

COMMUNE DE MONTREUX

PLAN DE QUARTIER "AU PERREX & L'ETRAZ SOUS CRIN"

RAPPORT D'AMENAGEMENT 47 OAT

le 18 décembre 2006 / 21 mai 2007 / 14 août 2007

TABLE DES MATIERES

1.	PREAMBULE	page 2
1.1	INTENTIONS DE LA COMMUNE DE MONTREUX	
1.2	PLAN DE SITUATION	
2.	RECEVABILITE	4
2.1	ACTEURS DU PROJET	
2.2	INFORMATION, CONCERTATION, PARTICIPATION	
2.3	BORDEREAU DES PIECES	
3.	JUSTIFICATION DU PROJET	5
3.1	ETAT DE LA PLANIFICATION	
3.2	REVISION DU PLAN DE QUARTIER	
3.3	OBJECTIFS	
4.	CONFORMITE DU PROJET	7
4.1	CONFORMITE DU PROJET AU PDCn ET AU PDR	
4.2	CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI	
4.3	INTERACTION SOCIALE DU PROJET	
4.4	PROTECTION DU MILIEU NATUREL	
5.	PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET	10
5.1	COORDINATION ET PRESENTATION	
5.2	ETAT DE LA PROCEDURE	
5.3	ASPECTS FONCIERS	
6.	ANNEXES	
	APPROCHE HISTORIQUE SECTEUR AU PERREX & L'ETRAZ SOUS CRIN 12.12.2005	
	REDUCTION DES PLANCHES DU CONCOURS D'ARCHITECTURE DU PROJET LAUREAT LINK	

1. PREAMBULE

1.1 INTENTIONS DE LA COMMUNE DE MONTREUX

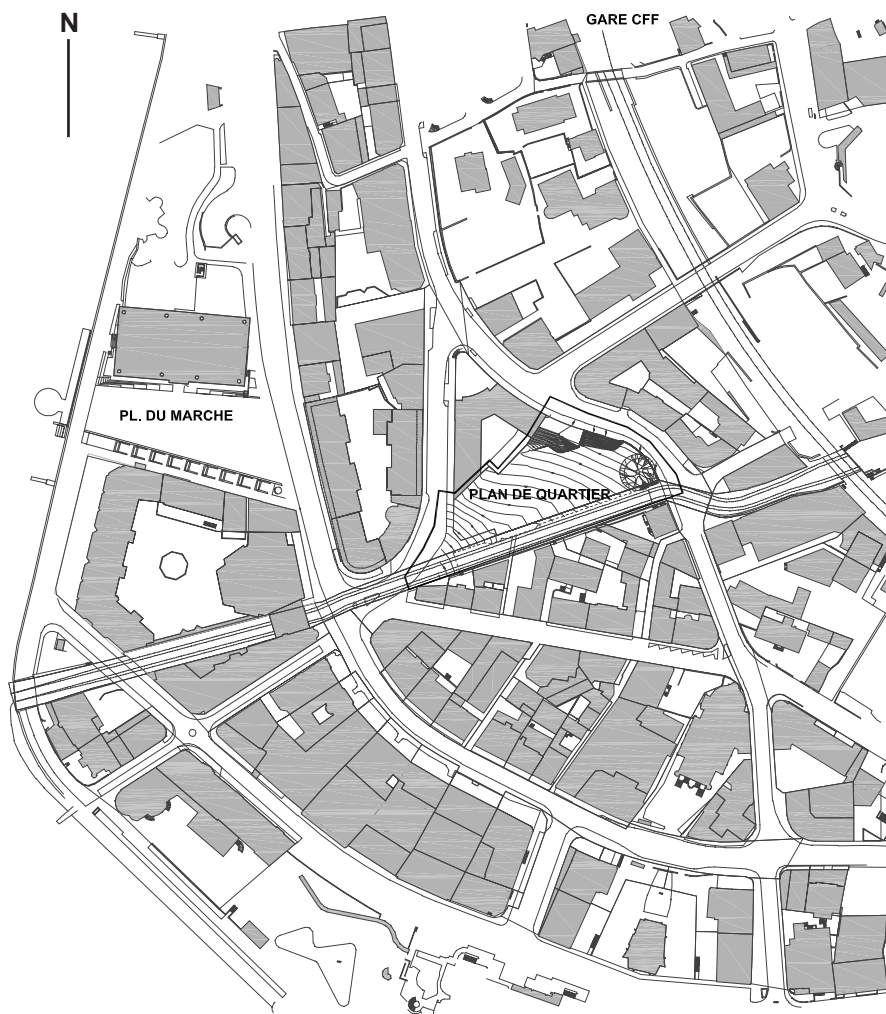
La Commune de Montreux a pour objectif le développement de la ville en respectant ses identités.

