COMMUNE DE MONTREUX 147

Direction des travaux et de l'urbanisme

plan de quartier

à "LA ROUVENAZ" et "LA ROUVENETTAZ"

COMPRIS ENTRE L'AVENUE DES ALPES ET LA GRAND-RUE, DES ESCALIERS DE JACOB A L'HOTEL SPLENDID.

Approuvé par la Municipalité de MONTREUX dans sa séance du 7 octobre 1987

le syndic: le secrétaire

Plan déposé à la DIRECTION DES TRAVAUX pour être soumis à l'enquête publique du 16 février 1988 au 17 mars 1988

le syndic: le secrétaire

Adopté par le CONSEIL COMMUNAL dans sa séance du 14 décembre 1988

le président: le secrétaire

Approuvé par le CONSEIL D'ETAT du canton de VAUD dans sa séance du 12 AVR. 1989

POUR COPIE CONFORME ATTESTE: le chancelier

ECHELLE	DOSSIER	PLAN N°	DATE	DESS
1 : 500	U 151		15 - 8 - 1986	MP.

PLAN DE SITUATION 1 : 10'000

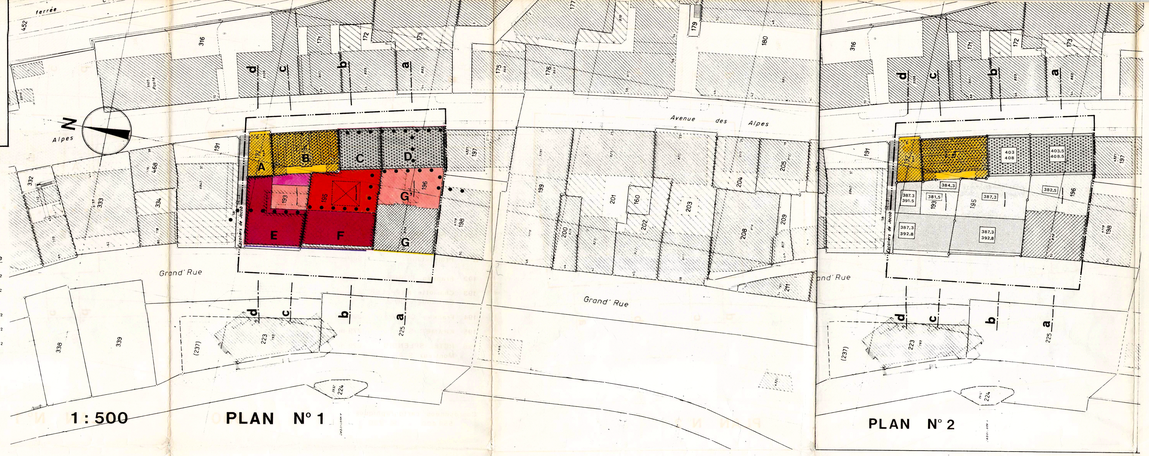
LISTE DES PROPRIETAIRES

N°	Propriétaire	Surface
192	Franklin CORDEY	113 m²
193	Charlotte KAPPELER Fernande HOCKE	476 m²
194	Franklin CORDEY	299 m²
195	KRAMER S.A.	779 m²
196	HOTEL SPLENDID Montreux S.A.	829 m²

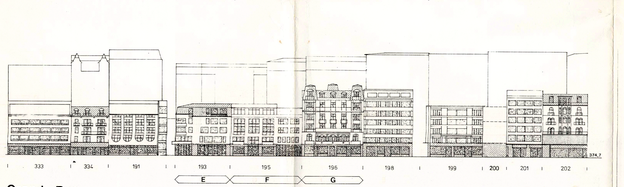
Coordonnées cartographiques : 559 400 / 142 730

1 : 500

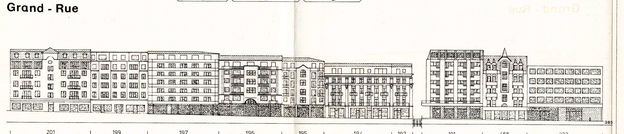
PLAN N° 1



PLAN N° 2



Grand - Rue



Avenue des Alpes

façades (illustration à titre indicatif)

