



COMMUNE DE MONTEUX
 PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
 "LES GRANDS PRES"

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 16 janvier 2015
 Le Syndic Secrétaire

Soumis à l'enquête publique du 21 février au 29 mars 2015
 Le Syndic Secrétaire

Modifications approuvées par la Municipalité dans sa séance du 11 octobre 2016
 Le Syndic Secrétaire

Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du 11 janvier au 9 février 2017
 Le Syndic Secrétaire

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 8 novembre 2017
 La Présidente La Secrétaire

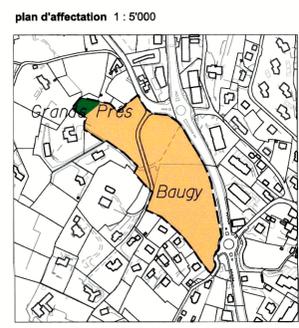
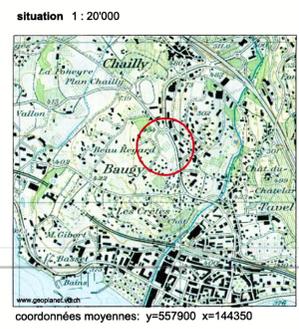
Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le 23 JUL. 2018
 La Cheffe du Département

Entrée en vigueur le 23 JUL. 2018

CERTIFIÉ CONFORME
 Service de développement territorial

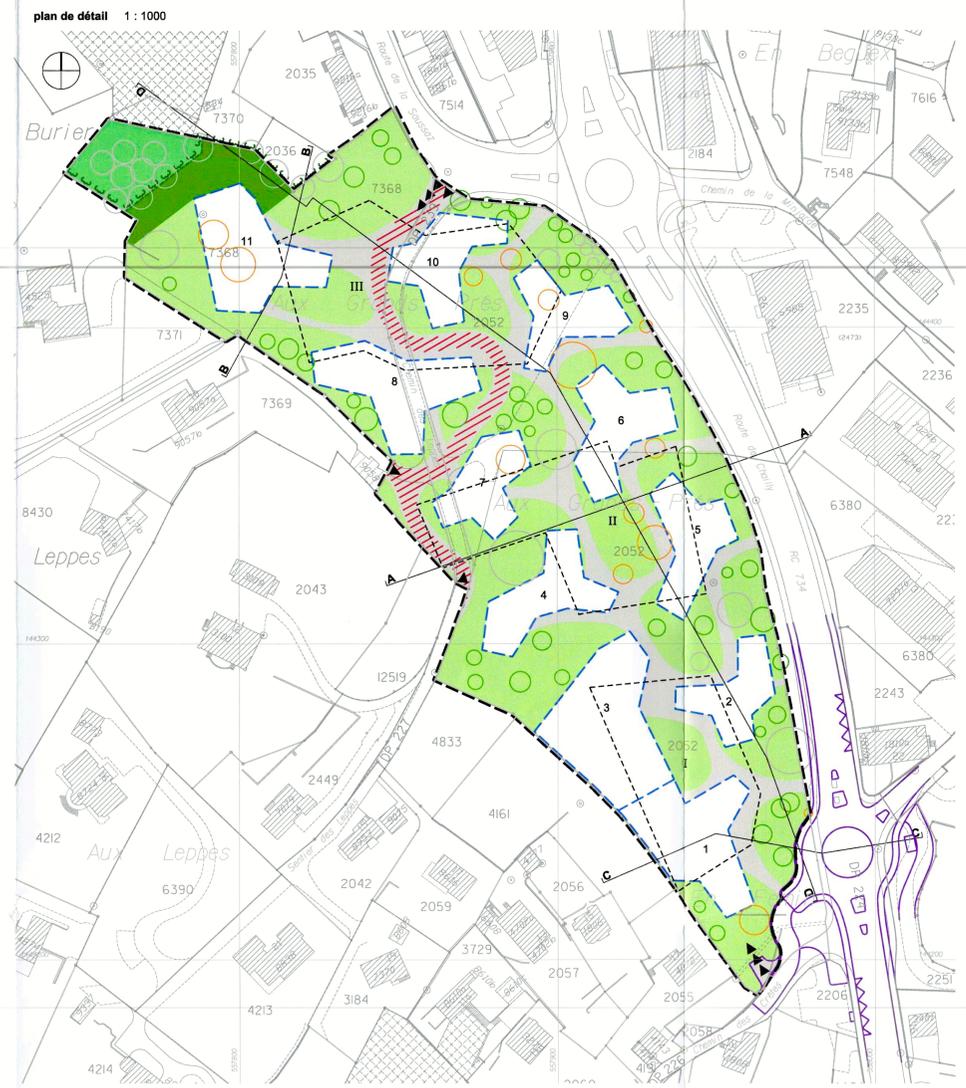
Service de l'urbanisme, 15 mai 2017

Plan de détail établi sur la base cadastrale du 25 août 2016
 authentifiée par le géomètre breveté: Nicolas BORGEAUD le 15.12.17

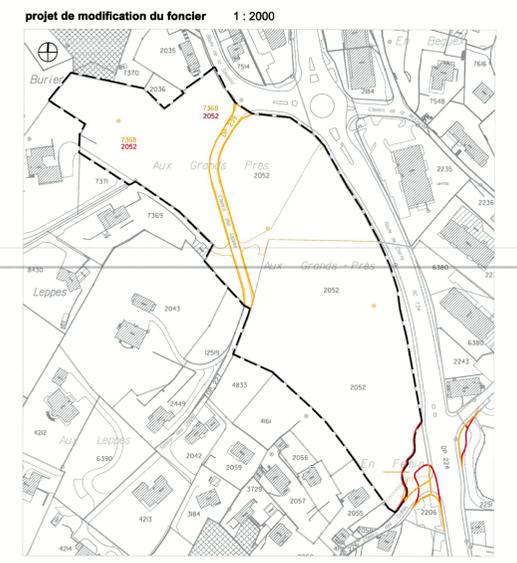


zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires	24'401 m ²
aire forestière	700 m ²
total	25'101 m ²

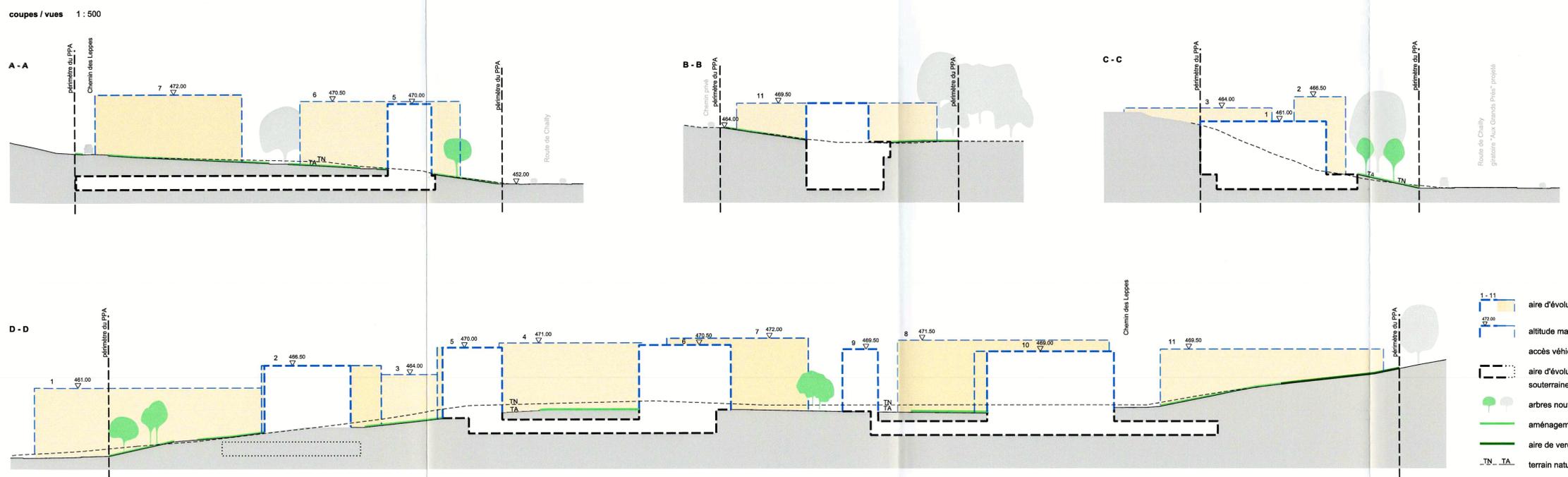
n° parcelle	propriétaire(s)	surface parcelle
2052	Commune de Montreux	17'537 m ²
7368	Commune de Montreux	6'798 m ²
DP239		766 m ²
total		25'101 m ²



