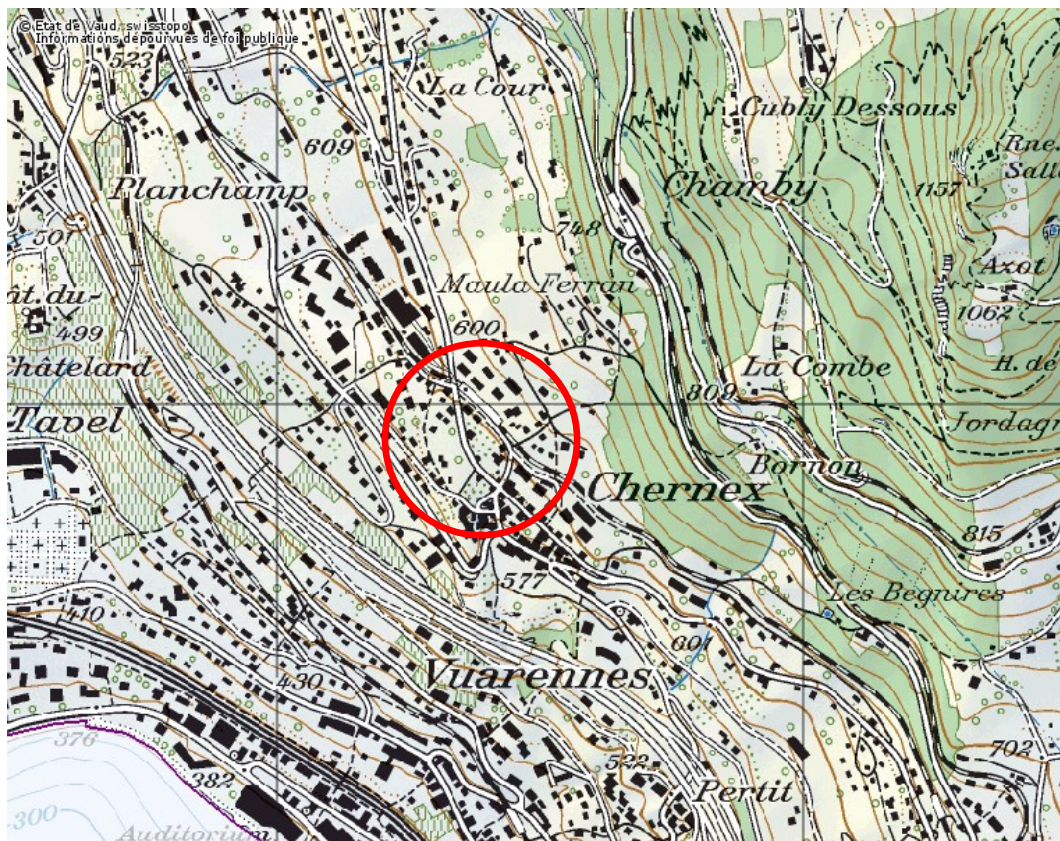


COMMUNE DE  
MONTREUX

## **PREAVIS No 33/2012 de la Municipalité au Conseil communal**

relatif

à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA)  
"Fin du Bochet"



Date proposée pour la  
1<sup>ère</sup> séance de commission :

le mercredi 19 décembre à 18 h 30

à Montreux.



<b>1. INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Contexte général et historique récent</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2. Affectation du sol</b> .....	<b>1</b>
1.2.1 Plan des zones (15 décembre 1972, ci-après PGA 1972) .....	1
1.2.2 Plan directeur communal .....	2
1.2.3 Plan général d'affectation en cours de procédure (PGA 2007) .....	2
<b>2. PROJET</b> .....	<b>2</b>
<b>3. PROCEDURE</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1 Examen préalable</b> .....	<b>3</b>
<b>3.2 Enquête publique</b> .....	<b>4</b>
<b>4. REPONSES AUX OPPOSITIONS</b> .....	<b>4</b>
<b>5. CONCLUSIONS</b> .....	<b>11</b>



Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Le plan partiel d'affectation (ci-après PPA) "Fin du Bochet" est soumis à votre adoption par le présent préavis.

## **1. Introduction**

### **Contexte général et historique récent**

Le secteur "Fin du Bochet" se situe à la pointe Nord du village de Chernex, tout à l'aval des voies de chemin de fer du MOB, ligne Montreux-Zweisimmen.

Il est délimité au Nord-Est par le chemin du Bochet et la ligne de chemin de fer (Golden Pass line - MOB), à l'Ouest par la route de la Fin du Craux et au Sud par la limite de la zone village.

Le secteur présente une topographie légèrement en pente du Nord au Sud, depuis le quai de la gare de Chernex en direction des rives du Léman, la pente étant plus accentuée en pointe Sud.

Quatre constructions disparates se dressent en bordure du site et laissent un important espace vert en limite Sud-Est. Entre la route de la Fin du Craux et le quai de la gare de Chernex, le secteur est bordé d'une place publique avec fontaine et banc.

Le secteur est entouré de constructions formant un ensemble villageois à sa pointe Nord-Ouest, de constructions plus massives destinées à l'habitation collective à l'Est, de constructions résidentielles plus petites et plus éparées à l'Ouest et de constructions villageoises au Sud.

Le 24 juin 2009, le propriétaire de la parcelle n° 2679 comprise dans ce secteur a présenté une demande d'autorisation préalable d'implantation en vue de la construction de deux bâtiments, après démolition des bâtiments existants nos ECA 3336 et 4688. La mise à l'enquête a eu lieu en automne 2009 et la Municipalité a refusé d'octroyer le permis d'implantation le 7 janvier 2010, car le projet constituerait, sous l'angle qualitatif, une atteinte aux caractéristiques du site. Suite au recours du propriétaire devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal le 10 février 2010, celle-ci a confirmé dans son arrêt du 22 mars 2011<sup>1</sup> le refus par la Municipalité de l'octroi de l'autorisation d'implantation.

Parallèlement et conformément au plan général d'affectation adopté par votre Autorité avec une série d'amendements le 2 septembre 2009, une procédure d'affectation du sol détaillée a été établie par la Commune et a abouti au projet ici présenté.

### **1.2. Affectation du sol**

#### **1.2.1 Plan des zones (15 décembre 1972, ci-après PGA 1972)**

Le plan des zones actuellement en vigueur affecte le secteur "Fin du Bochet" en zone constructible de moyenne densité.

