

COMMUNE DE MONTREUX

"AU PERREX & L'ETRAZ SOUS CRIN"

PLAN DE QUARTIER

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE 15 DECEMBRE 2006

LE SYNDIC

LE SECRETAIRE

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 8 JUIN 2007

LE SYNDIC

AU 9 JUILLET 2007

LA SECRETAIRE

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE

LA PRESIDENTE

LA SECRETAIRE

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE
DEPARTEMENT COMPETENT

LE

LE CHEF DU DEPARTEMENT

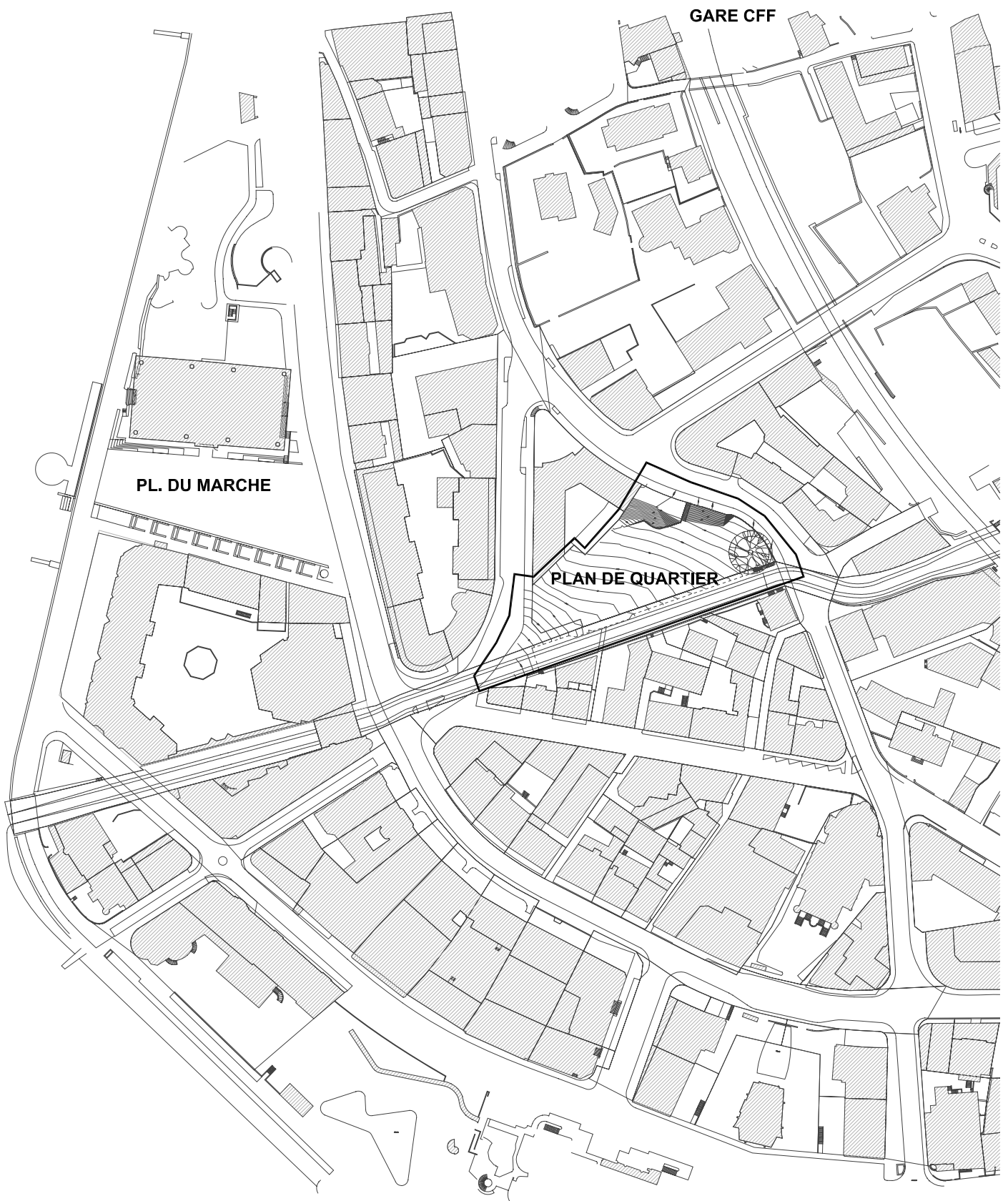
DATE

21.05.2007

MIS EN VIGUEUR LE


















© 2006 LUSCHER ARCHITECTES SA
ARCHITECTURE ET PLANIFICATION URBAINE
LAUSANNE - www.luscher-architectes.ch

