

COMMUNE DE MONTREUX

PLAN DE QUARTIER « EN CHAUTEMAY »

PLANS ET COUPES

Dossier n° 1768
Version du (enquête, Département) 04.07.2016
PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité Montreux, le 26 AOUT 2016
M. le Syndic L. Wehrli M. le Secrétaire O. Rapin

Soumis à l'enquête publique du 12 NOV. 2016 au 12 DEC. 2016
Au nom de la Municipalité Montreux, le 12 NOV. 2016
M. le Syndic L. Wehrli M. le Secrétaire O. Rapin

Adopté par le Conseil communal Montreux, le 8 NOV. 2017
Mme la Présidente C. Buchet-Bulliard Mme la Secrétaire A.-C. Palet

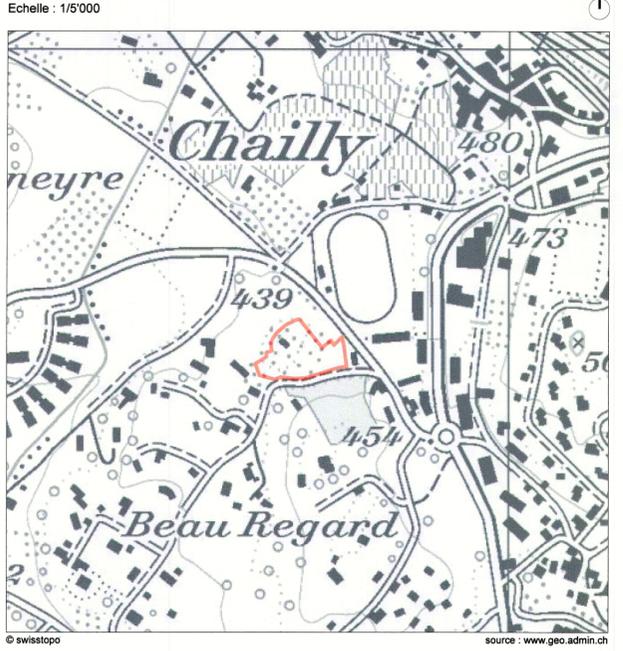
Approuvé préalablement par le Département compétent du Canton de Vaud Lausanne, le 22 MARS 2018
Mme la Cheffe du Département

Mis en vigueur le 8 AOUT 2019

Service de développement territorial

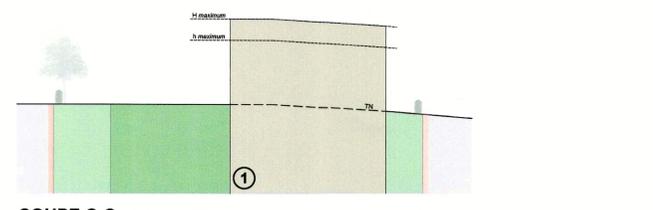
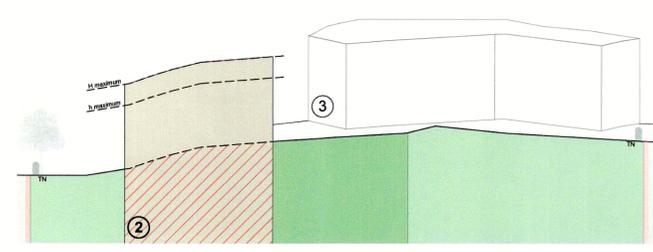
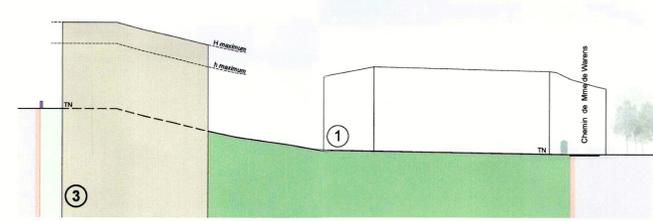