Les principes d'aménagement sont définis par le nouveau Plan Directeur Communal (PDCoM) et ses Schémas Directeurs Sectoriels.

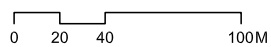
La révision du Plan de Quartier " Au Perrex & l'Etraz sous Crin " du 15 janvier 1995 est inscrite dans les propositions de mesures d'aménagement du Schéma Directeur Sectoriel Montreux-Centre.

Dès lors, la Municipalité a décidé de réviser ce Plan, en collaboration avec la Caisse Fédérale de Pensions PUBLICA propriétaire de la parcelle n° 190.

1.2 PLAN DE SITUATION



Plan de Quartier du 25.01.1995



Plan de Quartier projeté

2. RECEVABILITE

2.1 ACTEURS DU PROJET

La révision du Plan de quartier est fondée sur les résultats d'un concours d'architecture lancé en décembre 2005, par la Caisse Fédérale de Pensions PUBLICA, propriétaire de la parcelle n°190.

Le cahier des charges a été élaboré en collaboration avec le Service d'Urbanisme de Montreux.

Des représentants de l'Etat par le Service de l'Aménagement du Territoire (DIRE-SAT), de la Municipalité et des Services communaux ont pleinement contribué à l'évaluation des projets rendus en tant que membres du Jury ou en suppléance.

De ce fait, La Municipalité de Montreux décide d'attribuer le mandat de planification au lauréat du concours, l'atelier d'architecture et de planification urbaine, Luscher Architectes dont les qualifications répondent aux exigences de l'art. 5a LATC.

2.2 INFORMATION, CONCERTATION, PARTICIPATION

Le concours d'architecture a permis une large concertation par la participation des Instances cantonales et communales en tant que membres du Jury.

Une exposition publique a suivi la proclamation des résultats. Une information à la population est prévue lors de l'enquête publique.

2.3 BORDEREAU DES PIECES

Le dossier est constitué des pièces suivantes:

Un document comprenant

- Plan et coupes gabarits échelle 1/500
- Le règlement

Le présent rapport 47OAT



Image de synthèse du projet lauréat
" Une structure urbaine expressive,
une sculpture précisément
montreusienne, complexe
et verticale"

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 ETAT DE LA PLANIFICATION

L'actuel Plan de Quartier "Au Perrex & l'Etraz sous Crin" est entré en vigueur le 25 janvier 1995.

Sa révision s'inscrit en conformité aux planifications de rang supérieur, notamment :

Le nouveau Plan Général d'Affectation PGA (révision en cours)
Plan Directeur Communal (PDCoM)
Plan Directeur Riviera (PDR)
Plan Directeur Cantonal (PDCn) en cours d'approbation

3.2 REVISION DU PLAN DE QUARTIER

Conformément au PDCoM, la Municipalité a entrepris la révision partielle du Plan Général d'Affectation (PGA) et décidé de réviser le Plan de Quartier " Au Perrex & l'Etraz sous Crin " du 25.01.1995.

Cette révision a pour but d'améliorer l'intégration morphologique du bâti, une meilleure définition des espaces extérieurs et permettra la valorisation de la Baye.

La présente révision est inscrite dans les " Propositions de mesures d'aménagement " fixées par le Schéma Directeur Sectoriel " Montreux-Centre " du PDCoM (chapitre 16.3, point 6).

3.3 OBJECTIFS

Les mesures d'aménagement sont fixées par le Schéma Sectoriel " Montreux-Centre ". Le Service d'Urbanisme de Montreux en a rappelé les conditions sous forme d'objectifs.

Ils ont été respectés par le projet lauréat et ont pris forme par le présent acte de planification.

Ces intentions devront être poursuivies dans le processus du projet architectural.

En voici le bref résumé :

OBJ.1 LA BAYE

La Baye de Montreux, en tant qu'élément fondamental du site doit être mise en valeur. Le cours d'eau, en tant que richesse visuelle et acoustique doit structurer le quartier et lui insuffler un esprit.

