

Commune de Montreux
Lieu-dit « Chernex »
Coordonnées moyennes : 559'450 / 143'776



Plan de quartier (PQ) Chernex village

4 avril 2016

Plan

Approuvé par la Municipalité de Montreux dans sa
séance du 29 AVR. 2016

Le Syndic : Laurent Wehrli Le Secrétaire : Olivier Rapin

Adopté par le Conseil communal dans sa séance
du 12 OCT. 2016

Le Président : Christian Bécherraz Le Secrétaire : Charlotte Chevallier

Mis en vigueur le : 26 JUIN 2017

15 JUIN 2016

Urbanistes - REG A & FSU | 1820 Montreux

Soumis à l'enquête publique
du 03 JUIN 2016 au 04 JUL. 2016

Le Syndic : Laurent Wehrli Le Secrétaire : Olivier Rapin

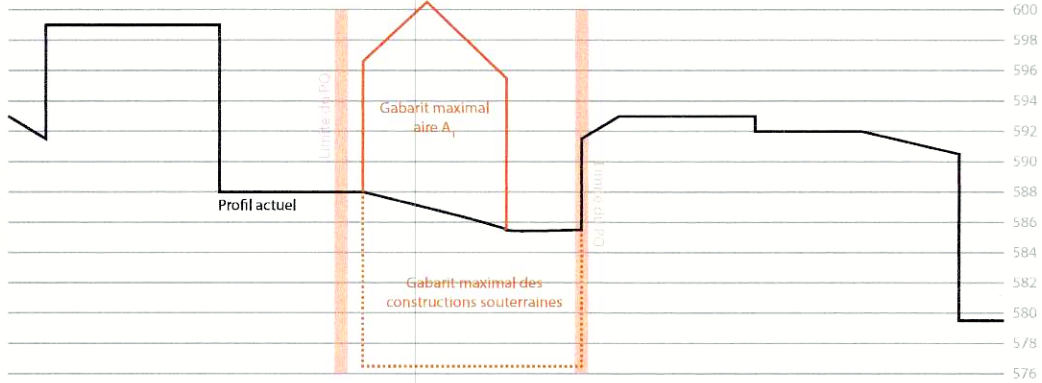
Approuvé par le Département
compétent le 25 AVR. 2017

Lausane La Cheffe du Département :