- périmètre du PPA
- 1-11 aire d'évolution des constructions nouvelles
- III aire d'évolution des constructions souterraines (indicatif)
- ▲ accès carrossable au quartier
- ▲▲▲ accès aux parkings souterrains
- /// aire de circulation
- aire de liaison
- aire des aménagements extérieurs
- aire forestière selon constatation du 28 mars 2007
- aire de verdure
- arborisation existante à conserver
- arborisation existante à abattre
- arborisation nouvelle (emplacement indicatif)
- réaménagement routier (indicatif)



- périmètre du PPA modifié
 - foncier actuel
 - foncier nouveau
 - foncier à supprimer
- | n° parcelle | propriétaire(s) | surface parcelle |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| 2052 | Commune de Montreux | 25'101 m ² |



- 1-11 aire d'évolution des constructions nouvelles
- 472.00 altitude maximale
- accès véhicules à travers bâtiments (indicatif)
- aire d'évolution des constructions souterraines (indicatif)
- arbres nouveaux / existants
- aménagements extérieurs
- aire de verdure
- TN — terrain naturel existant / terrain aménagé



COMMUNE DE MONTREUX

**PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
"LES GRANDS PRES"**

REGLEMENT



Adoption Conseil communal, juillet 2017
Urbanisme/aménagement du territoire/U193 Grands Prés/adoption CC /Regl_5.doc

1000

1000

1000

1000

1000

1000

Approuvé par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 16 janvier 2015

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Soumis à l'enquête publique du 11 février au 23 mars 2015

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Modifications approuvées par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 14 octobre 2016

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du 11 janvier au 9 février 2017

Le Syndic :

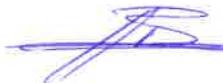


Le Secrétaire :



Adopté par le Conseil communal de Montreux dans sa séance du 8 novembre 2017

La Présidente

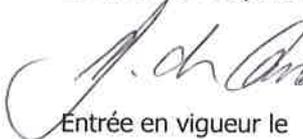


La Secrétaire :



Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne le 23 JUIL. 2018

La Cheffe du Département,



Entrée en vigueur le

23 JUIL. 2018



Glossaire

OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (RS 814.41)
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 04.12.1985 (RSV 700.11)
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19.09.1986 (RSV 700.11.1)
LVLFo	Loi vaudoise forestière du 19.06.1996 (RSV 921.01)
LPNMS	Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10.12.1969 (RSV 450.11)
SIA	Société suisse des Ingénieurs et architectes
VSS	Normes des professionnels suisses de la route
IUS	Indice d'utilisation du sol
SPd	Surfaces de plancher déterminantes

I.	DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1	Périmètre du plan et affectations.....	7
Article 2	Buts du PPA	7
Article 3	Composition du dossier	7
Article 4	Consultation préalable.....	7
Article 5	Degré de sensibilité au bruit.....	7
Article 6	Energie et environnement	7
Article 7	Région archéologique	7
Article 8	Réalisation par étapes	8
II.	AIRE FORESTIERE.....	8
Article 9	Définition	8
Article 10	Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature.....	8
Article 11	Aire forestière à titre indicatif	8
III.	DISPOSITIONS URBANISTIQUES.....	8
Article 12	Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - composition.....	8
Article 13	Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - destination	9
Article 14	Mesure d'utilisation du sol.....	9
Article 15	Aires d'évolution des constructions nouvelles	9
Article 16	Nombre de niveaux et surface de plancher déterminante (SPd)	9
Article 17	Altitude maximale.....	10
Article 18	Toitures et superstructures	10
Article 19	Architecture et matériaux	10
Article 20	Constructions souterraines.....	10
Article 21	Aire des aménagements extérieurs	11
Article 22	Aire de verdure	11
Article 23	Plantations existantes et nouvelles.....	11
IV.	ACCÈS, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	11
Article 24	Accès véhicules	11
Article 25	Aire de liaison	11
Article 26	Aire de circulation.....	12
Article 27	Stationnement	12

V.	Dispositions finales.....	12
Article 28	Dossier d'enquête publique	12
Article 29	Dérogations	12
Article 30	Dispositions complémentaires.....	12
Article 31	Abrogation	12
Article 32	Entrée en vigueur	12

I. Dispositions générales

Article 1 Périmètre du plan et affectations

¹ Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) "Les Grands Prés" est délimité en noir sur le plan d'affectation.

