



COMMUNE DE MONTREUX

ZONES RESERVEES - REGLEMENT



Enquête publique, service de l'urbanisme, mars 2021

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 mars 2021

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Soumis à l'enquête publique du 24 AVR. 2021 au 25 MAI 2021

Le Syndic :



Le Secrétaire a.i. :



Adopté par le Conseil communal dans sa séance du

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le Département compétent, Lausanne le

La Cheffe du Département

Entrée en vigueur le

GLOSSAIRE

RPA	règlement sur le plan général d'affectation du 15.12.1972, modifié les 14.01.1976, 08.04.1987, 24.10.1990 et 19.04.1995
PPA	plan partiel d'affectation
PEP	plan d'extension partiel
PQ	plan de quartier
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (RS 451.12)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)
RLATC	Règlement d'application de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11.1)
LPNMS	Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RSV 450.11)
RLPNMS	Règlement d'application de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RSV 450.11.1)
LPPPL	Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RSV 840.15)

CHAPITRE I - DISPOSITONS GENERALES	6
Art. 1 Buts et champ d'application	6
Art. 2 Zones réservées	6
Art. 3 Effets.....	6
Art. 4 Recensement architectural	7
Art. 5 Dangers naturels	7
CHAPITRE II - ZONES RESERVEES	8
Art. 6 Zone réservée 1	8
Art. 7 Zone réservée 2	9
Art. 8 Zone réservée 3	10
Art. 9 Zone réservée 4	11
Art. 10 Zone réservée 5	12
Art. 11 Zone réservée 6	13
CHAPITRE III - DISPOSITONS FINALES	14
Art. 12 Législations applicables.....	14
Art. 13 Entrée en vigueur.....	14

CHAPITRE I - DISPOSITONS GENERALES

ART. 1 BUTS ET CHAMP D'APPLICATION

¹ Les zones réservées (art. 46 LATC) sont instaurées afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elles doivent permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones aux besoins conformément aux dispositions de la LAT.

² Les périmètres des 6 zones réservées sont définis par le plan. Ils concernent toutes les zones définies par le plan des zones du 15.12.1972, à l'exception des zones d'utilité publique (art. 57 RPA), de verdure (art. 58 RPA) et intermédiaire (art. 47 RPA).

³ Les plans de détails en vigueur, listés dans les règles relatives à chaque zone, sont également réservés ; ils sont définis par le plan.

ART. 2 ZONES RÉSERVÉES

¹ Le territoire communal présente les 6 zones réservées suivantes :

- Zone réservée 1 ;
- Zone réservée 2 ;
- Zone réservée 3 ;
- Zone réservée 4 ;
- Zone réservée 5 ;
- Zone réservée 6.

² Chaque zone réservée fait l'objet de règles spécifiques.

ART. 3 EFFETS

¹ Les constructions nouvelles sont interdites dans les zones réservées, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC. Les piscines extérieures sont assimilées à des dépendances.

² Seules les constructions nouvelles destinées à satisfaire des besoins d'utilité publique peuvent faire exception au régime instauré par les zones réservées. La Municipalité appréciera le bien-fondé de la vocation d'utilité publique du programme de la construction projetée, ainsi que les surfaces et volumes proposés du projet par rapport aux besoins d'utilité publique à satisfaire. Les logements d'utilité publique au sens de l'article 27 LPPPL ne répondent pas aux critères d'utilité publique du présent alinéa.

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants, conformément aux règles spécifiques à chaque zone et dans le respect de l'article 4 du présent règlement.

⁴ Toutes les interventions projetées doivent obligatoirement être soumises à titre de demande préalable à la Municipalité, qui en apprécie la conformité. Elles doivent être accompagnées de données chiffrées précises, qui exposent la différence entre la situation actuelle et projetée du bâtiment concerné en termes de surface bâtie, surface de plancher déterminante et/ou de volume construit hors sol.

⁵ Toutes les demandes de permis de construire sont subordonnées à l'autorisation spéciale du Département cantonal compétent, conformément à l'article 135 alinéa 4 LATC.

⁶ Les plans d'affectation communaux au sens des articles 22 ss. LATC, à établir sur une portion restreinte du territoire communal, pourront faire l'objet d'une procédure au sens des articles 34 ss. LATC, lorsque le dimensionnement de la zone à bâtir de l'entier du territoire communal sera établi en conformité à l'article 15 LAT.

ART. 4 RECENSEMENT ARCHITECTURAL

¹ La Municipalité tient à disposition du public le Recensement architectural qui permet de déterminer quels objets (bâtiments, abords, ensembles et sites) sont concernés par les articles 49 et 52 LPNMS.

² Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département cantonal compétent lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

³ Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique, placés sous protection générale au sens de l'art. 4 LPNMS, doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Il s'agit des bâtiments avec la note 3 au recensement architectural.

⁴ Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une sur-occupation du volume existant. Il s'agit des bâtiments avec la note 4 au recensement architectural.

⁵ Les constructions, parties de construction ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Il s'agit des bâtiments avec les notes 5 à 7 au recensement architectural. Les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

ART. 5 DANGERS NATURELS

¹ Tout projet d'intervention sur un bâtiment existant, ou tout projet de reconstruction d'un bâtiment, situé sur un terrain compris dans un secteur de dangers naturels doit être accompagné d'une expertise démontrant que le projet peut être réalisé dans un niveau de risque acceptable pour les personnes et les biens. L'expertise indiquera toutes les mesures de protection à prendre, notamment constructives.

² Les renseignements sur les secteurs concernés et les types de dangers à étudier sont fournis par la Municipalité.