LEGENDE

PLAN N° 1

- périmètre du plan
- limites de propriété
- bâtiment pouvant être démoli
- limite des constructions du 24.11.1959 radiée / maintenue
- nouvelle limite des constructions
- limite des constructions du 1 étage supérieur
- bâtiment à conserver
- aire de construction d'un étage en attique
- secteur de construction pouvant atteindre 1 étage sur rez
- " " " " " 2 étages " "
- " " " " " 3 " " "
- " " " " " 4 " " "
- " " " " " 4 " " " + attique
- cour intérieure ou lanterneau (emplacement figuré à titre indicatif)
- chemin public pour piétons (emplacement figuré à titre indicatif)

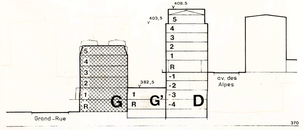
PLAN N° 2

- 380 altitude maximale de la dalle de couverture
- 385 altitudes maximales du plancher du dernier étage et du faîte du bâtiment

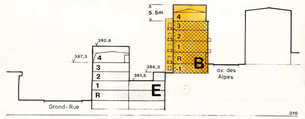
COUPES

- gabarit approximatif des bâtiments à conserver
- gabarit d'implantation des constructions nouvelles
- parties utiles des constructions nouvelles (à titre indicatif)
- 380 altitude maximale de la dalle, du plancher du dernier étage ou du faîte

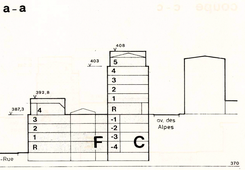
Zone dans laquelle les règles applicables aux constructions seront tirées par voie d'addenda au présent plan. (parcelles 192 et 194)
Modification adoptée par le Conseil communal lors de sa séance du 16.12.1988



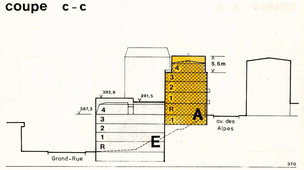
coupe a-a



coupe c-c



coupe b-b



coupe d-d

REGLEMENT SPECIAL

1. GENERALITES

1.1. Le présent règlement régit les dispositions applicables aux constructions, reconstructions ou transformations importantes des bâtiments compris dans le périmètre.

Sont considérées comme importantes les transformations extérieures apportant un changement notable à l'aspect ou à la volumétrie du bâtiment atteignant les transformations, même uniquement intérieures, assimilables économiquement à une reconstruction.

1.2. Les constructions et aménagements prévus par le plan peuvent être réalisés par étapes. Dans ce cas, la Municipalité pourra, et elle le jugera nécessaire pour des raisons d'esthétisme, d'esthétique ou de viabilité du quartier, imposer aux propriétaires certaines mesures temporaires d'aménagement, comme conditions spéciales au permis de construire.

2. DESTINATION DES DIFFERENTES PARCELLES

2.1. Le périmètre du plan comprend cinq parcelles, faisant l'objet des règles suivantes :

~~Parcelle No 192 :~~ Le bâtiment existant (A) doit être conservé. En cas de transformations importantes du rez-de-chaussée, le façade sud devra du côté Avenue des Alpes avec modifications : les ouvertures en portes seront déplacées vers l'extérieur du bâtiment d'au moins 0,5 m. afin d'élargir l'espace piéton; la structure porteuse sera conservée.

Parcelle No 193 : Le bâtiment "E" peut être entièrement reconstruit. Il comptera au maximum 4 niveaux sur rez dans sa partie la plus élevée. Le dernier niveau pourra être compris dans une toiture de type "à la Mansard".

~~Parcelle No 194 :~~ Les règles relatives au bâtiment à parcelle 192 sont applicables au bâtiment "F". Les transformations d'un étage supplémentaire en attique ne sont autorisées.