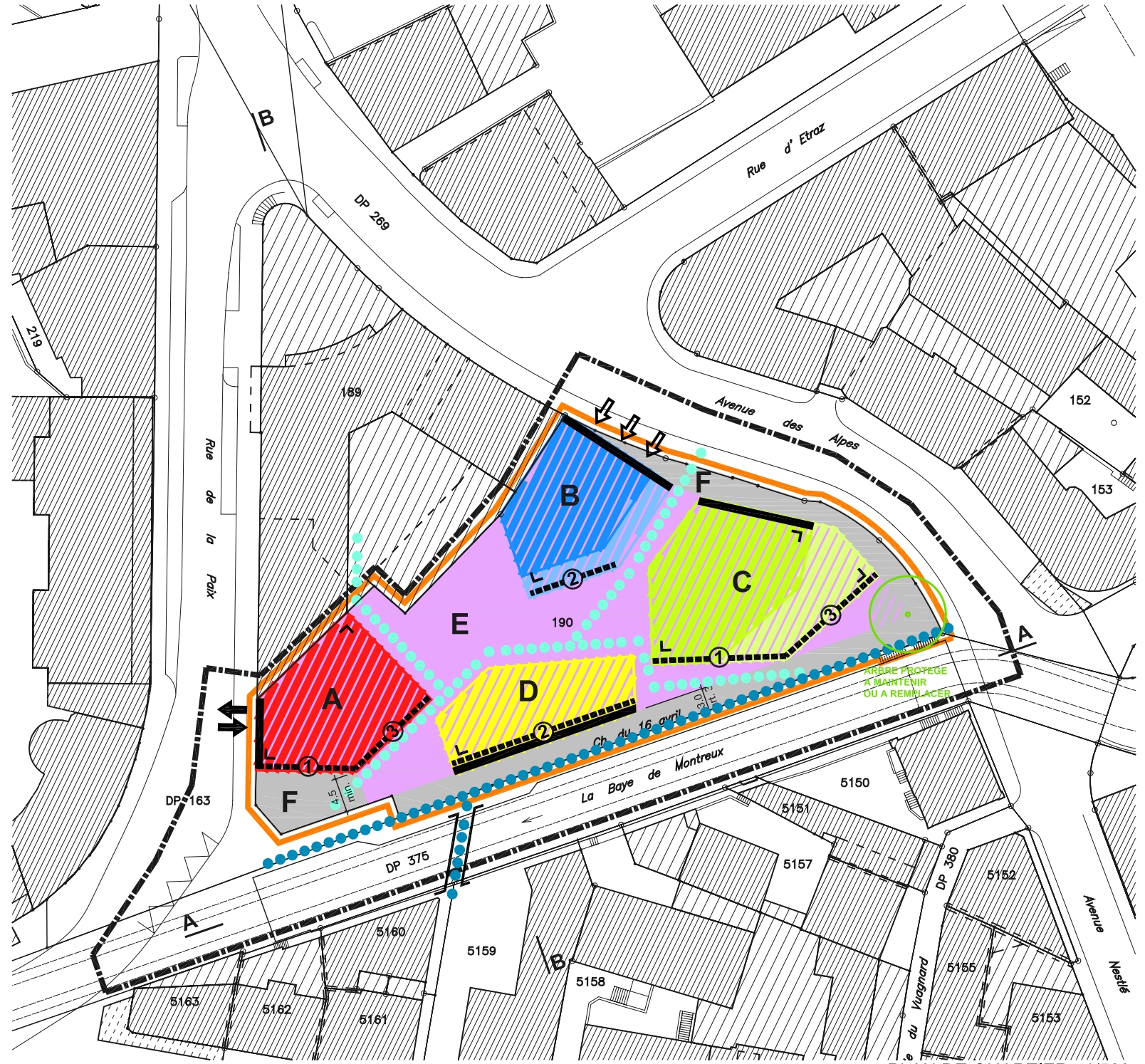
BASE CADASTRALE CERTIFIEE PAR LE GEOMETRE OFFICIEL