PLAN DE SITUATION

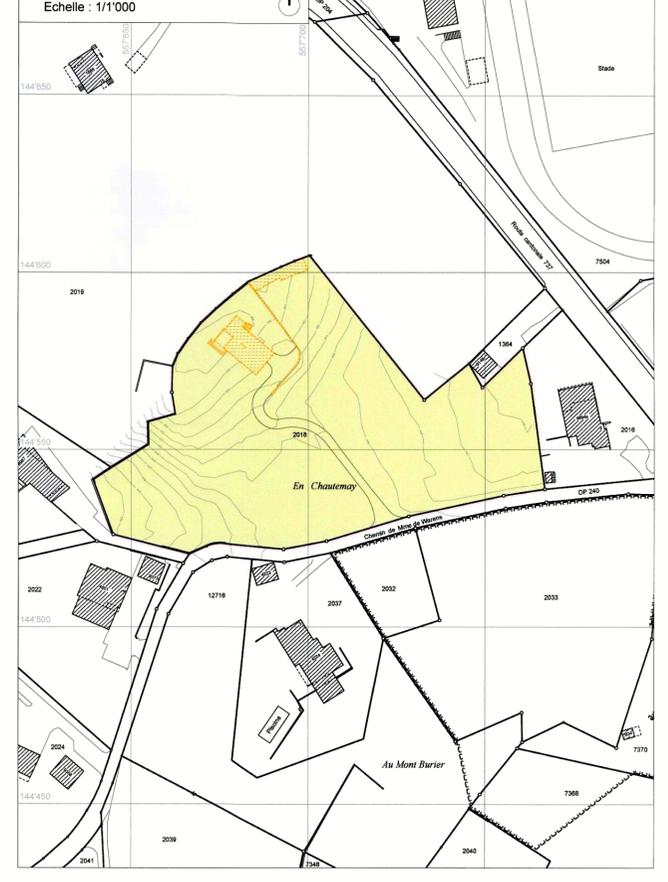


LEGENDE

- GENERALITES**
- périmètre du plan de quartier
 - construction à démolir
 - + coordonnées moyennes (557'700 / 144'550)
 - lisière forestière selon détermination de l'inspecteur forestier du 28.03.2007
- AFFECTATION**
- zone d'habitation de très faible densité
- MESURES DE CONSTRUCTION**
- ① aire d'évolution des constructions - fraction n°
 - aire d'équipements
 - aire de parc arboré
 - aire d'aménagement des piscines naturelles
 - limite des constructions en bordure du domaine public (art. 36 LR)
 - limite des constructions en lisière
- MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS**
- mur existant maintenu
 - arbre existant maintenu
 - arbre existant supprimé
 - arbre nouveau - situation indicative
 - haie nouvelle
- MESURES D'EQUIPEMENT**
- voie d'accès véhicules au garage enterré - situation indicative
 - collecteur EC existant / nouveau - situation indicative
 - collecteur EU existant / nouveau - situation indicative
- MESURES DE PROTECTION**
- secteur de restrictions "glissement"



PLAN D'AFFECTATION



COMMUNE DE MONTREUX

PLAN DE QUARTIER « EN CHAUTEMAY »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité
 Montreux, le **26 AOUT 2016**
 M. le Syndic L. Wehrli M. le Secrétaire O. Rapin



Soumis à l'enquête publique
 du **12 DEC. 2016**
 du **12 NOV. 2016**
 Au nom de la Municipalité
 M. le Syndic L. Wehrli M. le Secrétaire O. Rapin



Adopté par le Conseil communal
 Montreux, le
 Mme la Présidente C. Buchet Builiard Mme la Secrétaire A.-C. Pelet



Approuvé préalablement par le Département
 compétent du canton de Vaud
 Lausanne, le **22 MARS 2018**
 Mme la Cheffe du Département