~~Cet étage supplémentaire s'étendra dans le gabarit indiqué sur le plan.~~

~~Parcelle No 195 :~~ Les bâtiments "C" et "D" peuvent être reconstruits. Le bâtiment "C" comptera 4 niveaux sur rez + un attique + des ouvrages habitables. Le bâtiment "D" pourra avoir 3 niveaux sur rez sur la totalité de sa surface et un niveau supplémentaire dans sa partie Ouest.

L'éclairage des parties arrières du bâtiment "D" se fera par un puits de lumière couvert ou couvert d'un lanternaud. La surface minimale de la trouée est de 16 m2 dans la dalle de couverture du dernier étage et de 40 m2 dans celle des deux étages immédiatement inférieurs.

Si le bâtiment "D" subit des transformations importantes, sa façade sud le Grand-Rue devra être améliorée du point de vue esthétique, éventuellement par l'agrandissement des ouvertures, la création de balcons ou de vérandas, ou par tout autre moyen jugé adéquat par la Municipalité. Une surélévation du bâtiment n'est autorisée qu'en cas de reconstruction.

Parcelle No 196 : Le bâtiment "B" (Hôtel Splendid) doit être conservé. Son annexe "G" et l'immeuble "E" peuvent être reconstruits. Le bâtiment "C" sera au plus 1 étage sur rez, tandis que le "D" pourra avoir 4 étages sur rez + un attique + des ouvrages habitables.

En cas de transformations intérieures importantes du bâtiment "C", sa façade Nord sera modifiée : un pan de toiture "à la Mansard", exécuté de manière similaire à la toiture des cités Est et Ouest, sera créé en place du mur aveugle actuel; des lucarnes ou autres ouvertures y seront autorisées, sous réserve des droits privés des tiers.

3. IMPLANTATION, GABARITS, ANTICIPATIONS, RETRAITS

3.1. Les nouvelles constructions doivent s'insérer dans les limites de constructions et les gabarits fixés par le plan et les coupes.

3.2. Dans tout le périmètre du plan, la construction de dépôts, abris, garages ou autres locaux de service est autorisée sans restriction lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des gabarits de construction ou au-dessous du niveau du terrain naturel.

3.3. Le nombre maximum de niveaux et les hauteurs maximales des planchers des étages supérieurs, ainsi que des faîtes et des toits-terrasses, sont définis par les plans et les coupes.

3.4. En ce qui concerne les toits-terrasses, les altitudes indiquées sur le plan se rapportent au niveau fini de la dalle, non-compris les apports de terre destinés à l'aménagement paysager. La Municipalité peut, en outre, autoriser la surélévation de certaines pointes par rapport à ces cotes pour l'aménagement des terrasses.

3.5. Les balcons, loggias, vérandas, oriels, etc, sont admis hors périmètres, aux conditions suivantes :

a) l'anticipation sera au maximum de 1,20 m. par rapport aux gabarits;

b) pour les façades jouxtant une voie publique, une anticipation de 0,8 m. est admise à partir d'une hauteur libre au-dessus du terrain aménagé de 3,50 m.; l'anticipation pourra atteindre 1,20 m. à partir d'une hauteur de 4,50 m.

c) la longueur totale des éléments hors gabarits ne pourra dépasser 40 % de la longueur de la façade correspondante, excepté dans le cas mentionné à l'article 3.7 b).

3.6. Les marquises sont autorisées sur toute la longueur des façades bordant le Grand-Rue, sous réserve de l'article 10 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE 1972).

3.7. a) Pour les bâtiments "C" et "D", le niveau du rez-de-chaussée sur l'avenue des Alpes comportera, sur toute la longueur, une galerie ouverte, d'une largeur libre d'au moins 1,8 m. en tous points. A son extrémité Sud, cette galerie se raccordera à celle située sur la parcelle No 197. Le sol de la galerie sera au niveau du trottoir.

b) Du côté Ouest de ce même niveau (rez-de-chaussée), l'anticipation par rapport au gabarit n'est pas autorisée pour le bâtiment C. Pour le bâtiment D, elle est autorisée uniquement pour la réalisation d'une couverture qui occupe obligatoirement toute la longueur de la façade.