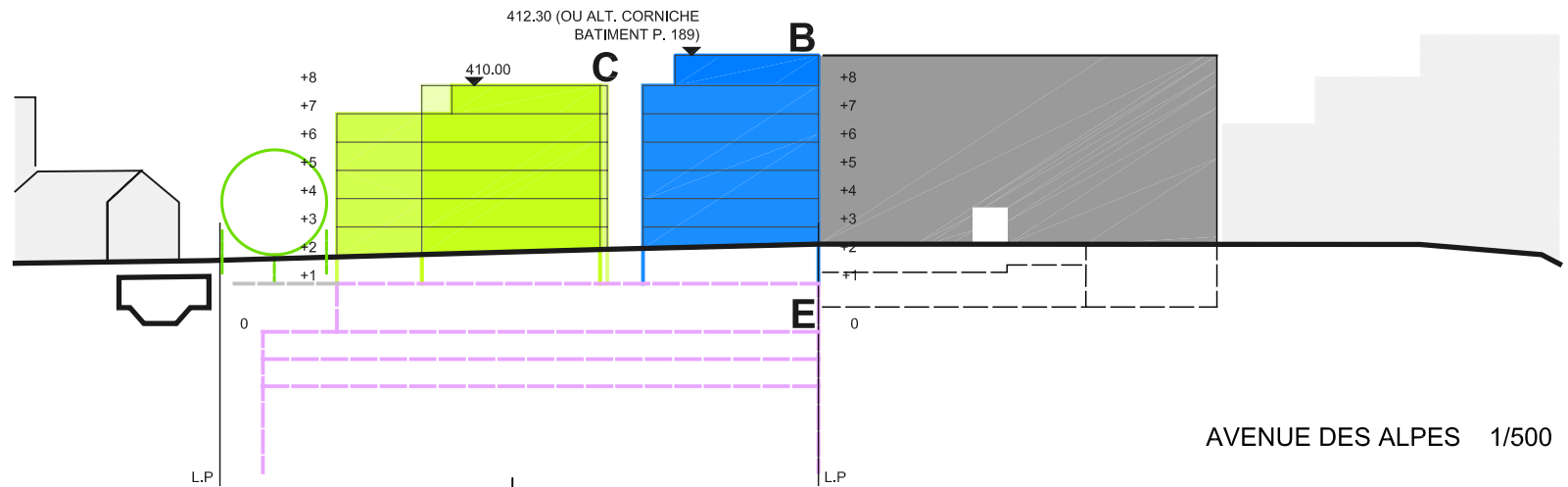
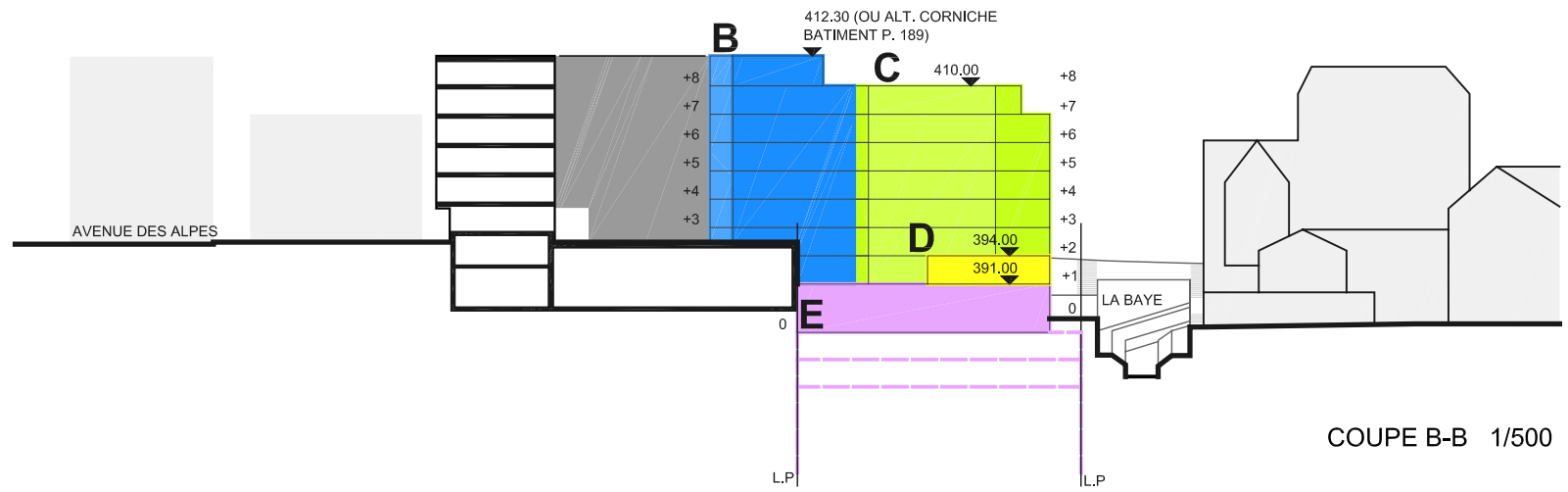
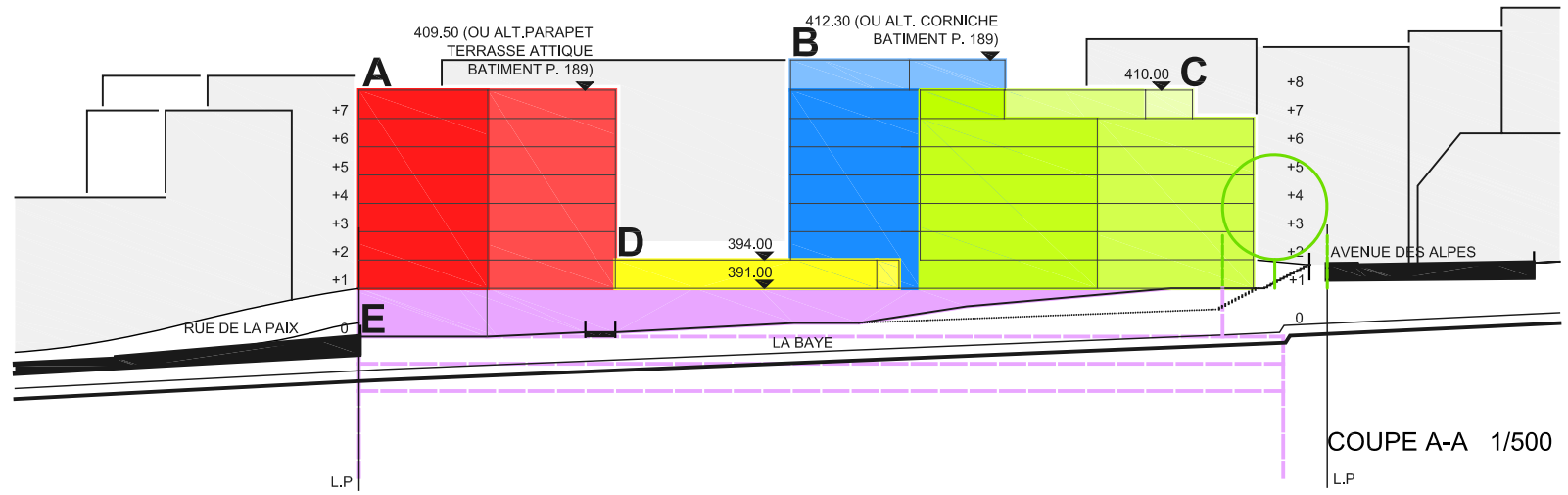