² Il est affecté à la zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires, ainsi qu'à l'aire forestière.

Article 2 Buts du PPA

Le PPA "Les Grands Prés" a pour buts de :

- permettre la construction d'un nouveau quartier à proximité d'une desserte à fort trafic et d'une offre de qualité en transports publics ;
- définir une offre complémentaire en logements et en activités tertiaires au sein d'un quartier à connotation communautaire, favorisant la cohésion sociale ;
- définir une occupation du site qui respecte la proximité de la Châtaigneraie.

Article 3 Composition du dossier

Le dossier du PPA "Les Grands Prés" est composé des documents suivants :

- le plan d'affectation (éch.1:5'000), le plan de détail (éch.1:1'000), le plan des modifications foncières (éch.1 :2'000) et les coupes (éch.1:500) ;
- le présent règlement.

Article 4 Consultation préalable

Lors de la mise en œuvre de tout projet, les propriétaires ou leurs mandataires doivent consulter la Municipalité, dès le stade des études préliminaires, afin de garantir la prise en compte et l'application des buts préconisés par le PPA "Les Grands Prés".

Article 5 Degré de sensibilité au bruit

¹ Le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA "Les Grands Prés", conformément à l'article 43 OPB.

² Toute mesure constructive nécessaire au respect de ce degré de sensibilité doit être mise en œuvre.

³ Les valeurs limites de planification de l'OPB doivent être prises en compte.

⁴ Une étude acoustique doit accompagner toute demande de permis de construire.

Article 6 Energie et environnement

La Municipalité encourage l'utilisation d'agents énergétiques à faibles émissions de polluants atmosphériques devant satisfaire les besoins en chaleur et la réalisation de bâtiments devant permettre d'atteindre des performances techniques proches des valeurs cibles selon la norme SIA 380/1.

Article 7 Région archéologique

¹ Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques répondant à l'article 46 LPNMS, des sondages de diagnostics (creuse de tranchées à la pelle mécanique sous contrôle d'archéologues) devront être effectués avant le décapage de la terre végétale.

² En cas de mise à jour de vestiges et s'ils ne peuvent être ménagés par le projet, les modalités des fouilles de sauvetages nécessaires avant travaux seront mises au point entre la section Archéologie cantonale et le maître de l'ouvrage.

Article 8 Réalisation par étapes

¹ Le périmètre du PPA "Les Grands Prés" peut se réaliser en trois étapes distinctes, sans ordre de priorité.

² Chaque étape comprend impérativement la réalisation des aires d'évolution des constructions nouvelles suivantes :

- étape A : aires d'évolution des constructions nouvelles 1 à 3 ;
- étape B : aires d'évolution des constructions nouvelles 4 à 7 ;
- étape C : aires d'évolution des constructions nouvelles 8 à 11.

³ L'aire d'évolution des constructions souterraines, sous-jacent aux aires d'évolution des constructions nouvelles qui y sont liées, doit impérativement être aménagée simultanément lors de l'étape de réalisation concernée.

II. Aire forestière

Article 9 Définition

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m. des lisières.

Article 10 Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature

Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans les 10.00 m. confinant celles-ci.

Article 11 Aire forestière à titre indicatif

Hors des zones à bâtir et de la bande de 10.00 m. qui les confine, l'aire forestière est figurée à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

III. Dispositions urbanistiques

Article 12 Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - composition

La zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires est composée des aires suivantes :

- aires d'évolution des constructions nouvelles 1 à 11 ;
- aires d'évolution des constructions souterraines I à III ;
- aire des aménagements extérieurs ;
- aire de verdure ;
- aire de liaison ;
- aire de circulation ;
- aire de stationnement extérieur.

Article 13 Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - destination

¹ Cette zone est destinée à l'habitation collective, aux activités moyennement gênantes, ainsi qu'aux établissements éducatifs et socio-culturels.

² Les logements en locatif et logements à loyers abordables et/ou abaissés sont encouragés.

³ Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles sont réservés prioritairement aux activités tertiaires et aux établissements éducatifs et socio-culturels, dans les limites de l'alinéa 4 du présent article.

⁴ 85% maximum de la surface de plancher déterminante (SPd) totale du PPA "Les Grands Prés" est réservée à l'habitation collective.

Article 14 Mesure d'utilisation du sol

¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) maximal est fixé à 0.90 pour l'ensemble de la zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires.

² Il se calcule conformément à la norme SIA 504421.

Article 15 Aires d'évolution des constructions nouvelles

¹ Les constructions nouvelles s'inscrivent à l'intérieur des aires d'évolution définies à cet effet par le plan de détail.

² Tout espace non bâti en surface à l'intérieur des aires d'évolution des constructions nouvelles doit être traité à titre d'aménagements extérieurs ou d'aire de liaison, conformément aux art. 21 et 25 du présent règlement.

³ A l'exception des aires d'évolution des constructions nouvelles 1 et 3, où une construction commune aux deux aires peut être réalisée, une seule unité bâtie est autorisée par aires d'évolution des constructions.

Article 16 Nombre de niveaux et surface de plancher déterminante (SPd)

¹ Le nombre de niveaux total des constructions et les m² maximum de surfaces de plancher déterminantes (SPd) sont fixés, par aires d'évolution des constructions nouvelles de la manière suivantes :

Aire	nb niveaux	SPd totale (m²)
1	3	1'650
2	4	1'800
3	3	1'800
4	4	2'250
5	4	1'750
6	4	2'300
7	4	1'800
8	4	2'400
9	4	2'000
10	4	2'100
11	3	2'050
TOTAL		21'900

² Le rez-de-chaussée des constructions constitue le premier niveau en surface, le niveau fini de la dalle pouvant se situer au maximum 1.00 m. au-dessus du niveau du terrain aménagé. Il constitue l'accès principal à la construction nouvelle.

Article 17 Altitude maximale

L'altitude maximale des constructions est fixée pour chaque aire d'évolution des constructions par les coupes et les vues.

Article 18 Toitures et superstructures

¹ Les toitures sont plates et végétalisées.

² Les toitures des bâtiments à réaliser dans les aires d'évolution des constructions nouvelles 1, 3 et 11 doivent être aménagées et accessibles sous forme de terrasse.

³ Les toitures devant être perçues à titre de cinquième façade, les superstructures doivent être réduites au minimum techniquement indispensable.

⁴ La pose de panneaux solaires est autorisée.

Article 19 Architecture et matériaux

¹ Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans l'architecture et dans le choix des matériaux de construction pour toutes les constructions nouvelles, chaque étape de réalisation devant s'inspirer et se coordonner à la/aux précédente(s).

² La forme des constructions, la répartition intérieure des locaux et les matériaux de construction doivent tenir compte des contraintes liées aux nuisances de bruit de la RC 734b.

³ Aux saillies en façade doivent être préférées des loggias, de sorte à assurer la lecture d'un nu continu et régulier des façades, ainsi que le respect des valeurs limites de planification selon l'art. 43 OPB.

Article 20 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines sont destinées aux espaces de stationnement, ainsi qu'aux locaux communs et techniques. Toute surface dédiée à l'habitation ou à l'activité professionnelle y est interdite.

² Les aires d'évolution des constructions souterraines sont définies à titre indicatif sur le plan de détail, le principe étant obligatoire. Elles sont communicantes.

⁴ La réalisation des constructions souterraines doit assurer un terrain aménagé en surface respectueux de la configuration générale du site, ainsi que le respect de l'art. 16 al. 2 du présent règlement.

⁵ Les accès véhicules aux constructions souterraines s'effectuent aux endroits fixés à cet effet par le plan de détails. Les principes sont obligatoires et les assiettes indicatives.

⁶ L'aménagement des rampes d'accès aux parkings souterrains doit s'effectuer dans le respect général de la configuration des aménagements extérieurs.

⁷ L'art. 8 du présent règlement est applicable.

Article 21 Aire des aménagements extérieurs

¹ Cette aire est destinée au prolongement extérieur des constructions.

² Configurés sous forme d'espaces conviviaux ouverts entre les constructions nouvelles qui bordent chaque portion de l'aire, les aménagements extérieurs doivent être végétalisés et plantés.

