



Commune de Montreux
 Plan partiel d'affectation
 "En la Cergniaulaz"
 et
 délimitation de la nature forestière
 (art. 4 LFo)

Approuvé par la Municipalité
 dans sa séance du 14 janvier 2005
 Le Syndic Le Secrétaire

Déposé à l'enquête publique
 du 24 avril au 24 mai 2007
 Le Syndic Le Secrétaire



Adopté par le Conseil Communal
 dans sa séance du 12 déc. 2007
 Le Président La Secrétaire

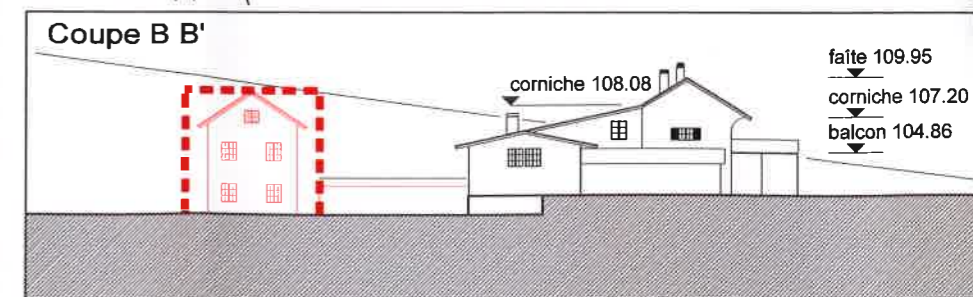
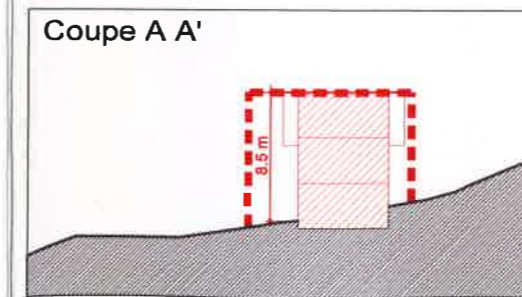
Approuvé par le Département
 compétent le : 27 FEV. 2008
 Le Chef du Département



CERTIFIE CONFORME
 Service du développement territorial

Mis en vigueur le 1.1.AVR.2008

Echelle 1/500 avril 2007



Légende :

- Périmètre du plan
- Lisière selon constatation de nature forestière du 3/09/02
- Secteur / périmètre constructible
- Aire limitée aux constructions souterraines
- Prolongement extérieur (terrasse)
- Aire de transition

A titre indicatif :

- Accès automobile
- Canalisations existantes
- Bâtiment existant
- Bâtiment nouveau
- Aménagements extérieurs :**
- Arbres existants et projetés
- Aire de circulation et stationnement
- Aire de verdure



Commune de Montreux
Service de l'urbanisme

Plan partiel d'affectation "En la Cergniaulaz"



LISTE DES PARCELLES ET PROPRIETAIRES

Parcelles nos 1814 et 1824
Parcelle no 4500

Christian Mathey et Claudia Fournier
Commune de Montreux

REGLEMENT SPECIAL

Table des matières

1	Généralités	4
2	Buts	4
3	Affectation.....	4
4	Secteur A	4
4.1	Destination	4
4.2	Zone d'extension de la construction "a1"	4
4.3	Zone d'extension de la construction "a2"	4
4.3.1	Niveaux.....	4
4.3.2	Implantation et gabarits.....	5
4.3.3	Mouvements de terre.....	5
4.4	Zone de prolongements extérieurs "a3".....	5
4.5	Aire de transition "a4".....	5
4.6	Prescriptions esthétiques et architecturales	5
5	Secteur B	6
6	Secteur C	6
7	Aménagements extérieurs.....	6
8	Aire forestière	6
9	Limite des constructions.....	6
10	Secteur de protection des eaux	7
11	Epuration des eaux et infiltration	7
12	Bruit.....	7
13	Dispositions finales.....	7
13.1	Autres dispositions	7
13.2	Subsidiarité	7
13.3	Dérogations.....	7

1 Généralités

Le plan partiel d'affectation « En la Cergniaulaz » est destiné à organiser l'utilisation du sol en rapport à la vocation touristique de ce secteur et la fonction d'accueil qu'il joue. Cette mesure de planification est fondée sur les éléments du plan directeur communal (PDCOM) qui confirment pour ce secteur, un rôle d'interface et de départ d'excursions (cf. Schéma directeur du tourisme ; chapitre 9 du PDCOM).

