COMMUNE DE MONTREUX

Direction de l'urbanisme

132

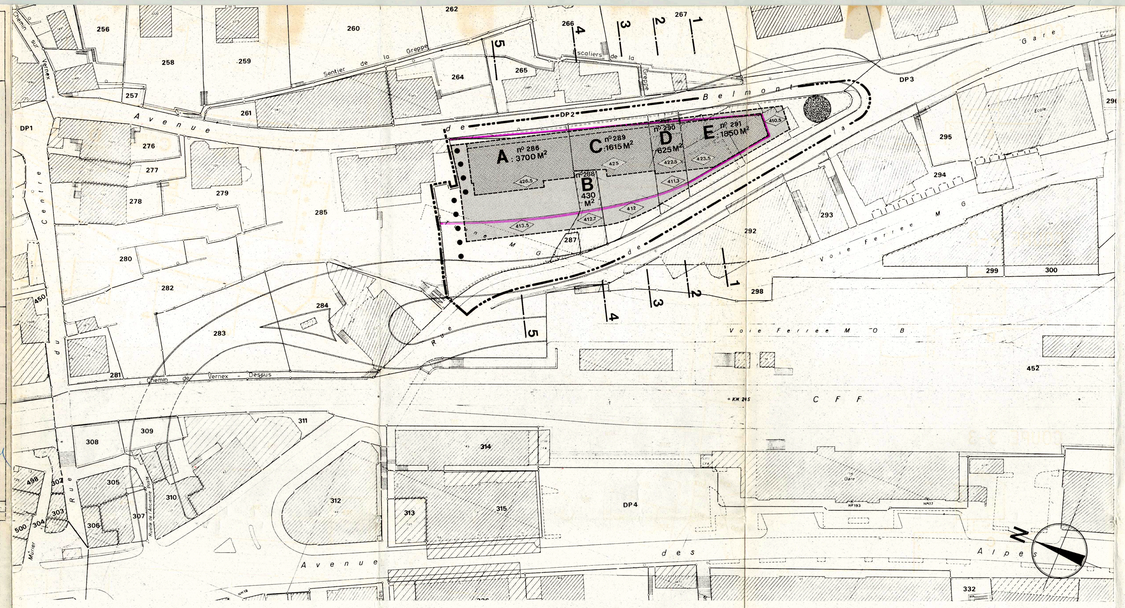
PLAN D'EXTENSION PARTIEL "A VERNEX-DESSUS"

ILOT SITUE ENTRE L'AVENUE DE BELMONT ET LA RUE DE LA GARE.

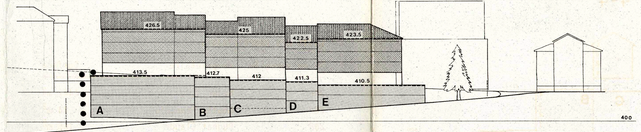
Ce plan remplace partiellement le p.e.p. "A Vernex-Dessus" du 17.2.1982, qui créait dans ce secteur une zone à restructurer de type B, selon RPE 1972.

Approuvé par la Municipalité de MONTREUX dans sa séance du 6 juin 1985 le syndic: le secrétaire:	Plan déposé à la DIRECTION DES TRAVAUX pour être soumis à l'enquête publique du 27 septembre au 26 octobre 1985 le syndic: le secrétaire:
Adopté par le CONSEIL COMMUNAL dans sa séance du 7 juillet 1987 le président: le secrétaire:	Approuvé par le CONSEIL D'ETAT du canton de VAUD dans sa séance du - 2 OCT. 1987 L'ATTESTE, le chancelier:

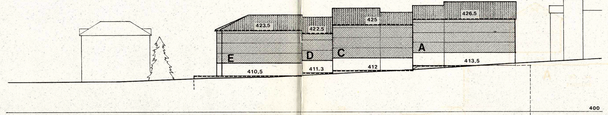
ECHELLE	DOSSIER	PLAN N°	DATE	DESS.
1 : 500	U 112		6 mars 1985	MP