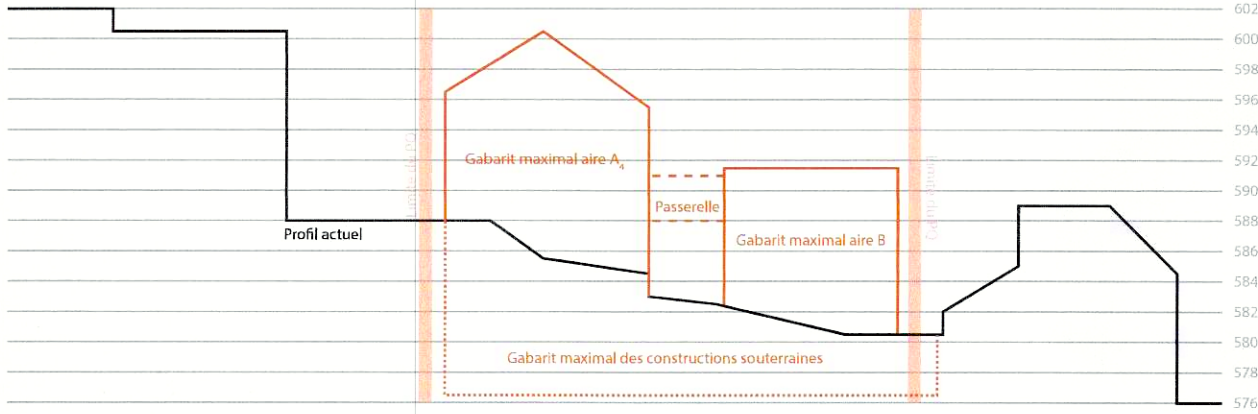
repetti sarl

Coupes indicatives

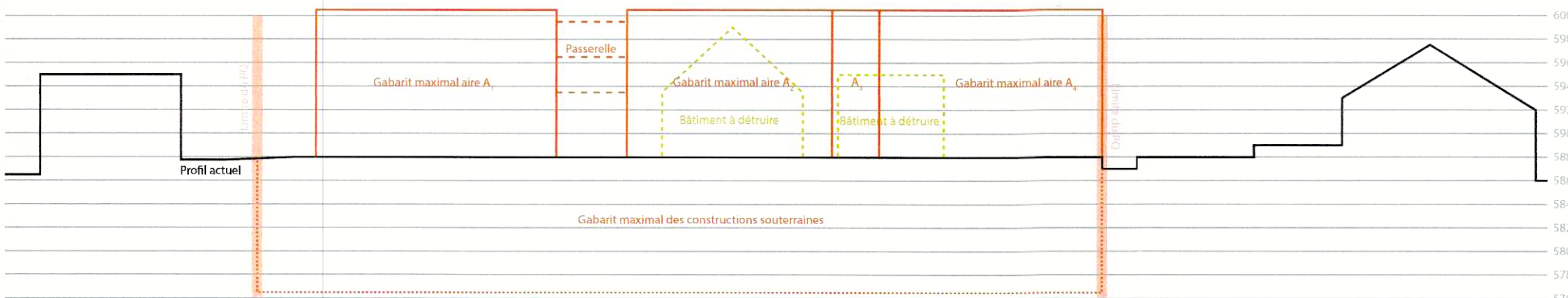
Coupe AA'



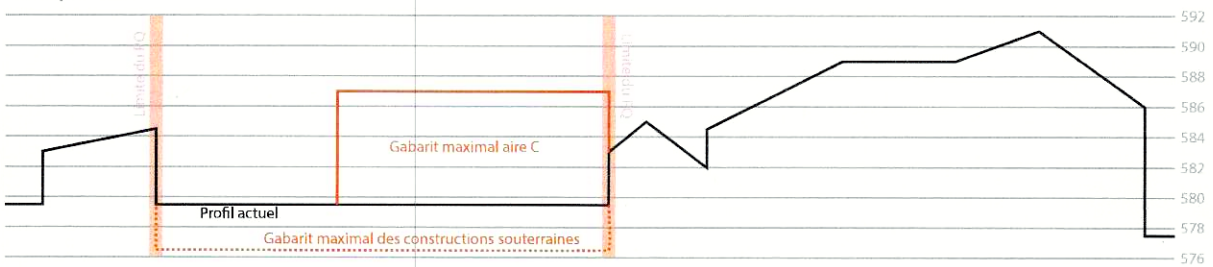
Coupe BB'



Coupe CC'



Coupe DD'