³ Les études doivent être effectuées par un professionnel qualifié et reconnu en la matière.

CHAPITRE II - ZONES RESERVEES

ART. 6 ZONE RÉSERVÉE 1

¹ La zone réservée 1 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent à l'extérieur du périmètre de centre, ainsi que les plans de détails suivants :

- (101) PEP « Dessus Chaulin et Au Marais de Chaulin » - 10.03.1972 ;
- (180) PPA « Clos de la Foire à Brent » - 28.07.2004 pour partie seulement ;
- (158) PQ « En Champ-Avan » - 19.03.1993 ;
- (183) PPA « En la Cergniaulaz » - 27.02.2008 ;
- (104) PEP « Balcon de la Riviera » - 01.06.1973 ;
- (143) PQ « En Champsot » - 24.09.1987 ;
- (164) PQ « En Champsot 2 » - 17.12.1993 ;
- (154) PPA « En Champagne » - 10.04.1991 ;
- (94)PEP « A Vernex » - 27.02.1981 ;
- (124) PEP « A Glion » - 16.12.1977 - et modification – 04.04.1990 ;
- (92) PQ « En Comboyer – Au Cerisier » - 14.06.1968.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'article 80 LATC.

⁴ L'occupation à des fins d'habitation, d'activités ou de commerces de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁵ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

⁶ Aucune surface en nature de pré-champ ne peut faire l'objet d'aménagement.

ART. 7 ZONE RÉSERVÉE 2

¹ La zone réservée 2 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent entre le périmètre de centre et l'A9 (RN9), ainsi que les plans de détails suivants :

- (106) PQ « Derrière Fontanivent » - 07.08.1974 - et addenda – 24.11.1978 ;
- (123) PEP « La Foge » - 18.11.1977 pour partie seulement ;
- (180) PPA « Clos de la Foire à Brent » - 28.07.2004 pour partie seulement.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'alinéa 4 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC.

⁵ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁶ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

⁷ Aucune surface en nature de vigne ou de pré-champ ne peut faire l'objet d'aménagement.

ART. 8 ZONE RÉSERVÉE 3

¹ La zone réservée 3 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent entre l'A9 (RN9) et la bande littorale de Clarens, Montreux et Territet, ainsi que les plans de détails suivants :

- (97) PQ « En Crettaz – Giroud » - 03.02.1971 ;
- (123) PPA « La Foge » - 18.11.1977 pour partie seulement ;
- (112) PEP « A Baugy - Derrière Baugy – En Pertuiset » - 11.06.1976 ;
- (102) PEP « La Fin de Tavel » - 08.09.1972 ;
- (91) PQ « En la Rupeyre – Aux Vuarennnes » - 30.07.1975 ;
- (169) PPA « Les Vuarennnes » - 06.12.1995 ;
- (103) PEP « En Chantemerle » - 16.03.1973 ;
- (130) PEP « A Chailly – Baugy - Les Crêtes – Beau Regard » – 27.02.1981.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'alinéa 4 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le bâtiment peut présenter au maximum deux niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère, compte non tenu du niveau de terminaison et du niveau supplémentaire en façade aval (art. 71 RPA). Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

⁸ Aucune surface enherbée ou en nature de vigne ne peut faire l'objet d'aménagement.

ART. 9 ZONE RÉSERVÉE 4

¹ La zone réservée 4 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent dans la bande littorale de Clarens, ainsi que les plans de détails suivants :

- (95) PQ « En la Raisse » et addenda - 22.07.1970 et 15.11.1974.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites de l'alinéa 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 5, compte non tenu du niveau de terminaison ; la façade de référence est la façade sur rue. Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable.

⁸ Aucune intervention ne doit réduire les surfaces actuellement végétalisées et enherbées.

ART. 10 ZONE RÉSERVÉE 5

¹ La zone réservée 5 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent dans la bande littorale de Montreux, ainsi que les plans de détails suivants :

- (166) PPA « En Massiez » - 16.11.1994 ;
- (127) PPA « En Massiez – En Pierraz-Groussaz » et addenda - 14.12.1979 et 27.05.1988 ;
- (48) PEP « Vernex-Rive » - 07.08.1962 ;
- (111) PEP « Escaliers de Jacob – 30.04.1975 ;
- (105) PEP « Casino de Montreux » - 23.02.1973.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites de l'alinéa 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 6, compte non tenu du niveau de terminaison A l'intérieur du secteur hachuré sur le plan, après démolition-reconstruction ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 5, compte non tenu du niveau de terminaison. La façade de référence est la façade sur rue. Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable.

⁸ Aucune intervention ne doit réduire les surfaces actuellement végétalisées et enherbées.

ART. 11 ZONE RÉSERVÉE 6

¹ La zone réservée 6 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent dans la bande littorale de Territet.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites de l'alinéa 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 5, compte non tenu du niveau de terminaison ; la façade de référence est la façade sur rue. Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable.

⁸ Aucune intervention ne doit réduire les surfaces actuellement végétalisées et enherbées.

CHAPITRE III - DISPOSITONS FINALES

ART. 12 LÉGISLATIONS APPLICABLES

¹ Les articles 6 à 59bis RPA sont rendus inapplicables par les présents plan et règlement.

² Pour tout ce qui n'est pas traité par le présent règlement, les dispositions communales du plan des zones de 1972 restent applicables, ainsi que le droit cantonal et fédéral applicable en la matière.

ART. 13 ENTRÉE EN VIGUEUR

Les présents plans et règlement sont approuvés préalablement par le Département compétent, puis entrent en vigueur, conformément aux art. 61 et 61a LATC, pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans (art. 46 LATC).