1 : 500



ELEVATION SUR RUE DE LA GARE



ELEVATION SUR AVENUE DE BELMONT

LISTE DES PROPRIETAIRES

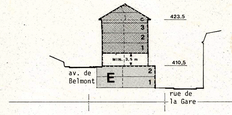
N° de parcelle	Propriétaire	Surface
286	Moden S.A.	1462 m²
287	Goutte François	44 m²
288	Pugnat Claude	165 m²
289	Banque Cantonale Vaudoise	621 m²
290	Blesi Henri, Siegenthaler Janine, et Aellen 2 f.	240 m²
291	Diedrichs Walter et Hubert, Rothen André	712 m²

coordonnées cartographiques :
559.450 - 142.970

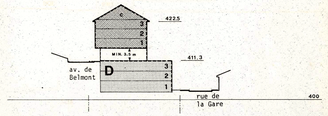
LEGENDE

- Périmètre du plan d'extension partiel
- Limites de propriété
- Constructions pouvant être démolies
- Limite de construction du 19.09.1969, à radier
- Nouvelles limites des constructions
- Limites du corps inférieur du bâtiment
- " " " supérieur " "
- Limite au niveau du rez sur l'av. de Belmont (cf. art. 3.8 du règlement spécial)
- A N°... Aire de construction et n° de parcelle correspondant
- 000 M² Surface brute de plancher autorisée
- 000 / 000 Cote d'altitude max. de la corniche ou de la dalle (face sup.)
- 1/2/3/C/SC Niveaux habitables (à titre indicatif)
- Arbre à conserver
- Cheminement public pour piétons (emplacement figuré à titre indicatif)
- Limites futures de la chaussée, figurées à titre indicatif

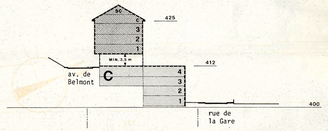
COUPE 1-1



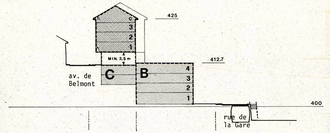
COUPE 2-2



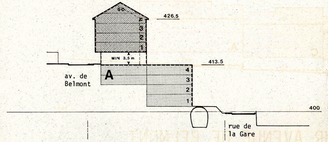
COUPE 3-3



COUPE 4-4



COUPE 5-5



Plan d'extension partiel

"A VERNEX-DESSUS"

compris entre la rue de la Gare et l'avenue de Belmont

Règlement spécial

1. GENERALITES

1.1 Ce plan d'extension partiel est destiné à permettre un heureux développement de ce secteur urbain, qui a été placé en zone "A restructurer de type B," selon définition du R.P.E. de 1972, par un plan d'extension partiel légalisé le 17 février 1982.

1.2 Le périmètre du plan est un triangle défini par la rue de la Gare au Sud-Ouest, l'avenue de Belmont à l'Est et la propriété dite VILLA BELLA au Nord-Ouest.

1.3 Les constructions et aménagements prévus dans le plan peuvent être réalisés par étapes successives. Dans ce cas, certaines mesures constructives temporaires, jugées nécessaires, pourront être imposées aux constructeurs, dans le but d'assurer l'harmonie architecturale et fonctionnelle du quartier avant son achèvement complet. Les ouvrages de génie civil nécessités par les constructions seront à la charge des propriétaires.

2. DESTINATION DES BATIMENTS

2.1 Les bâtiments A, C, D et E comprennent un volume inférieur à toit plat, s'ouvrant sur la rue de la Gare, et un volume supérieur en liaison avec l'avenue de Belmont. Les deux parties du bâtiment sont séparées par un vide d'un étage (voir art. 3.7).

Le bâtiment B ne comprend qu'un volume inférieur.

2.2 Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent être affectés à des usages autres que l'habitation ou le parcage de véhicules,

par exemple :
- locaux commerciaux, artisanaux ou autres
- locaux professionnels
- passages couverts ou préaux,
- salles de réunion ou locaux communs,
- locaux de service

* 2.3 Les étages des volumes inférieurs seront affectés à des activités professionnelles (commerciales ou autres), ou à l'habitation. Des dépôts et locaux de service y sont admis.