---

<sup>1</sup> arrêt AC.2010.0032 du 22 mars 2011

### 1.2.2 Plan directeur communal

Le plan directeur communal (PDCom), approuvé par le Conseil d'Etat le 26 février 2001, considère le secteur "Brent-Fontanivent-Chernex" comme un territoire à enjeux urbains et y consacre un schéma directeur sectoriel dont les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- préserver les sites sensibles, notamment ceux qui présentent un intérêt majeur du point de vue du cadre de vie ;
- mettre en place un système de circulation mieux hiérarchisé et mieux adapté à la situation particulière des hauts de Montreux ;
- redonner un sens à la structure du territoire par la mise en valeur du réseau des voies anciennes, la réhabilitation des cours d'eau et des cordons boisés, le maintien des anciens murs de vigne et de soutènement ;
- définir des principes d'organisation pour les secteurs qui seront progressivement intégrés à la zone à bâtir.

Dans ce schéma directeur sectoriel, le secteur "Fin du Bochet" est maintenu en zone à urbanisation de moyenne densité.

### 1.2.3 Plan général d'affectation en cours de procédure (PGA 2007)

Le plan général d'affectation est actuellement en cours de révision. Il a été soumis à l'enquête publique du 20 avril au 21 mai 2007 et a été adopté par le Conseil communal le 2 septembre 2009, avec une série d'amendements. Il est composé des trois plans distincts, à savoir :

- le plan des zones, relatif à l'affectation du territoire, qui colloque le secteur "Fin du Bochet" en zone du plateau de Fontanivent-Chernex B – secteur moyenne densité, requérant la légalisation préalable d'une planification de détail (art. 25 RPGA2);
- le plan fixant les limites des constructions (structuration urbaine), relatif au type de desserte, à la distance à observer aux limites des constructions et à l'ordre de construction, qui impose une implantation en retrait de la limite du domaine public aux constructions sises à l'amont de la partie supérieure de la route de la Fin du Craux;
- le plan des valeurs naturelles paysagères, relatif aux aspects naturels et paysagers à mettre en valeur et/ou compenser, qui identifie les qualités naturelles et paysagères du verger sis dans le secteur "Fin du Bochet" comme dignes de protection.

## 2. Projet

Le PPA "Fin du Bochet" constitue la planification de détail fixant les principes d'aménagement qui devront être pris en compte lors de toute réalisation sur le secteur. Cette planification de détail est conforme à l'article 25 du règlement du plan général d'affectation en cours de révision, adopté par votre Autorité le 2 septembre 2009 avec une série d'amendements. Elle a pour objectif de développer le secteur à hauteur des qualités bâties environnantes et paysagères qu'il présente.

---

<sup>2</sup> Règlement du plan général d'affectation en cours de révision (PGA 2007)

Le PPA "Fin du Bochet" poursuit en effet les buts suivants :

- la préservation des espaces et vues significatifs ;
- l'extension du réseau piéton en site propre ;
- l'extension coordonnée des possibilités de construction ;
- le maintien de la gare de Chernex et l'élargissement de ses quais ;
- l'amélioration de l'offre en stationnement au sein du village de Chernex.

Le PPA "Fin du Bochet" prévoit trois unités ponctuelles supplémentaires d'une surface bâtie de 140 à 180 m<sup>2</sup>, sur rez, 2 niveaux et combles habitables. Ces constructions nouvelles seront implantées dans le prolongement du village de Chernex. Le potentiel constructible supplémentaire offert par le PPA porte la surface de plancher habitable totale à 2'366 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 1'191 m<sup>2</sup>, une fois le bâtiment ECA No 3'340 (local pompier) démoli. L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.46 et permet d'accueillir environ 47 habitants-emplois, soit 92 habitants-emplois/hectare.

Cet indice d'utilisation inférieur à la valeur attendue dans une portion comprise dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac permet de maintenir et développer l'aspect caractéristique du village de Chernex et d'éviter que de grandes constructions ne soient réalisées à proximité immédiate et n'obstruent un dégagement important pour tout le quartier, que ce soit en direction du village de Chernex, du Lac Léman ou des Alpes. En ce sens et conformément à l'arrêt du tribunal du 22 mars 2011<sup>3</sup>, préserver les caractéristiques du site représente un intérêt public majeur et prévaut sur l'obligation de densifier. Concrètement, la présence d'un espace de verdure au sud-est du périmètre permet d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.

Le PPA « Fin du Bochet » prévoit aussi une liaison piétonne desservant le village et un parking souterrain dont le nombre de places répondra non seulement aux besoins des habitants des trois nouvelles constructions selon la norme VSS SN 640 281<sup>4</sup> relative au stationnement des véhicules, mais accueillera des places réservées aux habitants du village de Chernex et aux usagers de la gare. Selon qu'il sera construit sur un ou deux niveaux, il comportera de 40 à 70 places de stationnement.

Quant aux places de stationnement en surface près de la gare, leur nombre sera réduit et compensé dans le parking susmentionné ; seules quelques places « dépose minute » seront maintenues. Cette nécessité résulte également du projet de rehaussement et d'élargissement du quai de la gare de Chernex devant être réalisé par le MOB d'ici à 2024.

### **3. Procédure**

#### **3.1 Examen préalable**

Le dossier du PPA "Fin du Bochet" a été soumis à un examen préalable et à un ultime contrôle, conformément à l'article 56 LATC<sup>5</sup>, les 14 février 2011 et 2 août 2011. Une séance

<sup>3</sup> arrêt AC.2010.0032 du 22 mars 2011

<sup>4</sup> Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) ; offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme

<sup>5</sup> Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)

d'information aux propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du PPA s'est tenue le 18 mai 2011.

La nécessité de résoudre les aspects fonciers, parallèlement à l'affectation du sol, conformément à l'article 55 LATC, a engendré une réduction du périmètre du PPA, en excluant le tissu villageois (partie Sud-Est) du périmètre d'étude, faute d'accord des propriétaires sur les adaptations de servitudes à effectuer. Le concept initial d'aménagement ne prévoyait en effet qu'un seul droit à bâtir au bas de la partie villageoise, qui n'intéressait pas le propriétaire. Le périmètre d'étude a pu être réduit et la procédure se poursuivre.

Cette nouvelle mouture du dossier a été soumise à un nouvel examen préalable des services de l'Etat de Vaud le 30 mai 2012 et à un ultime contrôle le 27 juillet 2012, au cours duquel le Service du développement territorial (SDT) conclut à la mise à l'enquête publique du dossier, conformément aux articles 57 ss. LATC.