3.8. Les limites de construction des étages en attique des bâtiments "C" et "D" sont, pour les façades non mitoyennes, en retrait de 0,8 m. par rapport à la limite des étages inférieurs. Les anticipations par rapport à ces limites accessoires sont admises sur une profondeur de 0,8 m. et sur une longueur totale ne dépassant pas 40 % de celle de la façade correspondante.

4. BATIMENTS A CONSERVER

4.1. Les bâtiments existants désignés par les lettres "A", "B" et "D" doivent être entretenus régulièrement. Ils peuvent subir des transformations à condition qu'elles ne modifient pas leur aspect extérieur, ni n'altèrent leurs qualités architecturales. L'article 2.2. est en surplus applicable.

En cas de destruction accidentelle, la Municipalité fixe les conditions de reconstruction en veillant à préserver le caractère de la rue et du quartier.

5. AFFECTATIONS

5.1. Les bâtiments prévus dans le plan peuvent être affectés à l'habitation et à toutes activités professionnelles, pour autant que celles-ci n'engendrent pas de gêne excessive pour le voisinage.

Le bâtiment "C" recevra principalement affecté à une exploitation hôtelière

5.2. Les locaux situés à plus de 4,00 m. d'une façade éclairée ne peuvent être utilisés comme locaux de travail permanent que s'ils disposent d'une prise d'air et de lumière zénithale suffisantes.

5.3. L'habitation est interdite au niveau du rez-de-chaussée tel qu'il est défini par les coupes.

6. SURFACES NETTES DE PLANCHER

6.1. Les surfaces de plancher de la partie inférieure des bâtiments ne sont pas limitées. En revanche, dans le ou les étages supérieurs, les surfaces brutes de plancher autorisées ne peuvent dépasser les chiffres suivants

Parcelle No 193 :	bât. E	niveau 2-4 :	850 m2 (pour le total)	
"	~~No 194 : bât. F~~	~~niveau 1 :~~	~~150 m2~~	
"	No 195 : bât. C	niveau 1-5 :	940 m2	
	bât. D	niveau 4 :	190 m2	
"	No 196 : bât. C	niveaux 1-5 :	1300 m2	

La modernisation des niveaux correspond à celle indiquée sur les coupes.

6.2. Les surfaces brutes de plancher des parties de bâtiments ne faisant pas l'objet de limitation sont prises en compte pour le calcul des besoins en places de parc.

6.3. Sous réserve de ce qui suit, les surfaces sont calculées conformément aux normes de l'SIA.

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

6.4. Les vérandas, loggias vitrées et autres espaces tampons vitrés destinés à améliorer la protection thermique ne sont compris pour moitié. La Municipalité est compétente pour fixer la dimension maximale de tels espaces.

7 TOITURES

7.1. La forme des toitures n'est pas déterminée rigoureusement. Seuls sont fixés le niveau maximum de plancher du dernier étage et celui du faîte, ou le niveau de la dalle de couverture pour les parties en terrasses.

7.2. Les toits plats ne sont admis que pour les corps de bâtiments "F", "G'" et l'angle Sud-Est de "E". Ils sont admis en terrasses accessibles ou couverts d'une couche d'au moins 40 cm. de terre végétale.

Leur aménagement forme un tout, et doit comprendre un mobilier urbain tel que banc, fontaine, éléments décoratifs, installations de jeu ou de détente, avec un éclairage.

Les lanternaux, coupoles et autres systèmes d'éclairage zénithal y sont admis hors gabarit à la condition d'être traités de manière architecturalement satisfaisante.