CERTIFIE CONFORME
 Service du développement territorial

Mis en vigueur le **- 8 AOUT 2019**

Dossier n° 1768

Version du (enquête, Département) 04.07.2016

PLAREL LAUSANNE

ABREVIATIONS

DGE	Direction générale de l'environnement
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
GEODE	Division géologie, sols et déchets
KBOB	Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
Lr	Niveau d'évaluation
LVLEne	Loi vaudoise sur l'énergie
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
OSol	Ordonnance sur les atteintes portées aux sols
PEP	Plan d'extension partiel
PQ	Plan de quartier
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SN	Normes suisses
SPd	Surface de plancher déterminante
USSP	Union Suisse des Services des Parcs et Promenades
VLI	Valeurs limites d'immission
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux
VSS	Union des professionnels suisses de la route

1. GENERALITES

BUTS	1.1	<p><i>al. 1</i> Le PQ « En Chautemay » est conçu en particulier pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- définir les modalités d'aménagement d'une parcelle destinée à la réalisation d'un quartier d'habitation de très faible densité,- préciser les mesures de valorisation du paysage et de protection de l'environnement.
REFERENCES	1.2	<p><i>al. 1</i> Le PQ est établi conformément aux dispositions de la LATC.</p> <p><i>al. 2</i> Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.</p>

2. DEFINITIONS

CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.1	<p><i>al. 1</i> La capacité constructive est définie au moyen d'une SPd. Ces surfaces sont calculées conformément à la norme suisse applicable (SIA 421 : 2006, SN 504.421).</p>
DISTANCES	2.2	<p><i>al. 1</i> En cas de fractionnement de la parcelle, les bâtiments ou parties de bâtiments non accolés doivent être implantés au moins à la distance "d" des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.</p> <p><i>al. 2</i> Les bâtiments ou parties de bâtiments non accolés situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance "D" les uns des autres. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments. Elle peut être réduite :</p> <ul style="list-style-type: none">- entre un bâtiment principal et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable,- entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades. <p><i>al. 3</i> Les prescriptions de protection contre l'incendie demeurent réservées.</p>
HAUTEURS	2.3	<p><i>al. 1</i> La hauteur des bâtiments est limitée par une hauteur à la corniche "h" et par une hauteur au faite "H". Ces hauteurs se mesurent à l'aplomb de l'arête supérieure de la corniche ou du chéneau (h) et du faite (H) jusqu'au niveau du terrain naturel ou aménagé en déblai, au point le plus défavorable.</p> <p><i>al. 2</i> Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cheminées, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.</p>

3. ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE

AFFECTATION	3.1	<i>al. 1</i>	Surface affectée à l'habitation de très faible densité et aux activités professionnelles non gênantes pour l'habitation au sens des dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.	
CAPACITE CONSTRUCTIVE	3.2	<i>al. 1</i>	La capacité constructive est limitée pour chaque aire d'évolution des constructions de la manière suivante : Fraction 1 SPd = 1'020 m ² Fraction 2 SPd = 650 m ² Fraction 3 SPd = 770 m ²	
		<i>al. 2</i>	Sous réserve de servitudes inscrites au registre foncier, les 10% au plus de la capacité constructive attribuée à chaque aire d'évolution des constructions peuvent être transférés à l'aire adjacente.	
DISTANCES	3.3	<i>al. 1</i>	d = 3.00 m	D = 4.00 m
HAUTEURS	3.4	<i>al. 1</i>	h = 9.00 m	H = 12.00 m
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	3.5	<i>al. 1</i>	Conformément à l'OPB, un DS II est attribué à la zone d'habitation de très faible densité.	