### 3.2 Enquête publique

L'enquête publique du PPA "Fin du Bochet" s'est déroulée du 25 août au 24 septembre 2012. Le projet a fait l'objet d'une information publique le 27 août 2012 devant la gare de Chernex. L'enquête publique a suscité 5 oppositions, dont 1 opposition collective contresignée respectivement à 3 reprises, ainsi que 4 oppositions individuelles, dont une association.

## 4. Réponses aux oppositions

### Opposition n° 1 : Mme Rose-Marie Burki, M. Ernst Burki

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Le bâtiment ECA n°2235, sis à la route de la Fin du Craux 40, devrait être maintenu.*

Proposition de réponse :

L'article 9 du règlement du PPA et le figuré du bâtiment ECA n°2235 confirment qu'il s'agit d'un des bâtiments existants qui peuvent être « *entretenus, transformés, démolis et reconstruits dans les limites de leur implantation et gabarit initiaux arrêtés à l'entrée en vigueur du présent PPA* ». Le rapport d'aménagement (selon l'article 47 OAT<sup>6</sup>) qui accompagne le plan et le règlement du PPA confirme que ledit bâtiment peut être maintenu.

---

### Opposition collective n° 2 : M. Eric Dubosson ; Mme Marianne Higy ; Mme Herta Lanzi ; M. Giovanni Lanzi

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi. La réponse de Municipalité est apportée après chaque point afin de faciliter la lecture :

1. *le périmètre de planification est inadéquat et devrait intégrer les parcelles à l'est, en bordure du Ch. du Couvent, ainsi que les parcelles à l'aval de la route de la Fin du Craux pour garantir la préservation des espaces et vues significatifs.*

---

<sup>6</sup> Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)



Le PGA 2007 qui a été adopté par le Conseil communal le 2 septembre 2009 explicite à son article 25 que les secteurs avec planification de détail à réaliser ainsi désignés sur le plan des zones doivent être précédés par une planification de détail sur tout ou partie de leur périmètre, ce qui est manifestement le cas en l'espèce. La réduction du périmètre répond à la nécessité de résoudre les aspects fonciers parallèlement à l'affectation du sol, conformément à l'article 55 LATC, l'exclusion du tissu villageois découlant de l'absence d'accord des propriétaires et de leur manque d'intérêt à l'obtention de droits à bâtir. A ce titre, cette réduction du périmètre a été préavisée positivement par les services de l'Etat de Vaud.

Quant à l'extension du périmètre du PPA au secteur à l'aval de la route de la Fin du Craux, elle dérogerait au PGA 2007 adopté par le Conseil communal le 2 septembre 2009 qui colloque cet espace dans la zone du plateau de Fontanivent-Chernex / Aire de Prélaz, secteur de faible densité ;

2. *les bâtiments sont trop volumineux en rapport aux bâtiments situés immédiatement à l'Est et devraient compter un niveau de moins.*

Le concept d'aménagement prévoit d'implanter les constructions nouvelles de manière intégrée, en dégagant des espaces, y compris une aire de verger centrale laissée libre de constructions. Les bâtiments situés au sud-est, en bordure du village, comptent un nombre de niveaux équivalant à celui autorisé par le PPA. En ce sens, les volumes que le PPA propose sont adaptés. Retrancher un niveau aux bâtiments projetés conduirait par ailleurs à une constructibilité trop faible au vu des dispositions cantonales en vigueur. Le plan partiel d'affectation attribue en effet un type de zone de faible densité constructive pour le périmètre du plan, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.46. Cette faible densité est déjà inférieure aux dispositions du Plan directeur cantonal, qui stipule en principe une densité équivalant au minimum à un IUS de 0.625 dans le périmètre compact des centres cantonaux et régionaux (Mesure B11, Plan directeur cantonal, juin 2012). Cette faible valeur est justifiée par la nécessité de préserver les caractéristiques du site et acceptée comme telle par les services de l'Etat et confirmée par l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal Cantonal du 22 mars 2011. Quant à revoir la forme du volume des bâtiments projetés en conservant la même surface constructible pour un niveau de moins, cela reviendrait à amoindrir les aires des aménagements extérieurs et de verger, ce qui péjorerait la qualité de l'ensemble.

3. *l'absence de trottoir longeant en amont la route de la Fin du Craux n'est pas acceptable.*

L'aménagement de la route de la Fin du Craux fera l'objet d'une procédure selon la Loi sur les routes et ne relève pas de la procédure de plan d'affectation. Suite aux réactions émises lors de la séance d'information publique du 27 août 2012, la localisation du trottoir sur un côté ou l'autre de la route fait l'objet d'une analyse d'opportunité et de faisabilité. La prochaine mise en place des zones 30 Km/h permettra également de vérifier la nécessité de réaliser un trottoir à cet endroit.

4. *le règlement du plan partiel d'affectation (art.23) ne garantit pas que les 14 places actuellement à disposition des usagers du MOB et des habitants du village seront remplacées et à quelles conditions.*

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) et sera défini lors de la demande du permis de construire du premier bâtiment. A noter que le parking souterrain doit être réalisé simultanément au premier permis de construire. Les 14 places

de la gare seront compensées dans le parking souterrain et remplacées par un nombre inférieur de places « dépose minute ».

5. *le degré de sensibilité (DS) 3 attribué au Plateau de Fontanivent-Chernex est issu d'un amendement du Conseil communal dans le cadre de la révision du plan général d'affectation qui n'a pas fait l'objet d'une enquête publique et contre lequel des habitants s'opposeraient certainement. Un DS 2 serait plus approprié pour ce type de zone.*

Les amendements votés par le Conseil communal sont actuellement en cours d'examen préalable des services concernés de l'Etat de Vaud et seront ensuite soumis à l'enquête publique ; leur position dans la procédure est encore trop prématurée pour les considérer comme applicables. Indépendamment de la procédure en cours, l'établissement d'un plan partiel d'affectation permet de définir les règles d'affectation et d'utilisation d'un secteur sensible requérant un traitement adapté et différent des règles générales. Il en va de même du degré de sensibilité au bruit. En ce sens, l'attribution du degré de sensibilité 3 au périmètre du PPA tient compte de la mixité des affectations autorisées par ce même PPA (logement, activités artisanales et tertiaires), conformément à l'art.43 de l'OPB<sup>7</sup>.