2 Buts

Les mesures prescrites tendent en particulier à :

- reconnaître les caractéristiques fonctionnelles des bâtiments et de leurs alentours ;
- renforcer l'offre d'accueil avec la réalisation d'une nouvelle construction ;
- permettre l'extension des bâtiments existants de façon à répondre aux besoins des activités qui s'y déroulent ;
- redonner une cohérence d'ensemble aux volumétries des constructions ;
- adapter l'offre en places de stationnement en rapport à la vocation d'accueil de ce secteur ;
- veiller au maintien du caractère attaché au lieu.

3 Affectation

Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) est affecté à une zone spéciale au sens de l'article 50 a LATC. Les secteurs A, B et C sont régis par les dispositions particulières qui suivent.

4 Secteur A

4.1 Destination

Le secteur A est principalement destiné aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un café – restaurant, ainsi qu'aux logements en rapport à cette activité.

Ce secteur comprend deux zones d'extension de la construction "a1" et "a2", la zone de prolongements extérieurs "a3", l'aire de transition "a4" et les aménagements extérieurs.

4.2 Zone d'extension de la construction "a1"

Le bâtiment existant peut être maintenu, transformé, agrandi, voire reconstruit. Les dispositions de l'article 4.6 sont réservées.

Les agrandissements du bâtiment existant s'inscrivent à l'intérieur de la zone "a1" figurée en plan. Toutefois, à l'intérieur de cette zone, dans la partie illustrée en surcharge rouge sur le plan puis indiquée en légende, seules les constructions souterraines sont autorisées.

La hauteur maximum des constructions est déterminée en référence au corps du bâtiment d'origine ; le gabarit général de ce dernier doit être respecté (hauteur au faîte).

4.3 Zone d'extension de la construction "a2"

Cette zone autorise l'implantation d'une nouvelle construction dont la destination est complémentaire à l'activité principale existante au moment de la légalisation du présent plan partiel d'affectation (zone d'extension "a1"). Sont autorisées notamment, des affectations telles que logement pour le personnel, chambres d'hôtes etc.

4.3.1 Niveaux

Le nombre d'étages habitables est limité à deux sous la corniche, soit un étage sur rez-de-chaussée. Au surplus, un étage partiellement habitable peut être aménagé dans les combles dont le plancher est situé à 0.50 m. en dessous du niveau de la sablière.

4.3.2 Implantation et gabarits

L'implantation du nouveau bâtiment respecte le périmètre de la zone "a2" indiquée sur le plan.

Le bâtiment est recouvert de toits à pans dont l'orientation principale se réfère à l'indication portée en plan.

La hauteur au faite est de 8.50 m. au maximum mesurée sur la façade aval (moyenne du terrain naturel).

La longueur du bâtiment ne peut excéder 9 m.

4.3.3 Mouvements de terre

La construction doit s'inscrire naturellement dans la pente ; seuls des mouvements de terre peu importants sont admis.

4.4 Zone de prolongements extérieurs "a3"

Cette zone est aménagée sous la forme d'une terrasse extérieure ; elle demeure non bâtie. La couverture partielle de cet espace peut toutefois être autorisée, à la condition que cet aménagement n'ait qu'une fonction saisonnière. Une construction à caractère durable, fermée de tous côtés, n'est pas autorisée.

4.5 Aire de transition "a4"

Cette aire est destinée au stationnement des véhicules privés et aux livraisons. Sa délimitation a une portée indicative et doit être respectée dans son principe. Son accès s'effectue à l'emplacement général désigné sur le plan. La zone asphaltée doit être limitée au minimum nécessaire en rapport au besoin d'exploitation des bâtiments.

La Municipalité peut y autoriser la construction d'un garage souterrain pour deux voitures au maximum; cette construction est entièrement souterraine (les $\frac{3}{4}$ au moins du volume situés en dessous du terrain naturel), et dont une seule face au plus est visible une fois le terrain aménagé. La toiture doit être recouverte de terre et végétalisée.

Les dispositions découlant de la loi sur les routes sont en outre réservées.