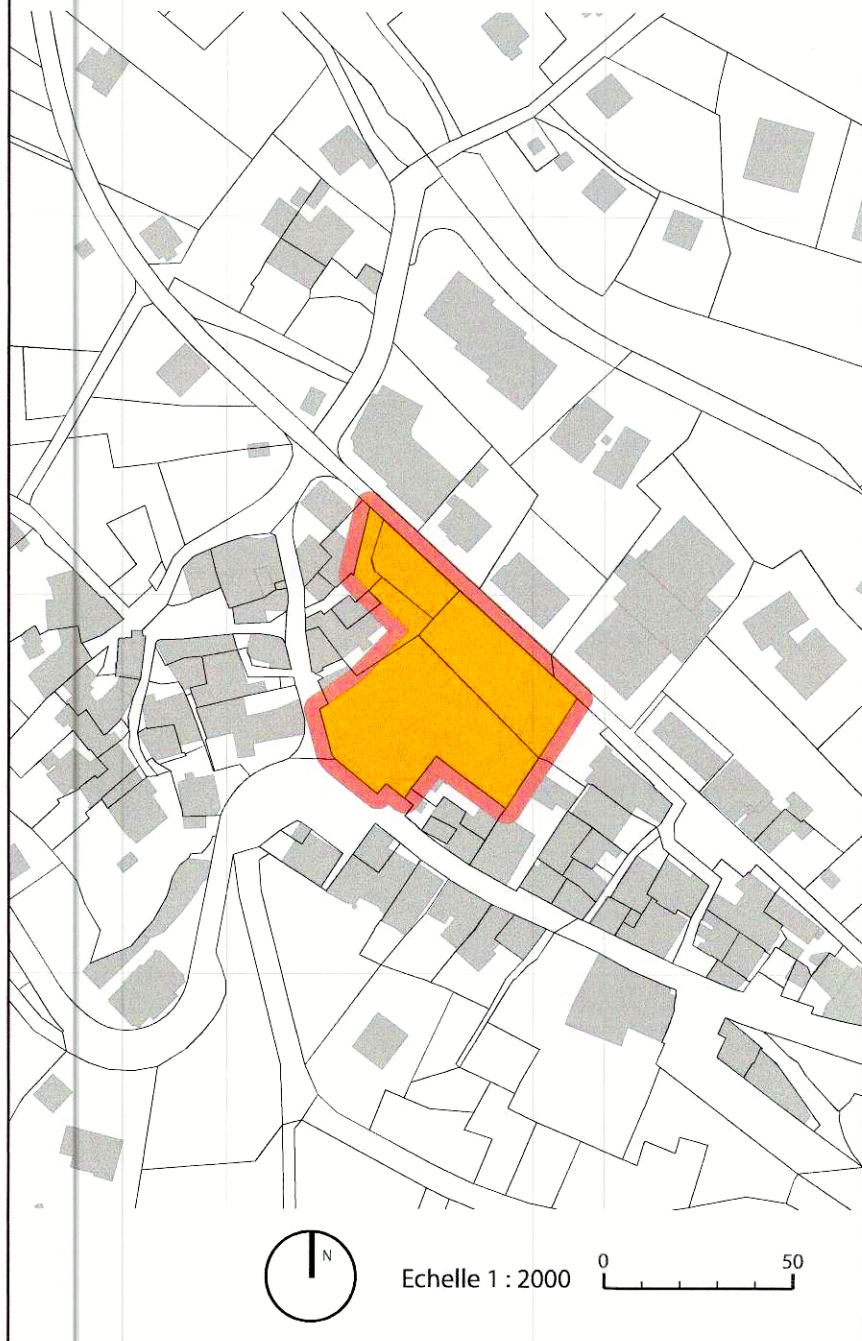


Echelle 1 : 500

Plan d'affectation

Légende

- Périmètre du Plan de quartier
- Zone de centre de localité



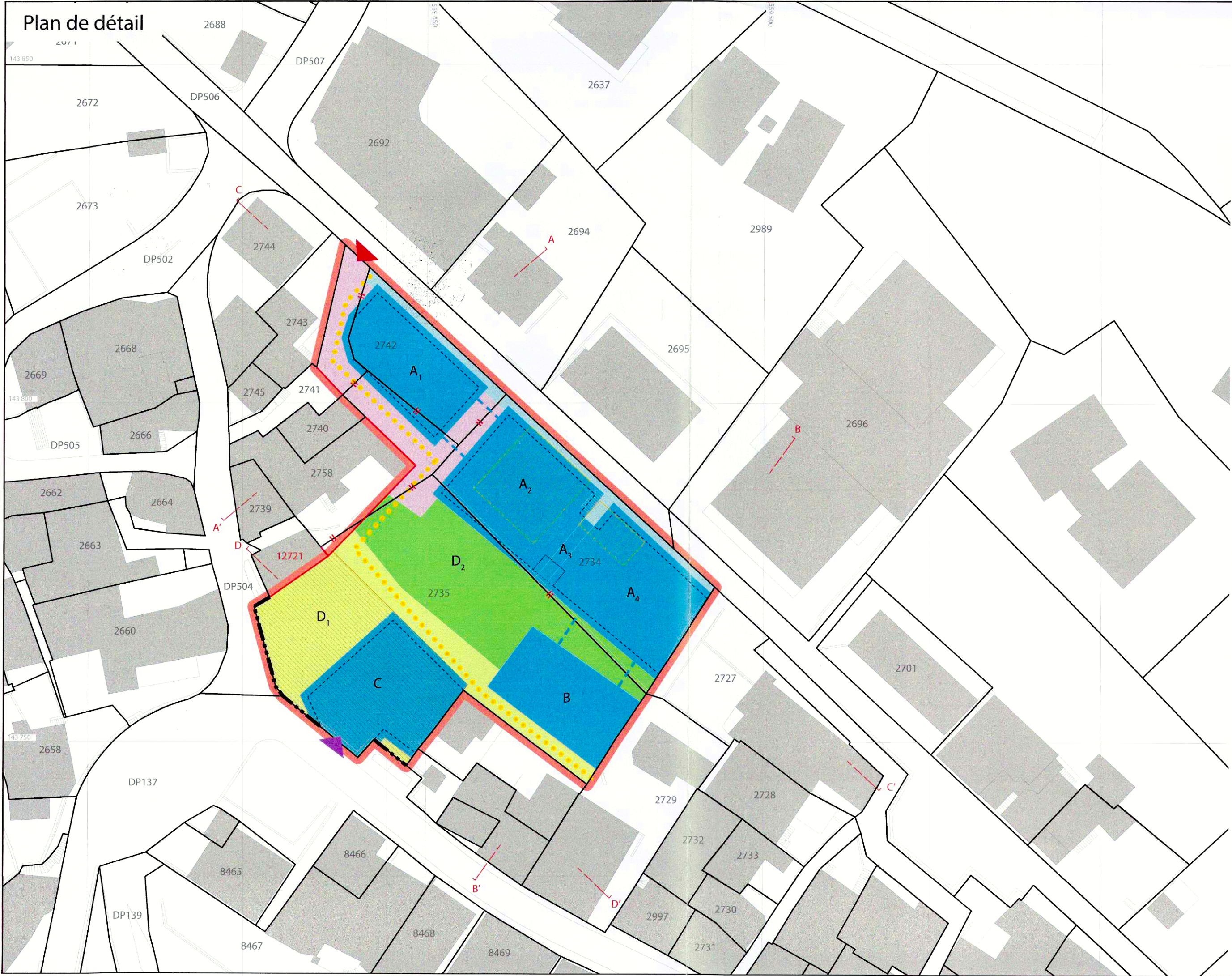
Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par :

B+C ingénieurs SA
H. SCHOENECH Ingénieur géomètre breveté

Authentifié le 25 nov 2016 Signature : H. Schoenech

Projet de modification de l'état parcellaire du
certifié par B+C ingénieurs SA. 15 oct 2015

Plan de détail



Légende

- Périmètre du Plan de quartier
- Limite et numéro de parcelle
- Bâtiments à démolir
- Aires A₁, A₂, A₃, A₄, B et C de construction
- Aire des aménagements extérieurs (terrasses D₁ et D₂)
- Aire de circulation
- Aire de circulation piétonne
- Limite d'extension des façades générale
- Limite d'extension des façades au-dessous de la cote 588
- Limite d'extension des façades au dessus de la cote 588
- Passerelles
- Mur existant à conserver
- Secteur de restriction "inondation"
- Cheminement piéton public
- Entrée du parking souterrain
- Accès véhicules d'urgence et de livraison
- Tracé des coupes indicatives

Projet de mutation des limites foncières

- Maintenue
- Supprimée
- Nouvelle

Echelle 1 : 500

Propriétaires

Situation initiale :

Parcelle n°	Propriétaire	Surface totale	Surface PQ
2734	Commune de Montreux	755 m ²	755 m ²
2735	Chevalley Jocelyne, Chevalley Julien, Chevalley Laurent, Chevalley Thierry	1'502 m ²	1'420 m ²
2741	Chevalley Jocelyne, Chevalley Julien, Chevalley Laurent, Chevalley Thierry	154 m ²	87 m ²
2742	Chevalley Jean-Charles	271 m ²	271 m ²
2758	Chevalley Jocelyne, Chevalley Julien, Chevalley Laurent, Chevalley Thierry	370 m ²	116 m ²
TOTAL		2'649 m ²	