6. *des mesures sur le terrain devraient vérifier que les normes fixées par l'ORNI<sup>8</sup> sont respectées vu la présence de deux antennes de téléphonie proches.*

Le PPA est conforme à l'ORNI car, de par la réduction des droits à bâtir qu'il autorise comparativement au PGA 1972, il n'est pas susceptible d'exposer plus de personnes au rayonnement des antennes de téléphonie mobile. Des mesures sur le terrain ne sont donc pas nécessaires au stade de la planification. Cas échéant, des mesures spécifiques pourront être exigées par le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) lors des demandes de permis de construire.

7. *le projet de plan partiel d'affectation permet de réaliser des résidences secondaires ; or, compte tenu du taux supérieur à 20% de résidences secondaires que connaît la Commune, le projet en cause contrevient à l'article 75b de la Constitution en vigueur depuis le 11 mars 2012.*

Le PPA ne présume pas de la vocation des logements qui seront construits dans son périmètre. La légalisation du PPA surviendra en 2013 et les demandes de permis de construire à sa suite. La date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour l'entrée en vigueur de l'initiative « Halte aux constructions envahissantes de résidences secondaires » du 11 mars 2012 sera effective et son application connue. Les résidences secondaires pourront être gérées selon la législation fédérale.

8. *le projet de plan partiel d'affectation n'est conforme à aucun plan général d'affectation valable, compte tenu de l'obsolescence du plan général d'affectation de 1972 (rappel de l'arrêt du Tribunal Fédéral du 28 juin 2012) et de l'absence de validation du nouveau plan général d'affectation.*

Indépendamment de la longueur de la procédure de légalisation du PGA, qui n'a pu être que rappelée par l'arrêt du Tribunal Fédéral du 28 juin 2012<sup>9</sup> - traitant d'une autre problématique -, un PPA peut être élaboré en tout temps par l'Autorité compétente, à savoir la Municipalité (selon l'art. 45 LATC), si une portion du territoire suscite un

<sup>7</sup> Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (RS 814.41)

<sup>8</sup> Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (RS 814.710)

<sup>9</sup> arrêt 1C\_361/2011 du 28 juin 2012

traitement spécial, ce qui est le cas en l'espèce, comme l'a relevé la Cour de droit administratif du Tribunal Cantonal dans son arrêt du 22 mars 2011.

- 9. le plan partiel d'affectation fait référence au « périmètre compact » du territoire communal, notion absente du dossier du nouveau plan général d'affectation soumis à l'enquête publique en 2007.*

Le PPA ne contient aucune référence au périmètre compact dans son plan ou son règlement, seul le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT qui accompagne les documents légaux en fait état pour établir la conformité du projet aux planifications supérieures, en l'occurrence au Plan directeur cantonal.

---

### **Opposition n° 3 : Helvetia Nostra**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi. La réponse de Municipalité est apportée après chaque point afin de faciliter la lecture :

- 1. le projet de plan partiel d'affectation est destiné indéniablement à la construction de résidences secondaires ; or, compte tenu du taux supérieur à 20% de résidences secondaires que connaît la Commune, le projet en cause contrevient à l'article 75b de la Constitution en vigueur depuis le 11 mars 2012.*

Le PPA ne présume pas de la vocation des logements qui seront construits dans son périmètre. La légalisation du PPA surviendra en 2013 et les demandes de permis de construire à sa suite. La date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour l'entrée en vigueur de l'initiative « Halte aux constructions envahissantes de résidences secondaires » du 11 mars 2012 sera effective et son application connue. Les résidences secondaires pourront être gérées selon la législation fédérale.

- 2. le projet de plan partiel d'affectation n'est conforme à aucun plan général d'affectation valable, compte tenu de l'obsolescence du plan général d'affectation de 1972 (rappel de l'arrêt du Tribunal Fédéral du 28 juin 2012) et de l'absence de validation du nouveau plan général d'affectation.*

Indépendamment de la longueur de la procédure de légalisation du PGA, qui n'a pu être que rappelée par l'arrêt du Tribunal Fédéral du 28 juin 2012<sup>10</sup> - traitant d'une autre problématique -, un PPA peut être élaboré en tout temps par l'Autorité compétente, à savoir la Municipalité (selon l'art. 45 LATC), si une portion du territoire suscite un traitement spécial, ce qui est le cas en l'espèce, comme l'a relevé la Cour de droit administratif du Tribunal Cantonal dans son arrêt du 22 mars 2011.

- 3. le plan partiel d'affectation fait référence au « périmètre compact » du territoire communal, notion absente du dossier du nouveau plan général d'affectation soumis à l'enquête publique en 2007.*

Le PPA ne contient aucune référence au périmètre compact dans son plan ou son règlement, seul le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT qui accompagne les

---

<sup>10</sup> arrêt 1C\_361/2011 du 28 juin 2012

documents légaux en fait état pour établir la conformité du projet aux planifications supérieures, en l'occurrence au Plan directeur cantonal.

---

#### **Opposition n° 4 : M. Jean-Brice Willemin ; Mme Marie-Claude Willemin**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Le projet doit préserver la seule parcelle disponible au centre du village pour y réaliser un lieu public comme une place ou un jardin (lieu de divertissement) avec un parking souterrain.*

Proposition de réponse :

Le concept d'aménagement prévu dans le plan partiel d'affectation a, parmi ses objectifs, la préservation d'un espace de verdure central de grande qualité paysagère bordé par des aménagements extérieurs qui auront fait l'objet d'un plan d'ensemble réalisé parallèlement à la première demande de permis de construire, de sorte à harmoniser les abords des constructions sur tout le périmètre du PPA. Cet espace central sera libre de constructions et un verger y sera replanté une fois le parking souterrain réalisé. Comme cet espace central est à réaliser en majeure partie sur des parcelles privées, sa mise à disposition du public dépendra de son entretien et des négociations à mener avec les propriétaires lors de la réalisation du parking souterrain. Une liaison piétonnière publique traversera le site pour rejoindre la gare depuis la route de la Fin du Craux.

---

#### **Opposition n° 5 : Monsieur Nicolas Bouquet**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi. La réponse de Municipalité est apportée après chaque point afin de faciliter la lecture :

- 1. dans un esprit de service au citoyen, les documents à l'enquête publique devraient pouvoir être obtenus sous forme de copie papier ou électronique par celles et ceux qui en font la demande.*

En conformité à la Loi cantonale sur l'information, qui stipule à l'article 13 que « La consultation des documents officiels s'exerce sur place ou par l'obtention d'une copie », le Service de l'urbanisme offre la possibilité de copier les documents mis à l'enquête publique dans ses locaux. La mise à disposition des documents objets d'une enquête publique en format électronique se fera dans le cadre de la mise en ligne du nouveau site web de la Commune de Montreux.