4. MESURES DE CONSTRUCTION

ARCHITECTURE	4.1	<i>al. 1</i>	Le nouveau quartier doit être conçu comme un ensemble architectural et paysager de qualité s'intégrant de façon harmonieuse dans son environnement. La Municipalité est compétente pour faire respecter cet objectif.	
		<i>al. 2</i>	Une attention particulière doit être portée aux matériaux apparents de construction et au choix des couleurs qui doivent se fondre dans le paysage (tons de gris, de brun et de beige).	
		<i>al. 3</i>	Le revêtement et la forme des toitures ne sont pas définis. Les toitures plates doivent être végétalisées au moyen d'essences indigènes ou d'origine locale.	
AIRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS	4.2	<i>al. 1</i>	L'aire d'évolution des constructions est destinée à la réalisation des bâtiments comportant des locaux habitables et des locaux de service qui y sont attachés tels que, par exemple, caves, buanderies, locaux techniques, etc. ainsi que des aménagements extérieurs situés dans le prolongement des bâtiments.	
		<i>al. 2</i>	Chaque fraction de l'aire d'évolution des constructions doit recevoir deux bâtiments, accolés ou non. Les bâtiments ainsi que les parties en saillie doivent être entièrement implantés à l'intérieur des différentes fractions de l'aire d'évolution des constructions.	

AIRE D'EQUIPEMENTS	4.3	<p><i>al. 1</i> L'aire d'équipements est destinée à la réalisation des équipements communs au nouveau quartier. En surface, cette aire doit être aménagée de manière à garantir la continuité du parc adjacent.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions suivantes peuvent y être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions enterrées dont la dalle de toiture doit être pourvue d'au minimum 30 cm de terre végétale, - des cages d'escaliers non couvertes donnant accès au niveau inférieur, - des superstructures à fonction technique telles que, par exemple, cheminées, conduits de ventilation, etc., - trois places de stationnement à ciel ouvert pour les visiteurs, des voies et des rampes d'accès véhicules pour autant qu'elles soient situées à proximité directe du chemin de Madame de Warens et qu'elles ne portent pas atteinte aux arbres existants maintenus, - des aménagements paysagers tels que, par exemple, cheminements piétonniers, murs, escaliers, terrasses, etc.
AIRE D'AMENAGEMENT DES PISCINES NATURELLES	4.4	<p><i>al. 1</i> L'aire d'aménagement des piscines naturelles est destinée à la construction de bassins de natation aménagés de manière naturelle afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement verdoyant. A ce titre, il convient de privilégier l'usage de matériaux de construction nobles tels que, par exemple, le bois, la pierre naturelle, etc. et de privilégier des essences locales pour les plantes aquatiques.</p> <p><i>al. 2</i> Les aménagements suivants peuvent y être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des piscines naturelles et les équipements techniques qui y sont liés, - des murs de soutènement, - des aménagements paysagers tels que, par exemple, fosses de drainages, murs, clôtures, terrasses pourvues d'un revêtement perméable, etc.
AIRE DE PARC ARBORE	4.5	<p><i>al. 1</i> L'aire de parc arboré est destinée au maintien du parc arboré et à l'aménagement des jardins situés dans le prolongement des bâtiments. Cette aire doit être maintenue dans son aspect naturel sur sa plus grande partie.</p> <p><i>al. 2</i> Seuls les aménagements suivants peuvent y être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des murs de soutènement, - des aménagements paysagers tels que, par exemple, fosses de drainages, murs, clôtures, terrasses pourvues d'un revêtement perméable, etc.
NOMBRE DE NIVEAUX	4.6	<p><i>al. 1</i> Hors-sol, le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables est limité à trois, combles compris.</p> <p><i>al. 2</i> En sous-sol, le nombre maximum de niveaux utilisables n'est pas limité.</p>
LIMITES DES CONSTRUCTIONS	4.7	<p><i>al. 1</i> Seuls les ouvrages suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du DP communal et la limite des constructions en lisière pour autant que l'usage de la chaussée n'en soit pas réduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs, - la rampe d'accès véhicules au garage enterré, - les places de parc à ciel ouvert.
NATURE FORESTIERE	4.8	<p><i>al. 1</i> Le présent PQ constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone d'habitation de très faible densité et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.</p>

5. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

OBLIGATIONS	5.1	<p><i>al. 1</i> Les aménagements extérieurs sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble de mise en valeur par un architecte-paysagiste. Ce projet doit être établi parallèlement à la première demande de construire des bâtiments et doit notamment tenir compte :</p> <ul style="list-style-type: none">- des caractéristiques du lieu et en particulier des plantations existantes,- de la destination et de l'architecture de la construction à laquelle ils sont attachés. <p><i>al. 2</i> Le plan d'ensemble et la liste des plantations doivent faire partie de la demande de construire.</p>
MOUVEMENTS DE TERRE	5.2	<p><i>al. 1</i> D'une manière générale, la configuration actuelle du terrain doit être conservée. Ainsi, hormis les mouvements de terre nécessaires à l'aménagement de la rampe d'accès véhicules au garage enterré, la hauteur cumulée des déblais et des remblais est limitée à 2.00 m. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.</p>
PRAIRIES EXTENSIVES	5.3	<p><i>al. 1</i> Les surfaces non aménagées doivent être entretenues sous la forme de prairie extensive. L'utilisation de fumure ou de produits phytosanitaires est interdite. La fauche doit être effectuée après le 15 juin de chaque année. Le produit de fauche doit être évacué.</p>
ARBRES	5.4	<p><i>al. 1</i> Les arbres existants maintenus qui figurent sur le plan de détail doivent être entretenus et protégés des atteintes durant les travaux de construction. A ce titre, les recommandations édictées par l'USSP doivent être appliquées.</p> <p><i>al. 2</i> Les arbres nouveaux qui figurent sur le plan de détail sont obligatoires. Toutefois, leur situation exacte est indicative. Tous les arbres nouveaux doivent être choisis parmi des essences fruitières haute-tige, des essences indigènes en station ou d'origine locale (châtaignier).</p> <p><i>al. 3</i> Les conditions de remplacement des arbres existants supprimés sont fixées par la Municipalité conformément aux dispositions du règlement communal sur la protection des arbres qui demeure applicable.</p>
HAIES	5.5	<p><i>al. 1</i> Les haies nouvelles mentionnées sur le plan de détail doivent être composées uniquement d'un mélange d'essences arbustives indigènes en station. Les essences exotiques ne sont pas autorisées.</p>
MURS EXISTANTS	5.6	<p><i>al. 1</i> Les murs existants en pierre qui bordent la limite nord-ouest du PQ représentent un milieu intéressant. A ce titre, ils doivent être maintenus et, au besoin, restaurés. En cas de travaux d'entretien, on évitera de maçonner les trous et anfractuosités.</p>
MURS NOUVEAUX	5.7	<p><i>al. 1</i> A l'intérieur du périmètre du PQ, au minimum 10 mètres linéaires de murs nouveaux doivent être réalisés au moyen de pierres sèches de provenance locale (molasse rouge) et non jointoyées.</p>
ECLAIRAGES EXTERIEURS	5.8	<p><i>al. 1</i> Les éclairages extérieurs doivent être limités au strict nécessaire de manière à ne pas générer de pollution lumineuse et à ne pas perturber la faune. A ce titre, ils doivent être orientés en direction du sol.</p>