Situation finale selon projet de mutation des limites foncières et convention de vente :

Parcelle n°	Propriétaire	Surface totale	Surface PQ
2734, 2735, 2742	Fondation Beau-Site	2'649 m ²	2'649 m ²
2741	Chevalley Jocelyne, Chevalley Julien, Chevalley Laurent, Chevalley Thierry	67 m ²	0 m ²
2758	Chevalley Jocelyne, Chevalley Julien, Chevalley Laurent, Chevalley Thierry	260 m ²	0 m ²
12721	Chevalley Jocelyne, Chevalley Julien, Chevalley Laurent, Chevalley Thierry	76 m ²	0 m ²
TOTAL		2'649 m ²	

Commune de Montreux

Lieu-dit « Chernex »

Coordonnées moyennes : 559'450 / 143'776



Plan de quartier (PQ)

Chernex village

17 novembre 2016

Les modifications portées en rouge ont été apportées après l'enquête publique et adoptées par le Conseil communal.

Règlement

Approuvé par la Municipalité de Montreux dans sa
séance du 29 AVR. 2016

Le Syndic : Le Secrétaire :

 
Laurent Wehrli Olivier Rapin

Adopté par le Conseil communal dans sa séance
du 12 OCT. 2016

Le Président : Le Secrétaire :

 
Christian Bécherez Charlotte Chevallier

Soumis à l'enquête publique
du 03 JUIN 2016 au 04 JUIL. 2016

Le Syndic : Le Secrétaire :

 
Laurent Wehrli Olivier Rapin

Approuvé préalablement par le Département
compétent.

Lausanne, le 25 AVR. 2017


La Cheffe du Département :

Mis en vigueur le ~~26 JUIN 2017~~

15 JUIN 2018



Sommaire

1. Dispositions générales	3
2. Zone de centre de localité	6
3. Dispositions finales	11

Pour traiter

Repetti sàrl

Rue Industrielle 16

1820 Montreux

021 961 13 56, info@repetti.ch

1. Dispositions générales

But du plan :

article 1.1

Le présent plan de quartier a pour but de :

- Permettre l'implantation d'installations publiques, parapubliques, de logements et commerces de proximité.
- Permettre la création d'un parking souterrain.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement construit.
- Maintenir une césure visuelle entre les deux entités patrimoniales formant le centre de Chernex.

Périmètre :

article 1.2

Les dispositions du plan de quartier s'appliquent au périmètre figuré sur le plan.

Affectation :

article 1.3

Le présent plan de quartier affecte l'ensemble du périmètre à la zone de centre de localité.

Degré de sensibilité au bruit :

article 1.4

Le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan de quartier.

Cheminement piéton public :

article 1.5

Un cheminement piéton public reliant la Route de la Fin du Craux et la Ruelle de la Poste doit être aménagé selon les tracés indicatifs figurés sur le plan.

~~Afin de garantir la tranquillité des usagers du plan de quartier, cette circulation ouverte au public en journée peut être fermée durant la nuit.~~

Le cheminement piéton et ses modalités d'accès doivent être traités sous forme de servitudes foncières.

Accès et stationnements :

article 1.6

Généralité : 1 Les stationnements en surface sont interdits, à l'exception des places de stationnements pour vélos.

Le nombre de places de stationnement pour voitures et vélos est conforme aux normes correspondantes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). L'offre en stationnement public fera l'objet d'une analyse détaillée à l'échelle du bourg de Chernex.

Les équipements pour les vélos sont abrités et situés près des entrées principales des bâtiments. Ils offrent des systèmes efficaces contre le vol et les intempéries.

Véhicules d'urgence et livraisons : ² L'accès pour véhicules d'urgence se fait obligatoirement par la Route de la Fin du Craux, tel qu'il est indiqué sur le plan.