- 2. le projet de plan partiel d'affectation n'est pas conforme au plan général d'affectation actuellement en cours de procédure, le périmètre ayant été réduit pour des raisons qui ne sont pas démontrées et documentées dans le dossier ; il convient de réintégrer dans le périmètre la « zone villageoise » qui a été écartée de l'étude.*

Le PGA 2007 qui a été adopté par le Conseil communal le 2 septembre 2009 explicite à son article 25 que les secteurs avec planification de détail à réaliser ainsi désignés sur le

plan des zones doivent être précédés par une planification de détail sur tout ou partie de leur périmètre, ce qui est manifestement le cas en l'espèce. La réduction du périmètre répond à la nécessité de résoudre les aspects fonciers parallèlement à l'affectation du sol, conformément à l'article 55 LATC, l'exclusion du tissu villageois découlant de l'absence d'accord des propriétaires et de leur manque d'intérêt à l'obtention de droits à bâtir. A ce titre, cette réduction du périmètre a été préavisée positivement par les services de l'Etat de Vaud.

3. *le projet de plan partiel d'affectation modifie le plan directeur communal en supprimant une voie de desserte prévue entre le chemin de la Fin du Bochet la route de la Fin du Craux.*

Le plan directeur communal de Montreux, approuvé par le Conseil d'Etat le 26 février 2001, considère le secteur "Brent-Fontanivent-Chernex" comme un territoire à enjeux urbains et y consacre un schéma directeur sectoriel, dont les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- préserver les sites sensibles, notamment ceux qui présentent un intérêt majeur du point de vue du cadre de vie ;
- mettre en place un système de circulation mieux hiérarchisé et mieux adapté à la situation particulière des hauts de Montreux ;
- redonner un sens à la structure du territoire par la mise en valeur du réseau des voies anciennes, la réhabilitation des cours d'eau et des cordons boisés, le maintien des anciens murs de vigne et de soutènement ;
- définir des principes d'organisation pour les secteurs qui seront progressivement intégrés à la zone à bâtir.

Ce schéma directeur prévoit le principe du tracé d'une voie de desserte entre la Fin du Bochet et la Fin du Craux pour concrétiser la mise en place d'un système de circulation mieux hiérarchisé et mieux adapté. Les travaux d'élaboration du PPA ont cependant mis en évidence l'inadaptation du principe de cette desserte non seulement aux qualités du site et à son développement, mais également à la mise en conformité de la gare de Chernex aux exigences fédérales en matière de transports publics. Au vu de ces éléments, le plan directeur communal, approuvé par le Conseil d'Etat le 26 février 2001, est obsolète sur ce point.

4. *le périmètre du plan partiel d'affectation se trouve dans un endroit très pollué peu propice à la construction de logements où seul le bâtiment C pourrait trouver justification.*

Le PPA est conforme à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI)<sup>11</sup>, que ce soit en rapport à la ligne électrique de la voie de chemin de fer Montreux-Zweisimmen, qui ne dégage pas de courant dépassant les valeurs limites de planification au sens de l'ORNI, ou en rapport aux deux antennes de téléphonie mobile installées à proximité. Du fait de la réduction des droits à bâtir que le PPA autorise comparativement au PGA 1972, il n'est pas susceptible d'exposer plus de personnes au rayonnement des antennes de téléphonie mobile. Il en va de même pour la pollution de l'air, puisque les nuisances actuelles de l'environnement immédiat ne remettent pas en

---

<sup>11</sup> Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (RS 814.710)

cause la réalisation du programme autorisé par le PPA, dont l'ampleur est inférieure à celle permise par le PGA 1972. Quant aux nuisances dues au bruit, l'attribution du degré de sensibilité 3 tient compte de la mixité des affectations autorisées par ce même PPA (logement, activités artisanales et tertiaires), conformément à l'art.43 de l'OPB<sup>12</sup>.

5. *le projet de plan partiel d'affectation ne dit pas assez clairement que les constructions dans ce secteur auront des toits traditionnels et qu'il n'y aura ni toits plats ni attiques.*

Le caractère traditionnel des toits est caractérisé à l'article 14 du règlement du PPA qui requiert des toits à deux pans minimum et qui restreint fortement la présence de superstructures.

6. *le projet de plan partiel d'affectation ne dit pas clairement que le parking souterrain comprendra des places privées et publiques et il n'y a aucune estimation en chiffres ou pourcentage du nombre de places privées et publiques.*

Le PPA offre la possibilité à son article 23 al. 4 d'accueillir des places de stationnement supplémentaires dans le parking souterrain pour les habitants du village et les usagers de la gare. Ce parking fera l'objet d'une demande de permis de construire ; le nombre de places ainsi que la répartition des cases publiques et privées seront arrêtés à ce moment-là. Sa capacité totale pourra varier entre 40 et 70 places suivant qu'il est réalisé sur un ou deux niveaux.

7. *le trottoir de la route de la Fin du Craux ne sera pas réalisé en bordure du secteur du plan partiel d'affectation, mais de l'autre côté de la route.*

L'aménagement de la route de la Fin du Craux fera l'objet d'une procédure selon la Loi sur les routes et ne relève pas de la procédure de plan d'affectation. Suite aux réactions émises lors de la séance d'information publique du 27 août 2012, la localisation du trottoir sur un côté ou l'autre de la route fait l'objet d'une analyse d'opportunité et de faisabilité.

---

<sup>12</sup> Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (RS 814.41)

## 5. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

- vu le préavis No 33/2012 de la Municipalité du 9 novembre 2012 relatif à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) "Fin du Bochet" à Chernetz ;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

### DECIDE

1. d'adopter le PPA "Fin du Bochet" et son règlement spécial ;
2. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions déposées durant l'enquête publique ;
3. de proposer au Département compétent d'approuver préalablement le PPA "Fin du Bochet" ;
4. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes instances dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du projet de PPA "Fin du Bochet".

Ainsi adopté le 9 novembre 2012

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L. Wehrli

L.S.