Les locaux situés à plus de 8.00 mètres d'une façade ne pourront être utilisés comme locaux de travail ou d'habitation que s'ils disposent d'une prise d'air et de lumière zénithale suffisante.

2.4 Les étages des volumes supérieurs, y compris les combles et surcombles, doivent être affectés principalement à l'habitation; les bureaux ou autres locaux destinés à des activités professionnelles non gênantes pour le voisinage sont cependant admis.

3. IMPLANTATION, SURFACES BRUTES DE PLANCHER, GABARITS

3.1 Les nouvelles constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des limites de construction fixées par le plan et les coupes.

3.2 En limite de propriété, les facades des volumes inférieurs se situeront obligatoirement sur la limite des constructions, ou en retrait de 1.00 m. au maximum par rapport à celle-ci, afin d'assurer la continuité du front des bâtiments.

Une exception sera admise temporairement à l'extrémité Sud du bâtiment C, pour maintenir l'habitabilité de l'immeuble voisin jusqu'à sa reconstruction.

3.3 Les surfaces brutes de plancher autorisées ne peuvent dépasser les chiffres indiqués sur le plan; elles sont les suivantes :

- parcelle 286	3700 m2
- parcelle 287	--
- parcelle 288	430 m2
- parcelle 289	1615 m2
- parcelle 290	625 m2
- parcelle 291	1850 m2

3.4 Les surfaces sont calculées conformément aux normes établies par l'O.R.L.

Les balcons, loggias, porches d'entrée, marquises, sorties d'abris, escaliers, passages couverts, etc, ne sont pas comptés dans la surface brute de plancher.

3.5 Le nombre maximum de niveaux,ainsi que les hauteurs maximales du toit-terrasse (niveau fini) et de la corniche des bâtiments, sont définis par les plans et les coupes.

En ce qui concerne la toiture des volumes inférieurs, la Municipalité est compétente pour autoriser que certaines points soient surélevés, par rapport aux cotes indiquées, pour l'aménagement de la terrasse.

3.6 Les marquises, porches d'entrée, balcons, vérandas, oriels, etc, sont admis selon les dispositions suivantes :
- Hauteur libre minimale au-dessus du terrain aménagé 4,50 m.
- Empiètement maximum de 1,20 m. au-delà de la limite des constructions.

En outre, un empiètement de 0,7 m. au-delà de la limite des constructions est admis au premier étage des volumes supérieurs, excepté sur les facades Est des immeubles A, C et D.

Modifications adoptées par le Conseil communal dans sa séance du 1.7.1987

* La notion de rez-de-chaussée est définie comme suit :
Etage dont le plancher est sensiblement au niveau de la rue ou du sol.

3.7 Le rez-de-chaussée sur l'avenue de Belmont restera ouvert et accessible ~~au public~~ dans une proportion d'au moins 2/3 de la surface des étages supérieurs. La distance minimale entre dalles finies sera de 3.50 m. Le débordement des poutres au-dessous du niveau de la dalle est admis.

A cet étage, la structure porteuse du bâtiment se fera par points, de manière à assurer la continuité visuelle et physique entre les espaces.

3.8 Le long de l'avenue de Belmont, une bande d'un mètre cinquante, située à l'intérieur des limites de construction des bâtiments A, C, D et E doit être réservée à la création d'un trottoir. Tout empiètement d'un élément de construction au-dessus du niveau ~~de la du trottoir~~ ~~chaussée~~ y est interdit, ceci sur une hauteur de 2.8 m.

Pour le bâtiment E, cette règle ne touche que la partie Nord du volume inférieur, sur une longueur à définir préalablement à l'octroi du permis de construire.

4. TOITURES

4.1 Les toits sont à pans inclinés, dont la pente est comprise entre 50 et 60 % (26.6 - 31°)

Le bâtiment E, qui n'est pas orthogonal, pourra avoir un faîte coupé pour reprendre l'angle.

4.2 Les combles et les surcombles sont habitables sans restriction de surface.

4.3 Les lucarnes et les terrasses en toiture sont autorisées suivant les règles de l'article 81 R.P.E., alinéas 1, 2, 4 et 5.