Parking souterrain : ³ Un parking souterrain est aménagé dans le périmètre du plan de quartier, destiné aux habitants et usagers du périmètre du plan de quartier ainsi qu'à un **éventuel** besoin public **supplémentaire**.

L'entrée du parking souterrain se fait obligatoirement par la Rue des Deux fontaines, comme indiqué sur le plan.

La largeur maximale de l'entrée est de 3 m.

Dangers naturels :

article 1.7

Inondations : ¹ Le périmètre du plan de quartier n'est pas directement exposé au danger d'inondation. La Rue du Vieux Four et la Rue des Deux Fontaines, bordant le périmètre, sont exposées à un danger d'inondation moyen (bleu) et faible (jaune).

Secteur de restriction "inondation" : ² Un secteur de restriction nécessitant des mesures de protection techniques est défini sur le plan.

A l'intérieur de ce secteur, les nouvelles constructions ou aménagements susceptibles d'augmenter le risque pour les personnes, les biens et les infrastructures devront faire l'objet de mesures de protection.

Ces mesures de protection doivent garantir la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des constructions et prendre en compte les éventuels reports du danger sur les parcelles voisines.

Mesures de protection : ³ Les ouvertures situées à l'intérieur du secteur de restriction "inondation" figuré sur le plan, plus particulièrement l'entrée du garage souterrain, doivent prévoir des ouvrages de déviation de l'écoulement des eaux situés 40 cm au-dessus du niveau de la chaussée.

Ces mesures de protection doivent garantir la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des constructions, une exposition au risque limitée à l'extérieur du bâtiment, et prendre en compte les éventuels reports du danger sur les parcelles voisines.

Séparation et évacuation des eaux :

article 1.8

Les eaux claires sont séparées des eaux usées et une infiltration dans le sous-sol est favorisée tant que possible.

Les eaux de ruissellement sont évacuées conformément aux planifications communales en vigueur.

Energies renouvelables :

article 1.9

Généralité :

¹ Les constructions et aménagements favoriseront l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, dans le respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères du site.

Concept énergétique :

² Les installations énergétiques doivent être constituées des éléments suivants :

- Installation d'un chauffage central à pellet pour l'ensemble des bâtiments du plan de quartier.
- Pose de panneaux solaires thermiques afin de couvrir au minimum 30% des besoins en eau chaude sanitaire.
- Pose de panneaux solaires photovoltaïques afin de couvrir au minimum 20% des besoins en électricité.

D'autres types d'installations énergétiques sont possibles pour autant qu'un concept énergétique démontre leur pertinence et leur conformité aux législations en vigueur.

2. Zone de centre de localité

Destination :

article 2.1

Cette zone est dévolue à l'habitation, aux activités et aux constructions à vocation publique ou parapublique.

Subdivision :

article 2.2

La zone est subdivisée en 10 aires telles que figurées sur le plan :

- Aires A₁, A₂, A₃, A₄, B et C de construction ;
- Aire D des aménagements extérieurs (terrasses D₁ et D₂), permettant des modifications importantes des aménagements existants en faveur d'espaces semi-publics ou privés ;
- Aire de circulation ;
- Aire de circulation piétonne.

Mesure d'utilisation du sol :

article 2.3

La mesure d'utilisation du sol est déterminée par des aires de construction, par des limites d'extension des façades, par des altitudes maximales du faîte, de l'acrotère et des corniches et par des pentes minimales de la toiture.

Implantation des constructions :

article 2.4

Les constructions en surface doivent être entièrement comprises dans les aires de construction.

Un unique bâtiment peut être construit dans chacune des aires.

L'ordre contigu est autorisé.

Les superstructures sont autorisées dans les limites du techniquement indispensable.

Limite d'extension des façades :

article 2.5

Généralité :

Les façades des constructions ne doivent pas dépasser les limites d'extension des façades indiquées sur le plan.

Les avant-toits, balcons et autres saillies peuvent déroger à cette règle dans la limite des aires de construction mais le principe est obligatoire.