C. Martin

Annexes : - plan partiel d'affectation - extrait  
- règlement

Délégation municipale : M. Christian Neukomm, Conseiller municipal



# COMMUNE DE MONTREUX

## PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "FIN DU BOCHET" Règlement





Urbanisme / aménagement du territoire /

Chernex\_PPA Fin du Bochet / règlement / PPA Fin du Bochet\_enquête publique\_août 2012

---

**Approuvé par la Municipalité de Montreux** dans sa séance du 17 août 2012

Le Syndic :

La Secrétaire :

**Soumis à l'enquête publique** du 25 août au 24 septembre 2012

Le Syndic :

La Secrétaire :

**Adopté par le Conseil communal de Montreux** dans sa séance du .....

Le Président :

La Secrétaire :

**Approuvé préalablement par le Département compétent**, Lausanne le .....

**La Cheffe du Département**.....

**Entrée en vigueur** le .....

---

## Glossaire

- OPB** Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (RS 814.41)
- LATC** Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
- RLATC** Règlement d'application de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
- 
- PPA** Plan partiel d'affectation
- DS** Degré de sensibilité au bruit
- IUS** Indice d'utilisation du sol
- SIA** Société des ingénieurs et architectes
- VSS** en français : association suisse des professionnels de la route et des transports

---

## Sommaire

<b>1.</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>1</b>
Article 1	Périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) .....	1
Article 2	Buts du PPA.....	1
Article 3	Composition du dossier.....	1
Article 4	Consultation préalable .....	1
Article 5	Degré de sensibilité au bruit (DS).....	1
Article 6	Energie et environnement.....	1
<b>2.</b>	<b>Dispositions urbanistiques et constructives.....</b>	<b>2</b>
Article 7	Zones.....	2
Article 8	Destination .....	2
Article 9	Bâtiments existants .....	2
Article 10	Bâtiment à conserver.....	2
Article 11	Bâtiments à démolir .....	2
Article 12	Constructions nouvelles .....	2
Article 13	Comble.....	3
Article 14	Toitures .....	3
Article 15	Balcons .....	3
Article 16	Aire de liaison .....	3
Article 17	Aire de verger .....	3
Article 18	Aire des aménagements extérieurs.....	3
Article 19	Mouvements de terre .....	4
Article 20	Plantations .....	4
Article 21	Eaux de ruissellement.....	4
<b>3.</b>	<b>Dispositions accès, circulation et stationnement .....</b>	<b>4</b>
Article 22	Accès véhicules à la Gare de Chernex .....	4
Article 23	Stationnement souterrain.....	4
Article 24	Liaisons piétonnes.....	4
<b>4.</b>	<b>Dispositions finales.....</b>	<b>5</b>
Article 25	Dossier d'enquête publique.....	5
Article 26	Dérogations .....	5
Article 27	Dispositions complémentaires .....	5
Article 28	Abrogation.....	5
Article 29	Entrée en vigueur.....	5



---

## **1. Dispositions générales**

### **Article 1 Périmètre du plan partiel d'affectation (PPA)**

<sup>1</sup> Le périmètre du PPA "Fin du Bochet" est délimité en noir sur le plan d'affectation.

<sup>2</sup> Il est affecté à la zone mixte habitation de faible densité et activités artisanales et tertiaires.

### **Article 2 Buts du PPA**

Le PPA "Fin du Bochet" a pour buts :

- la préservation des espaces et vues significatifs ;
- l'extension du réseau piéton en site propre ;
- l'extension coordonnée des possibilités de construction ;
- l'amélioration de l'offre en stationnement au sein du village de Chernex.

### **Article 3 Composition du dossier**

Le dossier du PPA "Fin du Bochet" est composé des documents suivants :

- le plan d'affectation (éch. 1:4'000) et le plan de détail (éch. 1:1'000) ;
- le présent règlement.

### **Article 4 Consultation préalable**

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

### **Article 5 Degré de sensibilité au bruit (DS)**

<sup>1</sup> Le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA "Fin du Bochet", conformément à l'article 43 OPB.

<sup>2</sup> Toute mesure nécessaire au respect de ce degré de sensibilité doit être mise en œuvre.

### **Article 6 Energie et environnement**

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

---

## 2. Dispositions urbanistiques et constructives

### Article 7 Zones

<sup>1</sup> Le périmètre du PPA "Fin du Bochet" est affecté à la zone mixte habitation de faible densité et activités artisanales et tertiaires ;

<sup>2</sup> La zone mixte habitation de faible densité et activités artisanales et tertiaires est composée des éléments suivants :

- périmètre d'implantation des constructions nouvelles ;
- aire de liaison ;
- aire de verger ;
- aire des aménagements extérieurs ;
- périmètre d'implantation du parking souterrain privé/public (à titre indicatif).

### Article 8 Destination

<sup>1</sup> La zone mixte habitation de faible densité et activités artisanales et tertiaires est destinée à l'habitation individuelle, individuelle groupée ou collective, ainsi qu'aux activités artisanales et tertiaires compatibles.

<sup>2</sup> Par activités artisanales et tertiaires compatibles, on entend toute activité moyennement gênante au sens de l'article 43 OPB.

<sup>3</sup> L'IUS maximal autorisé sur l'ensemble du périmètre du PPA "Fin du Bochet" est de 0.46, calculé conformément à la norme SIA 504421.

### Article 9 Bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent être entretenus, transformés, démolis et reconstruits dans les limites de leur implantation et gabarit initiaux arrêtés à l'entrée en vigueur du présent PPA.

### Article 10 Bâtiment à conserver

<sup>1</sup> Ce bâtiment doit être conservé.

<sup>2</sup> Il peut être entretenu, rénové et légèrement transformé pour autant que le respect de ses caractéristiques originales soit assuré.

<sup>3</sup> En cas de démolition accidentelle, il peut être reconstruit dans son implantation et gabarit actuel.

### Article 11 Bâtiments à démolir

<sup>1</sup> Ces bâtiments doivent être démolis afin de faire place aux constructions nouvelles.

<sup>2</sup> L'article 80 LATC est au surplus applicable.

### Article 12 Constructions nouvelles

<sup>1</sup> Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres délimités à cet effet par le plan de détail.

<sup>2</sup> Une seule unité bâtie est autorisée par périmètre d'implantation.

<sup>3</sup> Les façades des constructions concernées par les fronts d'implantation obligatoire doivent impérativement s'y implanter.

<sup>4</sup> La surface de plancher déterminante (SPd) maximale, calculée conformément à la norme SIA 504 421, et le nombre de niveaux comble compris, sont fixés pour chaque périmètre d'implantation des constructions nouvelles de la manière suivante :

Périmètre	SPd	nb niveaux
A	650	rez+2+c
B	650	rez+2+c
C	500	rez+2+c

<sup>5</sup> Aucun niveau situé sous le rez-de-chaussée ne peut présenter de façade entièrement dégagée par rapport au niveau du terrain naturel.

---

### **Article 13 Comble**

Le dernier niveau des constructions doit se présenter sous forme de comble.