LEGENDE :

-  PERIMETRE PLAN DE QUARTIER
-  ZONE MIXTE
- AIRES DE CONSTRUCTION**
-  A
-  B (TOITURE / TERRASSE - ATTIQUE)
-  C (TOITURE / TERRASSE - ATTIQUE)
-  D
-  E
-  F (PROLONGEMENT EXTERIEUR)
-  FRONT D'IMPLANTATION
-  PERPENDICULARITE
-  PARALLELISME DE FACADE
-  CHEMINEMENT PIETON PRIVE / PUBLIC (LIAISON PARCELLE 189 - 190 POSITION INDICATIVE)
-  ACCES PARKING
-  ACCES LIVRAISON
-  412.30 ALTITUDE MAX
-  ARBRE PROTEGE A MAINTENIR OU A REMPLACER
-  PASSERELLE





REGLEMENT

art. 1 PERIMETRE

Le périmètre du présent plan de quartier est fixé par le plan.
Il englobe la parcelle 190 du cadastre de Montreux (état cadastral au jour de la mise à l'enquête du présent plan) ainsi que partie du domaine public adjacent.

art. 2 ZONE MIXTE

La parcelle 190 est classée en zone mixte.
Elle est destinée au logement et aux activités.

art. 3 AIRES DE CONSTRUCTION

Les bâtiments doivent s'inscrire dans les aires de construction définies par le Plan.