Passerelles :

article 2.6

Des passerelles peuvent relier les bâtiments construits dans les aires A₁ et A₂, respectivement A₄ et B, aux emplacements indiqués sur le plan.

Les emplacements sont indicatifs.

Les passerelles respectent les conditions suivantes :

- La distance entre le sol et la passerelle offre un espace de circulation et de dégagement visuel suffisant et de qualité.
- Les parois sont transparentes et offrent une perméabilité visuelle maximale.
- Les toitures sont plates et se différencient des toitures des bâtiments reliés.
- La largeur d'une passerelle est d'au maximum 7 m.

Constructions souterraines :

article 2.7

Les constructions souterraines sont autorisées dans l'ensemble de la zone jusqu'à une profondeur de 17 m au-dessous du niveau du terrain naturel.

Les constructions souterraines sont inhabitables.

Expression architecturale :

article 2.8

Les constructions marquent visuellement la différenciation des volumes construits dans les aires voisines. Elles présentent une expression architecturale contemporaine, se basant sur les principes architecturaux des bâtiments du centre ancien.

La construction dans l'aire A₃ offre une perméabilité visuelle maximale depuis la Route de la Fin du Craux.

Aires A₁, A₂, A₃ et A₄ de construction :

article 2.9

Répartition des affectations :

Si des commerces prennent place dans ces aires, leurs surfaces de ventes seront obligatoirement situées de plein pied sur la Route de la Fin du Craux.

Altitude maximale des constructions :

²

Le faîte ou l'acrotère de la toiture ne doit pas dépasser 600.5 m.

Les corniches ne doivent pas dépasser :

- 596.5 m pour les façades nord ;
- 595.5 m pour les façades sud.

Toitures :

³

Les toitures sont à pans multiples, d'une pente minimale de 30°.

Les toitures créent des avant-toits sur l'ensemble des façades.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises dont

la couleur correspond à la dominante de la région.

Les pignons secondaires sont interdits.

Les toitures de l'aire A₃ peuvent déroger à ces règles.

- Lucarnes : ⁴ La largeur additionnée des percements en toiture ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade correspondante.
- S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres.
- Les lucarnes doivent être placées en retrait de l'aplomb du mur de façade extérieur et sur une seule rangée.
- Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

- Balcons : ⁵ Les balcons saillants sont interdits. Des percements en façade (loggia) sont autorisés.

Aire B de construction :

article 2.10

- Altitude maximale des constructions : ¹ L'acrotère ne doit pas dépasser l'altitude de 591.5 m.

- Toiture : ² Le bâtiment présente une toiture plate afin de favoriser l'ouverture visuelle vers le centre villageois ancien.
- La toiture est accessible et végétalisée.

- Puits de lumière : ³ Des puits de lumière peuvent être aménagés dans la toiture.

- Balcons : ⁴ Les balcons saillants sont interdits. Des percements en façade (loggia) sont autorisés.

Aire C de construction :

article 2.11

- Répartition des affectations : ¹ Si des commerces prennent place dans ces aires, leurs surfaces de vente seront obligatoirement situées de plein pied sur la Rue des Deux Fontaines.

- Altitude maximale des constructions : ² Le faîte de la toiture ne doit pas dépasser 587 m.

- Toitures : ³ Les toitures sont à pans multiples, d'une pente minimale de 25°.
- La toiture crée des avant-toits sur l'ensemble des façades.
- La toiture est recouverte de tuiles plates ou d'ardoises dont la couleur correspond à la dominante de la région.
- Les pignons secondaires sont interdits.

Lucarnes : ⁴ La largeur additionnée des percements en toiture ne dépasse pas le tiers de la longueur de la façade correspondante.

S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres.

Les lucarnes doivent être placées en retrait de l'aplomb du mur de façade extérieur et sur une seule rangée.

Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

Sont autorisées :

- Les fenêtres rampantes de dimensions maximales 80 x 140 cm placées verticalement.
- Les lucarnes constituées d'un pan de toit soulevé, dont la hauteur et la largeur n'excèdent pas respectivement 60 et 120 cm.
- Les lucarnes à deux pans, dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 130 et 180 cm.