³ Aucun aménagement à effet privatif n'est autorisé et les aménagements de détente améliorant la cohésion sociale sont favorisés.

⁴ Un rapport fonctionnel et visuel doit être assuré avec les niveaux de rez-de-chaussée des constructions.

⁵ A l'exception des aménagements susmentionnés (al. 3), cette aire est inconstructible en surface.

⁶ La première demande de permis de construire de chaque étape de réalisation, au sens de l'art. 8 du présent règlement, doit être accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs (éch. 1:200) couvrant l'entier de l'étape de réalisation concernée/du périmètre du PPA "Les Grands Prés". Le concept de ce plan doit assurer l'homogénéité et la qualité des aménagements extérieurs, se référant cas échéant, aux étapes de constructions précédentes/sur l'ensemble du périmètre du PPA "Les Grands Prés".

Article 22 Aire de verdure

L'aire de verdure est inconstructible et sert à limiter la pression des constructions nouvelles et leurs aménagements extérieurs sur le massif forestier.

Article 23 Plantations existantes et nouvelles

¹ Les plantations existantes figurées sur le plan de détails doivent impérativement être maintenues.

² Des essences locales indigènes et en station doivent être plantées à titre de plantations nouvelles dans l'aire des aménagements extérieurs, aux endroits définis à cet effet par le plan de détails. Le principe de plantation est obligatoire et l'assiette indicative.

IV. Accès, circulations et stationnement

Article 24 Accès véhicules

Les accès véhicules au périmètre du PPA "Les Grands Prés", ainsi qu'aux aires d'évolution des constructions souterraines, s'effectuent aux endroits fixés à cet effet par le plan de détails. Les principes d'accès sont obligatoires et les assiettes indicatives.

Article 25 Aire de liaison

¹ Cette aire est destinée au cheminement des piétons et à la circulation ponctuelle des véhicules d'urgence et de services. Le principe est obligatoire et l'assiette indicative.

² Elle doit assurer une mixité d'utilisation respectueuse entre piétons et véhicules, une relation ouverte et une cohérence d'ensemble avec les aménagements extérieurs des constructions nouvelles.

³ Le choix d'un revêtement perméable est favorisé.

⁴ Tout espace sis à l'intérieur de l'aire de liaison, ne fonctionnant ou n'étant pas utilisé conformément à la présente disposition, doit être traité à titre d'aménagements extérieurs, conformément à l'art. 21 du présent règlement.

Article 26 Aire de circulation

¹ Cette aire est destinée à assurer l'accès véhicules au quartier des Leppes. Le principe est obligatoire et l'assiette indicative.

² L'art. 25 du présent règlement est pour le surplus applicable.

Article 27 Stationnement

¹ Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés s'effectue en souterrain, dans les aires délimitées à cet effet par le plan de détails.

² Le nombre de places de stationnement véhicules et deux-roues se calcule conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. Les coefficients de réduction peuvent également être appliqués au logement.

V. Dispositions finales

Article 28 Dossier d'enquête publique

Le dossier de demande de permis de construire comprend, en outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC :

- le profil du terrain naturel sur toutes les constructions nouvelles ;
- l'indication des cotes d'altitudes du terrain naturel et aménagé aux angles principaux des constructions nouvelles ;
- l'altitude à l'acrotère et/ou au point sommital des constructions nouvelles ;
- un projet, en plan et coupe, des aménagements extérieurs comprenant les accès, les places de stationnement extérieur, les espaces verts et les plantations, ainsi que des coupes sur le raccord du terrain aménagé au rez-de-chaussée des constructions. L'échelle des plans doit permettre la bonne compréhension du projet / ou à l'éch. 1:200 ;
- le détail du calcul de l'indice d'utilisation du sol (IUS) ;
- l'étude acoustique.

Article 29 Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plans et règlements dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

Article 30 Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu par les présents plans et règlements, les dispositions communales, cantonales et fédérales en la matière sont applicables.

Article 31 Abrogation

A l'intérieur du périmètre du PPA "Les Grands Prés", le plan d'extension partiel (PEP) "A Chailly, Baugy, les Crêtes, Beau Regard" du 27.02.1981 est abrogé.

Article 32 Entrée en vigueur

Les présents plans et règlements sont approuvés préalablement par le Département compétent, puis entrent en vigueur, conformément aux articles 61 et 61a LATC.