A l'exception des fronts connectés à la parcelle 189, un dépassement de 2 m peut être autorisé à l'extérieur des aires indiquées sur le Plan, pour autant qu'il fasse l'objet d'une compensation de(s) l'aire(s) voisine(s).
Il n'en résultera aucune augmentation de la surface de plancher autorisée.

Dans tous les cas, les contraintes géométriques générales définies par le Plan devront être respectées, soit :

- perpendicularités
- parallélisme entre façades (tolérance angle de 10°)
- front d'implantation obligatoire

Pour les façades situées sur un front d'implantation, des retraits sont autorisés.
Leur surface cumulée n'excèdera pas le 1/3 de la façade.

Les constructions souterraines sont autorisées jusqu'en limite de propriété.

A l'intérieur de l'îlot, les parties saillantes (marquises, balcons, etc) de bâtiment peuvent dépasser les aires de construction de 1.50 m maximum, la hauteur d'espace libre est fixée à 2.40 m.

Les bâtiments de l'aire C, D et E respecteront un passage libre en bordure de la Baye de Montreux (chemin du 16 Avril) d'une largeur de 3.00 m au moins, mesurée depuis la limite de la parcelle.

Aucune anticipation de bâtiment n'est autorisée sur ce passage.

Les bâtiments des aires B et C doivent respecter le gabarit d'espace libre de l'avenue des Alpes de 15.00 m.

Les prescriptions de protection incendie AEAI demeurent réservées, notamment concernant les distances de sécurité entre façades, mesures en matière de construction pour risque accru.

art. 4 AFFECTATION DES AIRES DE CONSTRUCTION

Le périmètre du Plan est destiné à une mixité d'affectations. Celles-ci sont réparties dans les aires de construction suivantes :

Dans la règle, les surfaces de plancher en relation avec les espaces collectifs seront affectées à des fonctions assurant une charge d'animation (par exemple, commerce, équipement collectif de quartier, service, etc); celles-ci sont impératives au droit des espaces publics et facultatives à l'intérieur de l'îlot.

Aires A, B et C :

- logement
- activités du secteur tertiaire

Aires D et E :

- commerce
- restaurant
- parking souterrain

Aire F :

- prolongements extérieurs. Cette aire est inconstructible au dessus du sol aménagé

art. 5 CAPACITE CONSTRUCTIVE

La surface brute de plancher utile totale autorisée à la zone est de 8'000 m² maximum. dont 40% au moins doit être attribué au logement.

Les surfaces de dépôts et locaux de service destinés au commerce ne sont pas comprises dans cette surface.

Pour le reste, son calcul sera conforme à la norme 514.420 ORL-Institut ETH.

art. 6 HAUTEURS MAXIMALES

Les cotes d'altitude figurant sur les coupes et élévations ne doivent pas être dépassées. Dans les secteurs A, B, C et D, elles concernent les corniches. Pour le secteur E, elles sont déterminées par le dessus de la dalle-toiture, acrotères ou autres aménagements extérieurs non compris.

Au surplus, les niveaux des corniches des secteurs A et B ne dépassent pas ceux des corniches des bâtiments voisins (parcelle 189).

art. 7 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre maximum de niveaux est défini par les coupes et élévations.

Dans les aires B et C, le dernier niveau (attique) s'implante en retrait par rapport au niveau inférieur aux endroits indiqués par le Plan, et au minimum des valeurs ci-après, sous réserve de l'Art. 8

- de 3.00 m pour l'aire B
- de 6.00 m pour l'aire C, avec un raccord perpendiculaire avec la façade nord

Le traitement architectural du dernier niveau du bâtiment de l'aire A doit assurer une transition d'échelle entre le bâtiment sis sur la parcelle 189 et les fronts urbains de la Place de la Paix.

Le nombre de niveaux souterrains n'est pas limité.

art. 8 TOITURES

Les toitures sont obligatoirement plates ou à faible pente.

Aux étages d'attiques, un avant-toit d'au maximum 1.50 m est autorisé en protection des terrasses.

Les superstructures à fonction technique (cages d'escaliers ou ascenseur, cheminées de ventilation, etc.) doivent être réduites au minimum indispensable et, autant que possible, réunies dans un seul volume.

Elles sont traitées de manière esthétique et cohérente avec l'architecture des bâtiments.

art. 9 ANTICIPATION SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les parties saillantes de bâtiments (marquises, balcons, etc.) en front de la rue de la Paix (DP163) et de l'avenue des Alpes (DP269) sont autorisées en anticipation sur les fronts d'implantation.

