La capacité constructible maximale (SPd) est répartie par périmètre constructible comme suit :

- périmètres constructibles 1, 2, 3 et 4 : 1'400 m² (par périmètre) ;
- périmètre 5 : 600 m² ;
- périmètre 6 : 950 m² ;
- périmètre 7 : 200 m².

⁴ Doivent être dévolus aux locaux pour les activités tertiaires et artisanales, ainsi qu'aux installations (para-)publiques, au moins 10% de la capacité constructible maximale telle que définie à l'alinéa 3.

Article 14 Gabarit des constructions

¹ L'altitude maximale des constructions (gabarit) est fixée par les coupes, pour chaque périmètre constructible.

² Est réservé l'article 18 alinéa 2.

Article 15 Altitude du rez-de-chaussée

En bordure du domaine public et des autres espaces communautaires, le niveau fini du rez-de-chaussée doit se trouver au moins au niveau de l'espace public ou communautaire adjacent.

Article 16 Niveaux

¹ Le nombre maximal de niveaux construits en surface et en sous-sol est fixé par les coupes.

² Dans les périmètres constructibles 1 à 4, les deux derniers niveaux sont traités à la Mansart.

Article 17 Toitures et ouvertures en toiture

¹ Dans les périmètres constructibles 1 à 4 :

- seules sont autorisées les toitures à la Mansart ;
- deux rangs d'ouvertures en toiture sont autorisés et font l'objet d'un traitement soigné ;
- la somme des largeurs additionnées des ouvertures en toiture ne peut excéder, par rangée d'ouvertures, 50% de la longueur moyenne du pan de toiture.

² Dans les périmètres constructibles 5 à 7, les toitures peuvent être à pans (avec une pente maximale de 10%) ou plates, pour autant qu'elles soient végétalisées.

Article 18 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, antennes, etc.) sont autorisées. Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées au maximum.

² Elles peuvent dépasser le gabarit des constructions (art. 14).

³ Dans les périmètres constructibles 1 à 4, les superstructures d'ascenseur ne sont pas autorisées.

Article 19 Constructions souterraines

¹ Le parking souterrain (art. 27) s'implante à l'intérieur du périmètre délimité à cet effet par le plan de détail.

² Les caves, buanderies et autres locaux techniques s'implantent sous les périmètres constructibles.

CHAPITRE III – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 20 Aire des aménagements extérieurs

¹ La présente aire est destinée à la réalisation d'espaces communautaires réservés aux habitants du quartier.

² Elle permet d'accueillir :

- des places de jeux ;
- du mobilier urbain (abris-vélos, bancs et autres installations d'usage collectif) ;
- la rampe d'accès au parking souterrain ;
- les aménagements du terrain (murs, murets, etc.) ;
- des plantations.

³ Les installations mentionnées à l'alinéa 2 du présent article doivent faire l'objet d'un soin particulier.

⁴ Au surplus, est applicable l'article 29.

Article 21 Aire de transition

¹ La présente aire est destinée à assurer la transition entre les espaces bâtis ou non bâtis et la voie publique.

² Elle est traitée avec un revêtement minéral.

Article 22 Aire de liaison

¹ La présente aire est destinée à la préservation du mur végétal existant.

² Elle est inconstructible en surface. Fait exception l'aménagement d'une liaison piétonne verticale conformément à l'article 25.

Article 23 Aire de verdure

¹ La présente aire est destinée à l'aménagement d'une promenade végétalisée et plantée le long de la Baye de Montreux.

² Elle est inconstructible, hormis le secteur concerné par le périmètre du parking souterrain. Fait exception l'installation du mobilier urbain (bancs, murs, muret, etc.).

³ Une distance minimale de 15 mètres entre les arbres doit être respectée afin de pouvoir assurer l'entretien de la Baye de Montreux. En outre, les arbres sont plantés en arrière du sommet de la berge, en laissant un espace libre de 3 mètres au moins tout au long du cours d'eau.

⁴ L'accès au cours d'eau doit être assuré en tout temps, tant pour les travaux d'entretien du lit et des rives que pour des interventions d'urgence.

⁵ Le mur délimitant le lit majeur de la Baye de Montreux ne doit en aucun cas être abaissé.

CHAPITRE IV – CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 24 Circulation piétons

Le principe d'aménagement des liaisons piétonnes publiques tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette et la localisation sont indicatives.

Article 25 Liaison piétonne verticale

¹ Une liaison piétonne verticale publique doit être réalisée dans l'aire de liaison (art. 22), à l'endroit fixé à cet effet par le plan de détail.

² Ladite liaison permet d'assurer la circulation piétonne entre la partie haute et la partie basse de la rue de La Corsaz.

Article 26 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (véhicules et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol (art. 27). Sont réservés les alinéas 3 et 4.

³ Les places visiteurs (8 au maximum) peuvent être aménagées en surface dans l'aire de transition (art. 21).

⁴ Les places de stationnement vélos peuvent être réalisées à l'intérieur des constructions (rez-de-chaussée ou sous-sol). Un tiers des places doit être organisé dans des abris vélos dans l'aire des aménagements extérieurs (art. 20).

Article 27 Parking souterrain

¹ Le parking souterrain s'implante conformément à l'article 19 alinéa 1.

² Il peut être aménagé par étapes, en fonction de la réalisation des divers périmètres constructibles.

³ En cas d'accessibilité de la dalle du parking aux véhicules poids lourds (pour accès de service, d'entretien et d'intervention sur le cours d'eau), celle-ci doit être dimensionnée de manière à supporter des charges de 32 tonnes au moins.

⁴ Au surplus, est applicable l'article 28.

Article 28 Accès au parking souterrain

¹ L'accès temporaire au parking souterrain (accès A) et l'accès permanent (accès B) sont figurés sur le plan de détail.

² Les principes indiqués sont impératifs, l'assiette et la localisation indicatives.

³ L'accès A doit être supprimé lorsqu'est réalisé l'accès B.

⁴ L'emprise des accès doit être limitée au minimum techniquement indispensable et leur intégration au site particulièrement soignée. Au surplus, est applicable l'article 8.

TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

Article 29 Plan des aménagements extérieurs

¹ Lors de la demande de permis de construire, doit être fourni un plan des aménagements extérieurs (à l'échelle 1:200).

² Ledit plan contient au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement de l'accès au parking souterrain, ainsi que des accès de service ;
- les liaisons piétonnes et cyclables (réseau de mobilité douce) ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- le traitement des aménagements extérieurs tel que prévu à l'article 20 alinéa 3 ;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage.

Article 30 Demande de permis de construire

¹ Outre les pièces indiquées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend :

- les détails de calcul de la surface de plancher déterminante (SPd) ;
- l'altitude au faîte ou à l'acrotère ou à toute disposition constructive qui en tient lieu ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 29 ;
- la démonstration de conformité à l'OPAM telle que prévue à l'article 9 alinéa 2 ;
- les mesures de protection prescrites à l'article 8 alinéas 2 et 3,
- l'étude acoustique détaillée.

² Au surplus, est applicable l'article 10 alinéa 2.

Article 31 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PPA.

Article 32 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 33 Abrogation

Le présent PPA abroge, pour le périmètre considéré, toute règle contraire posée par le PGA et le règlement y relatif approuvés par le Conseil d'Etat le 15 décembre 1972.

Article 34 Radiation

La limite des constructions du 12 octobre 1973 qui figure en violet sur le plan fixant la limite des constructions est radiée.

Article 35 Entrée en vigueur

En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent PPA est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.