7.3. Règles générales :

a) Les couvertures de tuiles engobées ou métalliques brillantes sont interdites. Les revêtements en cuivre sont autorisés, pour autant que leur pente soit d'au moins 10° (17,6 %).

b) Les lucarnes et terrasses en toitures ne sont pas soumises à l'article 83 RPE. Toutefois, elles devront respecter le rythme et la modénature des percements des niveaux inférieurs.

c) Des interruptions des corniches et avant-toits sont admises.

d) Les superstructures seront limitées au strict nécessaire. Les cages d'ascenseurs ne dépasseront pas le profil de la toiture, sauf lorsque celle-ci est plate. Les articles 7.2., alinéa 3, et 8.1. sont réservés.

8 AMENAGEMENTS EXTERIEURS, ENBEMENTS POUR PIETONS

8.1. Sur les toits ou parties de toit en terrasses, les pergolas forées d'éléments ajourés peuvent être construites sans restriction jusqu'à une hauteur de 2,50 m. au-dessus du sol adossé.

8.2. Des liaisons pour piétons suivant le schéma indiqué dans le plan sont obligatoires. Les propriétaires aménageront en commun ces cheminements de manière à assurer la réalisation des tracés correspondant aux principes de ce plan.

Les chemins à créer se comportent pas d'escalier, à l'exception de celui qui relie la parcelle No 194 à la 196.

La hauteur libre des passages est au minimum de 2,4 m. en tous points. Leur largeur minimale est de 1,5 m. environ, sauf pour celui qui traverse le bâtiment "D", dont la largeur atteinte 2 m.

Ce dernier, qui se trouvera en principe sur la parcelle No 196, pourra éventuellement être exécuté sur la parcelle No 195 à travers le bâtiment "C", à condition que celui-ci soit construit avant le bâtiment "D" ou simultanément.

9 FACADES

9.1. On accordera un soin particulier au traitement des façades, dont les principes de composition suivants doivent être respectés :

a) Traitement différencié des étages :

Les façades comprendront au maximum 3 étages identiques dans les bâtiments "C" et "D" et 2 étages dans les bâtiments "F" et "G'". Les distinctions seront marquées particulier dans les dimensions et la disposition des baies, balcons et vérandas.

b) Subdivision verticale distincte des façades (éviter en conséquence les fenêtres en bandes horizontales).

c) Animation par des éléments saillants (corniches, bandeaux, marquises, balcons, oriels, ...).

d) Pour les façades sur l'avenue des Alpes, marquage d'un (fronton central). On se réfèrera en outre à la typologie des bâtiments originaux de l'avenue des Alpes, dont quelques-uns conservent caractéristiques puisses être reprises dans l'architecture contemporaine.

e) Mise en évidence du passage public à travers le bâtiment "D" ou "C" (par exemple par un élément dépassant le niveau du rez-de-chaussée, tel un arc ou un frêlemont du 1er étage).

10 PLACES DE STATIONNEMENT

10.1. Des emplacements de stationnement doivent, en règle générale, être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation du bâtiment impliquant des beaux nouveaux.

Le nombre de places exigible est le suivant :

1 place par 90 m2 de surface brute de plancher pour l'habitation

1 place par 30 m2 de surface brute de plancher pour le commerce et les bureaux.

Les normes ISPN sont applicables dans les autres cas.

L'article 89 RPE 1972, al. 5 et suivants, est applicable en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places exigibles.

10.2. Les propriétaires des parcelles Nos 194 et 195 réserveront à travers leur parcelle le passage pour véhicules donnant respectivement accès à la parcelle No 195 et aux parcelles Nos 193 et 194. Les caractéristiques de cette voie seront fixées en accord avec la Municipalité.

11 DISPOSITIONS GENERALES ET FINALES

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

11.2. Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la loi fédérale sur la protection de l'environnement et de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (LPE 8.3) sont applicables. Pour ce quartier, le degré de sensibilité est III. Les valeurs limites sont donc de 65 dB (A) pour le jour (de 6 à 22 h.) et de 55 dB (A) pour la nuit.

11.3. 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 du 4.12.1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions et de son règlement d'application, ainsi que celles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

* * * * * * *

sous réserve des dispositions de l'art 11.1 du présent règlement.
Modification adoptée par le Conseil communal lors de sa séance du 16.12.1988