La hauteur d'espace libre depuis le niveau de la chaussée ou trottoir est fixée à 3.50 m au minimum sur la rue de la Paix et 4.50 m sur l'avenue des Alpes.

Aucune anticipation n'est admise sur le chemin du 16 Avril (DP 375) et sur son élargissement de 3.00 m sur domaine privé (parcelle 190) cf Art. 2.

art. 10 FACADES

Au niveau 0 du secteur E, la relation architecturale et fonctionnelle est assurée par des vitrines et des ouvertures des surfaces commerciales sur l'espace public.

art. 11 PLACES DE STATIONNEMENT

Un garage souterrain, accessible par la rue de la Paix conformément au plan, est à aménager obligatoirement en dessous du niveau 0.

Il comprendra 100 places de stationnement à usage public, en remplacement du parking public actuel 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.

art. 12 LIVRAISON

**L'accès principal de livraison se fait à l'emplacement indiqué par le Plan.
Son intégration fera l'objet d'un traitement architectural de qualité.**

art. 13 PROLONGEMENTS EXTERIEURS

Les prolongements extérieurs feront l'objet d'aménagements coordonnés avec le Domaine Public adjacent.

**A l'emplacement général figurant sur le Plan, l'arbre protégé est à maintenir ou à remplacer.
En cas de remplacement, sa plantation aura lieu au plus tard avant la délivrance du permis d'habiter/utiliser.**

art. 14 DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT

Selon les art. 43 et 44 de l'Ordonnance sur la Protection contre le Bruit (OPB), les degrés de sensibilité (DS) au bruit II ou III sont attribués aux différentes aires de constructions et d'aménagement du plan de quartier de la manière suivante:

- le degré de sensibilité II pour les aires de constructions A, B et C réservées au logement et aux activités considérées comme non gênantes au sens de la LPE.
- le degré de sensibilité III pour les aires de construction D et E destinées aux activités moyennement gênantes.

art. 15 PROTECTION CONTRE LE BRUIT

- Pour les constructions édifiées sur l'ensemble du plan de quartier, des mesures de protection contre le bruit seront prises par le constructeur. Ces mesures devront permettre de respecter les valeurs limites d'immission fixées par les annexes de l'OPB pour les DS II et III. Sur la base de l'art. 42 de l'OPB, les valeurs limites d'exposition au bruit pour les locaux d'exploitation pourront être de 5 dB(A) plus élevées.
- D'une manière générale, on se protégera du bruit par une disposition adaptée des locaux en plan et une conception judicieuse des éléments en façade, tels que des coursives fermées ventilées, des loggias, des parapets de balcons étanches, des balcons partiellement fermés, des éléments d'absorption des sons, des écrans rapprochés, une double peau ou tout autre dispositif permettant de satisfaire aux exigences de l'OPB et de la LPE en ce qui concerne les bruits en provenance de l'extérieur.
- Une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB sera fournie lors de la demande de permis de construire. Cette étude sera approuvée par le service compétent (SEVEN) avant l'octroi des autorisations de construire.

art. 16 DEROGATIONS

L'art. 85 LATC est applicable.

art. 17 CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Le chemin principal existant le long de la Baye de Montreux (chemin du 16 Avril) doit être mis en valeur par les constructions et aménagements du plan de quartier. Une liaison avec la rue de l'Eglise Catholique peut être réalisée sous la forme d'une passerelle enjambant la Baye.

D'autre part, un cheminement secondaire ouvert en tout temps au public, assure une liaison diagonale entre la Place de la Paix et l'avenue des Alpes au travers de l'aire E, ceci à l'emplacement général figuré sur le plan.

Cette liaison peut être complétée par une connexion privée avec la cour de l'immeuble sis sur la parcelle 189.

art. 18 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

A l'intérieur du périmètre du Plan, l'aménagement de places de jeux, au sens de l'art. 90 RPA, n'est pas exigé.

La toiture de l'aire E doit être aménagée en aire de détente (mobilier urbain, éclairage, etc).

art. 19 APPLICATION DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Les dispositions de la Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC) et de son règlement d'application (RATC), ainsi que celles du Plan Général d'Affectation demeurent applicables sous réserve des dispositions du présent Plan de Quartier.

art. 20 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent Plan abroge le Plan de Quartier « Au Perrex & l'Etraz sous Crin » du 25 janvier 1995 ainsi que ses annexes et toutes dispositions antérieures contraires. La mise en vigueur intervient suite à la décision du département compétent.