4.6 Prescriptions esthétiques et architecturales

Toute intervention doit tendre à redonner une cohérence d'ensemble aux différents corps de bâtiments de façon à former un ensemble homogène ; les mesures suivantes doivent en outre être respectées :

- les façades sont pour l'essentiel réalisées en maçonnerie, peintes ou crépies, ou en bois ; la nature et la couleur des matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis en accord avec la Municipalité. Les façades blanches ou réfléchissantes ne sont pas autorisées ;
- dans la règle, les toitures – dont la pente est de 30° au moins – sont recouvertes d'ardoise ou « Eternit » de couleur foncée ou de *tavillons*¹. Les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30° peuvent être admis par la Municipalité ; leur couverture en cuivre est autorisée ;
- les constructions annexes, enterrées ou partiellement enterrées peuvent être pourvues d'une toiture plate, végétalisée ou aménagée en terrasse accessible ;
- la Municipalité est compétente pour dicter les mesures nécessaires à atteindre les buts visés par le 1^{er} alinéa.

¹ Amendement adopté par le Conseil communal au cours de sa séance du 12 décembre 2007

5 Secteur B

Le secteur B est destiné au stationnement de véhicules pour les visiteurs. Dans le but de favoriser son intégration paysagère, cette zone est aménagée d'un revêtement tel que « grilles – gazon ».

Les mouvements de terre sont limités au minimum nécessaire ; le terrain aménagé en remblai doit se raccorder en continuité avec le profil du terrain naturel.

La plantation d'arbres majeurs illustrée en plan est obligatoire quant au principe. Le choix des essences se fait d'entente avec la Municipalité.

6 Secteur C

Ce secteur est destiné à l'implantation d'un bâtiment d'utilité publique.

A l'intérieur du périmètre fixé par le plan, le bâtiment existant peut être maintenu, transformé ; en cas de reconstruction, celle-ci doit s'effectuer dans un volume comparable.

Les dispositions de l'article 4.6 sont applicables par analogie.

7 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs comprennent l'aire des circulations, les places de stationnement publiques ainsi que les aires de verdure. Ces secteurs sont délimités à titre indicatif par le plan.

Dans la mesure où les buts du présent plan partiel d'affectation ne sont pas compromis, des travaux de minime importance peuvent être autorisés, tels que la réorganisation du stationnement, la modification de la délimitation de l'aire des circulations, de modestes mouvements de terrain, etc. pour autant que la configuration générale du sol soit respectée.

En règle générale et concernant l'ensemble du périmètre du plan, les haies végétales formant clôture sont limitées afin de préserver le caractère des lieux. Elles sont réalisées avec des essences indigènes.

8 Aire forestière

L'aire forestière est définie et régie par les dispositions des législations forestières fédérale et cantonale. Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale.

Il est interdit, sans autorisation préalable du service des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir à moins de 10 m des lisières. Les dispositions de l'article 4.2 alinéa 2 sont réservées.

9 Limite des constructions

A l'intérieur des secteurs A, B et C, la limite des constructions découlant de l'application de l'article 36 de la loi sur les routes (LR) est radiée.

10 Secteur de protection des eaux

Le périmètre du plan partiel d'affectation est situé dans un secteur « A » de protection des eaux.

11 Epuración des eaux et infiltration

L'épuration des eaux des bâtiments existants, situés dans le périmètre « C » et dans la zone d'extension de la construction "a1", par des installations individuelles est autorisée à bien-plaire.

En cas de constructions nouvelles entraînant une augmentation du volume des eaux à traiter, les canalisations d'eaux usées sont raccordées aux équipements communaux. Les dispositions des articles 49a et 50 LATC sont applicables.

Les eaux pluviales sont évacuées par infiltrations superficielles et diffuses.

12 Bruit

En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du secteur compris dans les limites du PPA.

13 Dispositions finales

13.1 Autres dispositions

Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), son règlement (RLATC), ainsi que celles du règlement communal (PGA) sont applicables.

13.2 Subsidiarité

En cas de cessation d'activité au sein du secteur A en rapport aux buts poursuivis par le PPA selon les articles 1 et 2, les dispositions du présent PPA et de son règlement concernant le secteur A deviendront caduques et celles de la zone agricole, au sens de la LATC, à nouveau applicables.

13.3 Dérogations

Toute dérogation au présent règlement doit être soumise à l'autorisation spéciale de la Municipalité et du Département compétent.

Montreux, le 3 avril 2007
SU/jlb