### **Article 14 Toitures**

<sup>1</sup> Les toitures sont à 2 pans minimum.

<sup>2</sup> Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées au maximum.

### **Article 15 Balcons**

Les balcons doivent être compris dans le volume de la construction et ne peuvent dépasser des limites fixées par les périmètres d'implantation des constructions nouvelles.

### **Article 16 Aire de liaison**

<sup>1</sup> L'aire de liaison est destinée à l'accès piétons et véhicules à la gare de Chernex.

<sup>2</sup> Les véhicules peuvent circuler uniquement dans la partie de l'aire autorisée à cet effet par le plan de détail.

<sup>3</sup> Elle doit être réaménagée en coordination avec le projet de modification des quais et des voies de la ligne de chemin de fer Montreux-Zweisimmen.

<sup>4</sup> Le stationnement véhicules "minute" est autorisé à l'endroit défini à cet effet par le plan de détail.

<sup>5</sup> Une arborisation structurante de la partie piétonne de l'aire est recommandée. Elle est figurée à titre indicatif sur le plan de détail.

### **Article 17 Aire de verger**

<sup>1</sup> L'aire de verger est destinée à la préservation d'un espace vert central libre de construction.

<sup>2</sup> Elle est inconstructible en surface et l'exploitation d'un verger est favorisée.

<sup>3</sup> Une fois le parking souterrain réalisé, le verger est replanté sur la base d'un plan soumis à la Municipalité parallèlement à la demande de permis de construire du parking souterrain.

### **Article 18 Aire des aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Cette aire est destinée au prolongement extérieur des constructions. Elle est inconstructible à l'exception du parking souterrain.

<sup>2</sup> La construction de dépendance de peu d'importance, au sens de l'article 39 RLATC, est interdite et les surfaces en dur dédiées aux accès doivent être réduites au maximum.

<sup>3</sup> La plantation de haies et plantations ayant un effet de cloisonnement ou de privatisation des aménagements extérieurs est interdite.

<sup>4</sup> Les aménagements extérieurs doivent assurer une relation de transition harmonieuse des constructions par rapport à l'espace-rue.

<sup>5</sup> Dans le but d'assurer la cohérence d'ensemble de cette aire, un plan des aménagements extérieurs, portant sur l'ensemble de l'aire, doit être élaboré lors de la première demande de permis de construire. L'échelle du plan doit permettre une bonne compréhension du projet.

<sup>6</sup> Une fois que le parking souterrain est réalisé, la Municipalité encourage à ce que les surfaces extérieures en dur dédiées au stationnement soient supprimées et rendues à la végétation.



---

### **Article 19      Mouvements de terre**

<sup>1</sup> Les mouvements de terre sont limités au minimum techniquement indispensable à une bonne assise de la construction dans le terrain naturel.

<sup>2</sup> Ils ne peuvent en aucun cas permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire sous le rez-de-chaussée par le dégagement entier de la façade aval.

### **Article 20      Plantations**

Dans l'ensemble du périmètre du PPA "Fin du Bochet", les plantations d'essences locales doivent être favorisées.

### **Article 21      Eaux de ruissellement**

L'infiltration des eaux de pluie doit être favorisée par une imperméabilisation minimale des aménagements extérieurs.

## **3.            Dispositions accès, circulation et stationnement**

### **Article 22      Accès véhicules à la Gare de Chernex**

L'accès véhicules à la Gare de Chernex s'effectue à l'endroit indiqué à cet effet par le plan de détail.

### **Article 23      Stationnement souterrain**

<sup>1</sup> Le nombre de places de stationnement véhicules et deux-roues est défini conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Pour l'ensemble du PPA "Fin du Bochet", le stationnement s'effectue en souterrain dans un parking à réaliser entièrement sous le niveau du terrain aménagé, principalement sous l'aire de verger.

<sup>3</sup> Le parking souterrain doit faire l'objet d'une demande de permis de construire simultanément à la première demande de permis de construire effectuée au sein du périmètre du PPA "Fin du Bochet".

<sup>4</sup> Le parking souterrain peut accueillir un nombre de places de stationnement supplémentaires pour les besoins des usagers de la gare de Chernex et des habitants du village.

<sup>5</sup> La rampe d'accès au parking souterrain se réalise à l'endroit fixé à cet effet par le plan de détail. Son principe est obligatoire et son assiette est indicative. Son traitement doit être soigné afin d'assurer son intégration au site.

### **Article 24      Liaisons piétonnes**

<sup>1</sup> Une liaison piétonne publique, d'une largeur de 2.00 m., doit être créée en limite Sud-Est du périmètre du PPA, afin de relier la gare de Chernex et la rue de la Fin du Craux. Son principe est obligatoire et son assiette est indicative.

<sup>2</sup> Une liaison piétonne privée peut être créée entre les constructions nouvelles et la gare de Chernex. Son principe et son assiette sont indicatifs.

---

## **4. Dispositions finales**

### **Article 25 Dossier d'enquête publique**

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

- le profil du terrain naturel sur toutes les coupes ainsi que sur toutes les façades ;
- l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel aux angles principaux des constructions ;
- l'altitude au faite ou à toute disposition constructive y tenant lieu ;
- un projet, en plan et en coupe, des aménagements extérieurs comprenant les accès, les places de stationnement extérieures, les espaces verts et leurs conditions d'entretien, les murets, les haies basses, etc. L'échelle des documents doit permettre la bonne compréhension du projet ;
- le détail des calculs de la surface de plancher déterminante.

### **Article 26 Dérogations**

La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plan et règlement, dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