OBJ.2 TISSU DE TRANSITION

L'achèvement de l'îlot doit constituer une transition harmonieuse et significative.

OBJ.3 STRATEGIES DES INTERSECTIONS

Le quartier doit être organiquement relié aux lieux d'intersections, y jouer un rôle dans l'image architecturale et contribuer à leur focalisation de la vie urbaine.

OBJ.4 ESPACES PUBLICS

Une attention particulière sera portée à la qualité et la mise en relation des espaces publics internes et externes à l'îlot.

OBJ.5 COMMERCES ET ESPACE PUBLIC

Les surfaces commerciales doivent être en contact visuel et physique direct avec l'espace public.

OBJ.6 ARBRE EXISTANT

En tant qu'élément définissant l'espace libre en bordure de la Baye, le tilleul situé dans l'angle Est de l'îlot est à maintenir ou à remplacer à cet endroit.

OBJ.7 L'AMONT DE LA BAYE

La vue ascendante de la Baye de Montreux sur les montagnes et le pont autoroutier doit être préservée.

OBJ.8 L'AVAL DE LA BAYE

L'échappée dans l'axe de la Baye sur le lac doit être préservée.

OBJ.9 PERMEABILITE PHYSIQUE ET VISUELLE

Depuis le coeur de l'îlot, une perméabilité physique et visuelle doit être garantie avec la Baye et le quartier du Vuagnard.

OBJ.10 PLAFONNEMENT DES BATIMENTS ET FRONTS DE RUE

La hauteur des bâtiments, notamment le long de l'avenue des Alpes et de la rue de la Paix, doit s'inscrire dans un profil logique de la ville et de sa spatialité.

OBJ.11 CHEMINEMENT PIETON EST - OUEST

Le cheminement piéton le long de la Baye (chemin du 16 Avril) doit être garanti et mis en valeur.

OBJ.12 CHEMINEMENT PIETON SUD - NORD

Un cheminement piéton enjambant la Baye et doit être garanti. La Commune prévoit la construction d'une passerelle sur la Baye.

OBJ.13 MAILLAGE DU PIETONNIER

D'une manière générale il y a lieu de réinterpréter et réutiliser le langage des cours, passages et passerelles propres à Montreux.

OBJ. 14 PARKINGS, POIDS LOURDS ET ESPACE PUBLIC

Les dispositifs d'accès au parking et livraison seront conçus de sorte qu'ils ne nuisent ni à l'aspect visuel de l'ensemble architectural ni à la vie de la rue

OBJ.15 ACCES AUX PARKINGS

L'accès est prévu en front Nord de la rue de la Paix.

OBJ.16 UTILISATION QUANTITATIVE

La parcelle 190 sera construite à raison de 8'000 m² de surface utile brute de plancher SBP (soit environ 30% de moins que le plan de quartier "Au Perrex & l'Etraz sous Crin" de 1995).

OBJ.17 DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

La construction à venir sera destinée principalement à l'habitat et à une grande surface commerciale et accessoirement aux équipements collectifs et autres activités compatibles avec l'habitat.

OBJ.18 DESTINATION AUXILIAIRE

De plus elle comprendra 100 places de stationnement public ainsi que les places nécessaires aux destinations énumérées ci-dessus, le tout dans un parking intérieur.

4. CONFORMITE DU PROJET

4.1 CONFORMITE DU PROJET AU PDCn ET AU PDR

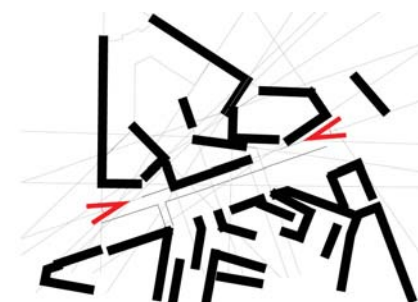
4.1.1 CONFORMITE AU PROJET DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL ADOPTE PAR LE CONSEIL D'ETAT LE 28 JUIN 2006

Le projet est notamment conforme aux lignes d'actions suivantes :

- A1 : Localiser l'urbanisation dans les centres
- A2 : Développer une mobilité multimodale
- B1 : Renforcer la vitalité des centres
- B3 : Stimuler la construction des quartiers attractifs

4.1.2 CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL DE 2002

Conformément au concept régional du Plan directeur régional de la Riviera, le projet met en œuvre un développement d'affectation mixte dans la localité. Il permet également d'élargir l'aspect de couloir naturel de la Baye de Montreux qui valorise la Baye et qui tient compte des vues transversales vers le lac.