4.4 Des interruptions des corniches et avant-toits sont admises pour la réalisation des pignons d'une largeur de 2 à 4.00 mètres. De tels éléments d'animation des facades sont même souhaités.

4.5 La largeur additionnée des constructions faisant l'objet des articles 4.3 et 4.4 ne dépassera pas 50 % de la longueur du pan de toiture correspondant, mesuré à la corniche. De plus, ces éléments seront distant l'un de l'autre d'au moins 1,2 m.

4.6 Seules les fenêtres de toiture (Velux) sont autorisées dans les surcombles; leur largeur maximale n'excédera pas 1,60 m.

4.7 Les avant-toits auront une largeur comprise entre 0,5 et 1.0 m.

4.8 Les superstructures seront réduites au minimum strictement nécessaire. Les cages d'ascenseurs ne dépasseront pas le niveau du faîte.

L'installation de capteurs solaires intégrés au profil des toits est autorisée.

5. PLACES DE STATIONNEMENT, LOCAUX COMMUNS

5.1 ~~Les places de stationnement doivent être créées en nombre conforme aux normes SSPR soit :~~
~~- 1 place pour chaque tranche ou fraction de 100 m2 de surface brute de plancher pour l'habitation,~~
~~- 1 place pour 30 m2 de surface brute de plancher pour le commerce, l'artisanat et les bureaux.~~

** ~~Leur localisation pourra être extérieure au périmètre. Dans ce cas, la construction de ces places sera fixée par une convention entre les propriétaires et la Commune, préalablement à l'octroi du permis de construire.~~

6. AMENAGEMENTS EXTERIEURS, PLACES DE JEUX

6.1 La toiture des volumes inférieurs sera aménagée en terrasse accessible. Les lanterneaux, coupoles et autres systèmes d'éclairage zénithaux y sont admis à la condition d'être traités de manière architecturalement satisfaisante.

Cette terrasse sera équipée d'un mobilier urbain, tel que bancs, fontaines, éléments décoratifs, espaces de jeu, de détente et d'un éclairage permettant son utilisation nocturne.

6.2 Les places de jeu sont à dimensionner à raison de 5 m2 au moins par logement.

6.3 L'épicéa existant sur la parcelle 291 est à conserver.

6.4 La construction de rampes, escaliers, murs de soutènement et autres éléments d'aménagement extérieur est autorisée sans restriction hors des limites de construction.

7. DISPOSITIONS GENERALES ET FINALES

7.1 Les murs pignons auront obligatoirement des ouvertures. Le traitement architectural de l'angle du bâtiment E, au carrefour de la rue de la Gare et de l'avenue de Belmont, devra être particulièrement soigné.

7.2 Les balcons, loggias et avant-corps de toutes natures contribuent, par leur emplacement et leurs proportions, à l'équilibre architectural des facades.

7.3 La Municipalité peut refuser le permis de construire si l'ouvrage, bien que conforme aux dispositions du présent règlement, n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique ou compromet l'harmonie du quartier.

7.4 Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, les dispositions de la Loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire et de son règlement d'application, ainsi que celles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

** Les places de stationnement doivent être créées en nombre conforme aux règles ci-après :
- une place pour chaque tranche ou fraction de 100 m2 de surface brute de plancher pour l'habitation;
- une place pour 30 m2 de surface brute de plancher pour le commerce, l'artisanat et les bureaux, à l'exception des locaux de dépôt, caves ou autres locaux de service, pour autant que ces locaux n'impliquent pas de places de travail.

L'accès pourra, soit être commun aux divers garages privés, soit particulier à chacun d'entre eux, suivant les étapes de constructions.

Dans les cas où la totalité des places réglementaires est techniquement et économiquement impossible à réaliser, ce qui devra être démontré, la localisation de ces places pourra être extérieure au périmètre. Dans ce cas, la construction et le financement de ces places seront fixés par une convention entre les propriétaires et la commune, préalablement à l'octroi du permis de construire.

Cette convention prendra en compte le coût réel de la construction de ces places.

Pour le surplus et dans la mesure où il n'y est pas dérogé ci-dessus, les normes SSPR sont applicables.