### **Article 27 Dispositions complémentaires**

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

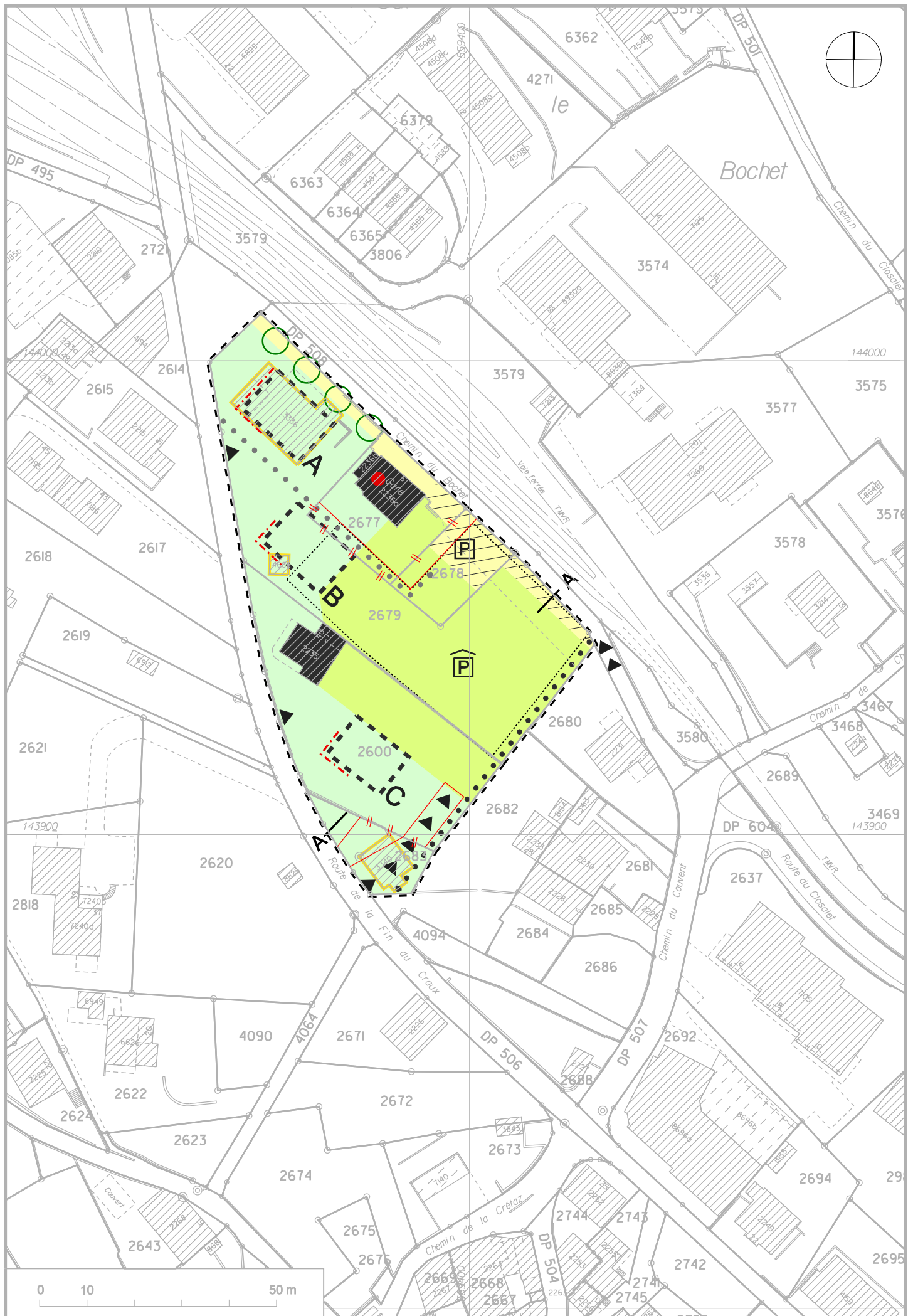
### **Article 28 Abrogation**

A l'intérieur du périmètre du PPA "Fin du Bochet", les présents plan et règlement abrogent toutes dispositions contraires entrées en vigueur antérieurement.

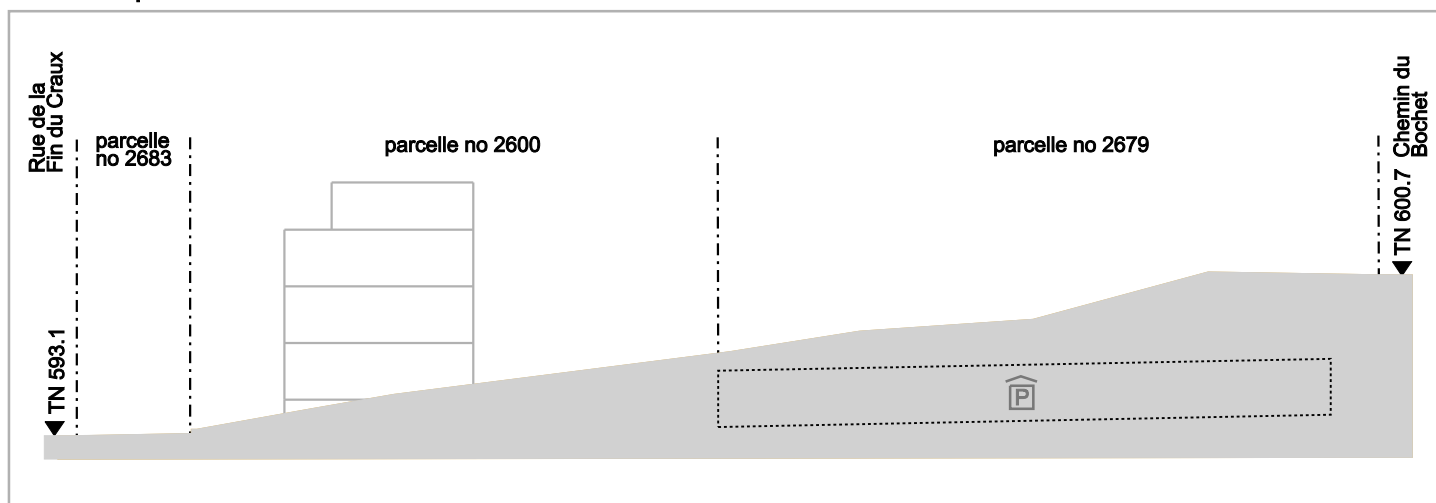
### **Article 29 Entrée en vigueur**

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

# Annexe au préavis PPA Fin du Bochet



# Annexe au préavis PPA Fin du Bochet



Coupe illustrative A - A

## Légende:

- périmètre du PPA
- //— limites foncières à radier
- |— nouvelles limites foncières
- bâtiment existant
- bâtiment à démolir
- bâtiment à conserver
- ⋯ périmètre d'implantation des constructions nouvelles
- · - · - front d'implantation obligatoire
- Ⓟ places de parc extérieures publiques (dépose minute)
- Ⓟ parking souterrain privé/public (périmètre indicatif)
- ▶ accès aux bâtiments
- ▶▶ accès véhicules à la Gare de Chernex (indicatif)
- ▶▶▶▶ accès au parking souterrain
- aire de liaison piétons
- ▨ aire de liaison véhicules
- aire de verger
- aire des aménagements extérieurs
- liaison piétonne publique à créer
- liaison piétonne privée à créer (indicatif)
- arborisation structurante (indicatif)