“ tracé urbain “

4.2 CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI

4.2.1 PRINCIPE D'AMENAGEMENT URBAIN

" Une structure urbaine expressive, une sculpture précisément montreusienne, complexe et verticale ".

Cette note explicative du projet lauréat synthétise l'appartenance de ce projet au paysage urbain de Montreux.

Sa définition rejoint les objectifs fixés par le Service d'Urbanisme de Montreux :

" Un tracé urbain parachevant l'immeuble City-Centre
Ouvrant graduellement le front sur la rue des Alpes
Affirmant une tête sur la Place de la Paix
Transposant le *désordre* du quartier du Vuagnard
Libérant les échappées en amont et en aval, dans l'axe de la Baye".

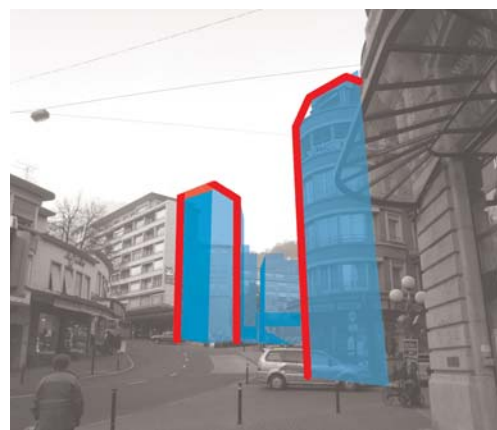
Une transition cohérente des échelles urbaines, par un dimensionnement graduel et progressif, par paliers successifs, des gabarits de construction le long de l'avenue des Alpes. "

Une grande perméabilité piétonne vient ainsi enrichir le réseau de voies anciennes, traboules ou châbles, éléments clé de l'urbanité de la cité.

Elle empreinte au répertoire " montreusien " sa structure de parcours (piétons) séquencé par des passages, escaliers, rampes terrasses en quai ou placettes.



ouverture graduelle de l'av. des Alpes



Principes des têtes sur la Pl. de la Paix

4.2.2 CAPACITE CONSTRUCTIVE

La capacité constructive est limitée à 8'000 m² de surface brute de plancher utile, soit une réduction d'environ 30% de la surface de plancher autorisée par le Plan de Quartier actuel (du 25 janvier 1995) permettant ainsi d'atteindre les objectifs d'amélioration de l'intégration morphologique du quartier.

4.2.3 TRANSPORTS PUBLICS

Le périmètre est situé dans le secteur Montreux-Centre, à environ 300 mètres de la gare CFF, Il jouxte l'arrêt de bus VMCV " La Paix " (à moins de 100 m) desservi par trois lignes, soit la ligne 1 avec une fréquence de 10 minutes ainsi que les lignes 4 et 5.

4.2.4 STATIONNEMENT

La totalité des places sera aménagée dans un garage souterrain dont l'implantation et l'accès ont été examinés par le Service des Travaux publics (ST) de Montreux en charge de la mobilité. Le dispositif de sortie du Parking devra assurer un écoulement des mouvements dans les deux sens du trafic de la rue de la Paix, sans élarger de la voie de circulation actuelle.

Le parking comprendra 100 places de stationnement à usage public, ceci en remplacement de la capacité du parking public actuel (de 100 places) aménagé sur la parcelle 190. Pour le reste, les besoins en places de stationnement seront calculés selon les normes VSS en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports.

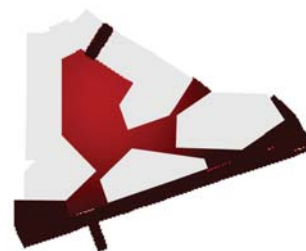
Le dispositif d'accès au parking tiendra compte des déterminations du SESA (voir point 4.3).

4.2.5 LIVRAISON

La livraison de la surface commerciale s'effectuera à l'emplacement défini par le Plan. Sa localisation a également fait l'objet d'un examen du Service des Travaux publics (ST) de Montreux. Elle ne pose pas de problème particulier de circulation. Son intégration fera l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le gabarit d'espace libre de 15 mètres de l'avenue des Alpes devra être respecté.

4.2.6 ESPACE PUBLIC

Le projet prévoit d'enrichir le réseau piétonnier actuel par un maillage connectant l'avenue des Alpes, la rue de la Paix et le chemin du 16 avril avec une placette intérieure située au cœur du complexe.