6. MESURES DE PROTECTION

BRUIT	6.1	<p><i>al. 1</i> En respect des exigences fixées par l'OPB du 15 décembre 1986, les bâtiments doivent être conçus de manière à ce que les Lr ne dépassent pas les VLI fixées pour les locaux d'activités (le jour) et pour l'habitat (le jour et la nuit).</p>
SOLS	6.2	<p><i>al. 1</i> Une expertise pédologique doit accompagner le dossier d'enquête pour déterminer les mesures de protection des sols. Cette expertise doit notamment comporter les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- le bilan des surfaces et des volumes de terre végétale (horizon A, entre 0 et 50 cm) et du sous-sol altéré (horizon B, entre 50 cm et 5 m),- les filières de valorisation des terres à l'intérieur et hors du périmètre du projet (quantités et destinations),- les mesures envisagées de protection des sols. <p><i>al. 2</i> Dans la mesure du possible, les horizons fertiles doivent être prioritairement valorisés sur le site (aménagements extérieurs, etc.). Les volumes excédentaires doivent être valorisés hors du site, en contexte similaire, prioritairement au plus proche du chantier. Les évacuations en décharge ne sont admises que si les filières de valorisation sont clairement impossibles.</p> <p><i>al. 3</i> Si la surface de sol touchée au sens de l'OSol est supérieure à 5'000 m², le maître de l'ouvrage doit engager un mandataire spécialisé et agréé par l'Autorité cantonale compétente (DGE – GEODE) pour la planification des mesures, le suivi des travaux et la remise en état des sols.</p>
DANGERS NATURELS	6.3	<p><i>al. 1</i> La partie ouest de la parcelle n° 2018 est exposée à un danger de glissements de terrain spontanés et de coulées de terre (degré faible). Dans la portion de zone à bâtir exposée, le plan mentionne un secteur de restrictions « glissement » à l'intérieur duquel les nouvelles constructions ou aménagements susceptibles d'augmenter le risque pour les personnes, les biens et les infrastructures doivent faire l'objet de mesures de protection adaptées à la situation locale de danger. Il convient notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none">- porter une attention particulière aux excavations des terres,- éviter les infiltrations d'eau dans le terrain. <p><i>al. 2</i> Tous travaux situés à l'intérieur du secteur de restrictions « glissement » doivent être soumis à une autorisation spéciale délivrée par l'Autorité cantonale compétente (DGE). Ainsi, toute demande de permis de construire à l'intérieur du secteur de restrictions doit être accompagnée d'une expertise géotechnique certifiant de l'absence de danger ou définissant les mesures à prendre pour protéger les personnes et les biens pendant et après la construction. Le rapport d'expertise doit être joint au dossier de demande de permis de construire.</p>
ENERGIES RENOUVELABLES	6.4	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments doivent être conçus de manière à promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie et à encourager le recours aux énergies renouvelables.</p> <p><i>al. 2</i> Les bâtiments doivent être conçus de manière à approcher les objectifs de développement durable tels que définis dans les normes, recommandations, cahiers techniques et documentations de la SIA, KBOB et d'ECO-BAU.</p> <p><i>al. 3</i> L'étude de planification énergétique au sens de la LVLEne doit être menée dans le cadre des projets de construction. Les conclusions de cette étude doivent être en accord avec le plan directeur communal des énergies.</p>

7. MESURES D'EQUIPEMENT

PRINCIPE D'ACCES VEHICULES	7.1	<i>al. 1</i> Le principe d'accès mentionné sur le plan de détail est obligatoire. Cependant, la situation exacte de la voie d'accès au garage enterré peut s'adapter aux études de détails.
STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES	7.2	<i>al. 1</i> Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases de stationnement est calculé conformément aux normes VSS en vigueur. <i>al. 2</i> Hormis les places de parc visiteurs qui peuvent être aménagées à ciel ouvert, les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur d'un garage enterré.
STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES LEGERS	7.3	<i>al. 1</i> Les besoins en places de stationnement pour les véhicules deux-roues légers sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur d'un garage enterré.
EVACUATION DES EAUX	7.4	<i>al. 1</i> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation. Le plan mentionne à titre indicatif le tracé des collecteurs nouveaux. <i>al. 2</i> Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare. A ce titre, des solutions de rétention doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments. Les solutions retenues doivent être en adéquation avec la nature du sous-sol composé d'une part importante de molasse rouge et avec les aménagements paysagers envisagés. <i>al. 3</i> Les directives VSA sont applicables.

8. DISPOSITIONS FINALES

CONSTRUCTIONS NON CONFORMES	8.1	<i>al. 1</i> Les constructions existantes qui ne sont pas conformes au présent document sont régies par le Droit cantonal (LATC, articles 80 et 81).
DEROGATIONS	8.2	<i>al. 1</i> A titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document dans les limites prévues par le Droit cantonal (LATC, art. 85).
MISE EN VIGUEUR	8.3	<i>al. 1</i> Le présent PQ avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du canton de Vaud. A l'intérieur de son périmètre, il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment : - le PEP «A Chailly - Baugy - Les Crêtes - Beauregard» approuvé le 27 février 1981.