Balcons : ⁵ Les balcons saillants sont autorisés dans la limite de l'aire de construction.

Des percements en façade (loggia) sont autorisés.

Aire des aménagements extérieurs :

article 2.12

Destination : ¹ Cette aire est destinée à un usage public de délassément, au maintien d'une ouverture visuelle dans le sens de la pente ainsi qu'aux cheminements internes et au cheminement piéton public.

Constructibilité : ² Cette aire est inconstructible en surface, à l'exception des murs, cheminements, cage d'ascenseur extérieur et structures légères (couverts, pergolas, etc.).

Subdivision : ³ Cette aire est subdivisée en 2 terrasses distinctes (D₁ et D₂) correspondant globalement aux différents niveaux actuels du terrain.

Terrassements : ⁴ Hormis les cheminements, le niveau du terrain aménagé sera globalement compris entre les altitudes suivantes :

- 579 m et 580.5 m pour la terrasse inférieure (terrasse D₁)
- 581.5 m et 583 m pour la terrasse centrale (terrasse D₂)

Des murs de soutènements sont aménagés entre les terrasses contiguës D₁ et D₂. Des barrières et gardes corps assurent la sécurité des usagers.

Mur à conserver : ⁵ Le mur représentant la substance du tracé historique et recensé à l'IVS doit être conservé dans sa structure telle qu'indiquée sur le plan.

Les aménagements alentours doivent veiller au maintien de ses qualités patrimoniales.

En cas de restauration, les techniques constructives traditionnelles seront favorisées.

La Section monuments et sites doit être informée préalablement à tous travaux concernant cet ouvrage afin de donner son accord.

Type d'aménagement : ⁶ La terrasse inférieure D₁ est majoritairement aménagée de façon végétale. Une couche de terre d'au minimum 40 cm recouvre les éventuelles constructions souterraines.

L'espace au-dessus du mur à conserver doit être planté d'une végétation basse. Les autres plantations d'arbres ou d'arbustes ne doivent pas générer d'obstruction visuelle dans le sens de la pente.

La terrasse centrale D₂ est aménagée comme un espace de délasserment, à l'usage des habitants du lieu et accessible au public.

Les essences locales sont favorisées, en particulier la cerise noire de Montreux.

Aire de circulation :

article 2.13

Destination : ¹ Cette aire est destinée à l'accès pour les véhicules d'urgence et de livraison.

Constructibilité : ² Cette aire est inconstructible en surface, à l'exception des murs, cheminements, rampes, terrasses, escaliers et autres aménagements extérieurs.

Les équipements de stationnement des vélos sont autorisés.

Terrassements : ³ Le niveau du terrain sera compris entre 582.5 m et 587.5 m.

Type d'aménagement : ⁴ L'aire est aménagée de façon à privilégier un partage de l'espace entre la circulation des véhicules et la circulation des piétons.

Aire de circulation piétonne :

article 2.14

Destination : ¹ Cette aire est destinée à la circulation piétonne.

Constructibilité : ² Cette aire est inconstructible en surface.

Terrassements : ³ Le niveau du terrain sera compris entre 587.0 m et 588.5 m.

3. Dispositions finales

Abrogation :

article 3.1

Le présent plan de quartier et son règlement abrogent, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions légalisées antérieurement qui lui sont contraires.

Entrée en vigueur :

article 3.2

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du présent plan de quartier.

Dérogations :

article 3.3

A titre exceptionnel et dans les limites du Droit cantonal (art. 85 LATC), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent plan de quartier.

Demande de permis de construire :

article 3.4

Outre les pièces stipulées par la législation cantonale, les dossiers de demande de permis de construire doivent être munis :

- d'une étude des besoins de stationnements publics à localiser dans le parking souterrain ;
- d'une démonstration que les mesures prises au niveau des ouvertures sur la Rue du Vieux Four et la Rue des Deux-Fontaines permettent de protéger les bâtiments contre le risque d'inondation ;
- d'un projet d'ensemble des aménagements extérieurs.