Nouvelle perméabilité piétonne de l'îlot

4.3 INTERACTION SOCIALE DU PROJET

Dans la règle, les surfaces des niveaux en relation avec les espaces collectifs seront affectés à des fonctions assurant une charge d'animation. Ainsi, le programme commercial devra être en contact visuel avec l'espace public, son restaurant en relation directe contribuera à son animation.

Le Plan de Quartier permet, en alternative au logement, des activités professionnelles compatibles avec la vie de quartier. Néanmoins, le 40% au moins de la surface de plancher sera affectée au logement.

Le potentiel maximal de logement représente env. 48 appartements. La mise à disposition de logements sociaux est prévue, elle fera l'objet de convention entre PUBLICA et la Commune de Montreux.

4.4 PROTECTION DU MILIEU NATUREL

4.4.1 LA BAYE DE MONTREUX CONTRAINTES TECHNIQUES SESA

La Baye de Montreux est un torrent à niveau variable. La construction près de la Baye doit tenir compte des contraintes techniques déterminées par l'Etat de Vaud, respectivement par le Département de la sécurité et de l'environnement, le Service des eaux, sols et assainissement - SESA. Déterminations du SESA:

Etanchéité:

Toutes les dispositions doivent être prises pour se protéger contre des venues d'eau provenant de la Baye (aucune garantie d'étanchéité du perré).

Fondations:

Le niveau des fondations de l'immeuble doit être plus bas que le niveau de la Baye.

Accès:

Un dégagement de 3 mètres le long de la Baye est nécessaire pour l'accès d'entretien (3 mètres à partir de la limite de la parcelle). Ce dégagement doit permettre l'accès en tout temps au cours d'eau par des moyens lourds (pelle mécanique de 25t et camions à 4 essieux de 32t.)

Ce dégagement peut être utilisé par des piétons pour autant que son aménagement permette l'accès des moyens lourds précités.

Débordements:

Suite aux risques de débordement il faut laisser libre de construction l'entier du domaine public (pas d'encorbellement et de porte-à-faux sur le dégagement de 3 mètres).

Entrée parking:

Eviter des entrées de parking comme potentielle dérivation des crues.

4.4.2 ARBRE EXISTANT

En tant qu'élément définissant l'espace libre en bordure de la Baye, le tilleul situé dans l'angle Est de l'îlot est à maintenir ou à remplacer par un arbre majeur.



Vue de la Baye en direction EST



Association Baye-Tilleul

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

5.1. COORDINATION ET PRESENTATION

Le projet de Plan de Quartier a été établi en coordination avec :

La Municipalité de Montreux
Le Service d'Urbanisme de Montreux
Le Service des Travaux Publics de Montreux (Mobilité)
Le propriétaire

Son avancement a fait l'objet de deux informations des représentants du propriétaire de la parcelle n° 189, soit les Retraites Populaires pour la CPEV,

5.2. ETAT DE LA PROCEDURE

Le Plan de quartier a fait l'objet d'un accord préliminaire du DIRE-SAT du 28 novembre 2006.
Le présent rapport a été établi à l'intention des autorités cantonales, conformément à l'art. 47 OAT.
Le dossier a fait l'objet d'un examen préalable par les Services de l'Etat du 22 décembre 2006 au 3 avril 2007 (date du rapport).

5.3. ASPECTS FONCIERS

Le périmètre du Plan de Quartier comprend une parcelle privée et partie du domaine public facilitant ainsi le traitement des aspects fonciers.

Le traitement coordonné des aménagements extérieurs entre bien-fonds privé et domaine public, ainsi que la mise à disposition de logements sociaux, feront l'objet de conventions entre les parties concernées.

Les synergies possibles entre bâtiments sis sur les parcelles 189 et 190 feront l'objet d'accords entre les propriétaires, notamment concernant la qualité des espaces extérieurs et les corélations intérieures.

Les actes d'exécution des engagements interviendront à la mise en vigueur du Plan de Quartier.

6. ANNEXES

APPROCHE HISTORIQUE SECTEUR AU PERREX & L'ETRAZ SOUS CRIN 12.12.2005
SCHEMA DIRECTEUR SECTORIEL MONTREUX-CENTRE - SEPTEMBRE 2000

REDUCTION DES PLANCHES DU CONCOURS D'ARCHITECTURE DU PROJET LAUREAT LINK