COMMUNE DE MONTREUX

155

PLAN DE QUARTIER "VERNEX RIVE et ES TERRAGES"

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU 29.9.1989

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 28.8.90 AU 1.10.90

LE SYNDIC — LE SECRETAIRE

LE SYNDIC — LE SECRETAIRE

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 29.8.1991

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD LE 18 MAI 1988

LE PRESIDENT — LE SECRETAIRE

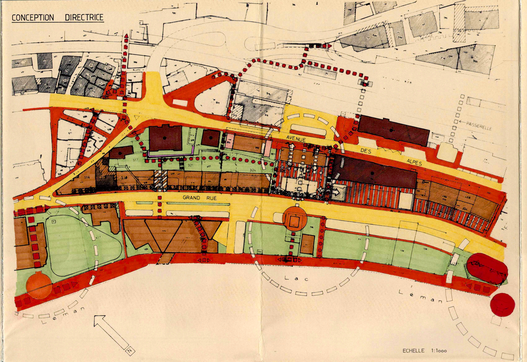
L'ATTESTE LE CHANCELIER

GEA
J.M. MALLIETTON, LAMBERSIER ET JLLIE
ARCHITECTES ETS/SIA/FAS/SVM/SIA
RUE DE BOURG 29, 1003 LAUSANNE TEL. 021/312 03 03

LISTE DES PROPRIETAIRES

PARCELLES NO	PROPRIETAIRES	SURFACES
327	SOCIETE DE CONSTRUCTION S.D. S.A.	627 m2
328	SOCIETE DE CONSTRUCTION S.D. S.A.	263 m2
329	SOCIETE DE CONSTRUCTION S.D. S.A.	452 m2
330	Promesse de vente + achat droit d'emption pour S.D. S.A.	609 m2

CONCEPTION DIRECTRICE



LEGENDE

- POLE "PLACE DE LA GARE"
- POLE "RIVES DU LAC"
- BATIMENT A CONSERVER
- BATIMENT NOUVEAU, OU EXISTANT PAYSANT ENTRE MAISONS
- CORPS DE BATIMENT SUR UN NIVEAU
- ELEMENT DE REZ-DE-CHAUSSEE
- AMENAGEMENT DU SOUSSOLEMENT EN SURFACE, COMMERCES
- TERRASSES REVAUX: AVENUE DES ALPES
- JARDINS PUBLICS
- FRONT D'IMPLANTATION EN RETRAIT DES REZ-DE-CHAUSSEE
- DISTANCIATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, MARQUANT LE PASSAGE PUBLIC
- LIAISON PIETONNE PRINCIPALE — EN SURFACE / DIVERTIMENTS
- LIAISON PIETONNE COUVERTE
- LIAISON PIETONNE TERRASSES-PLACE DE LA GARE ENTRE TERRASSES
- CHEMINEMENT PIETON SECONDAIRE
- ESPACE PIETON ET VEHICULE OCCASIONNEL
- ESPACE DE CIRCULATION VEHICULES
- STATIONNEMENT

CONCEPTION DIRECTRICE

Occupation du sol et des sites

Les objectifs d'aménagement prévus dans le cadre du plan de conception directrice "QUEST HÔTEL SUISSE" peuvent se résumer de la manière suivante :

- Structurer un pôle d'accueil en rapport avec la place de la gare et les activités qui lui sont directement liées.
- Créer un pôle d'accueil en rapport avec les activités du lac et la promenade des quais.
- Relier ces deux pôles d'accueil par voies intérieures piétonnes et faciliter les échanges entre l'Avenue des Alpes et la Grand'Rue.
- Restructurer des éléments construits, en respectant la morphologie actuelle de l'ilôt.

Eléments construits

- Maintenir et préserver les bâtiments intéressants.
- Conforter le principe des constructions jointives le long de l'Avenue des Alpes, et favoriser les échappées visuelles sur l'intérieur de l'ilôt et le lac.
- Marquer le rôle d'accueil du bâtiment situé en face de la place de la Gare, par un traitement aéré et transparent au niveau de l'Avenue des Alpes, en direction de la terrasse et du lac.
- Proposer une liaison piétonne avec la terrasse de l'Hôtel Suisse.
- Occuper partiellement ces terrasses par des éléments construits de faible hauteur (1 niveau).
- Renforcer le système de constructions contiguës le long de la Grand'Rue.
- Préserver une interruption de la contiguïté du rez-de-chaussée face au bâtiment HOTELA, afin de signaler la liaison piétonne verticale Grand'Rue - Rue de la Gare - Vernex.
- Garantir l'usage du centre de l'ilôt en faveur du public.

Eléments non construits

- Améliorer la circulation piétonne de la Grand'Rue, par l'aménagement d'arcades permettant d'élargir l'espace du trottoir.
- Créer un système de circulation piétonne permettant de relier en "site propre" la promenade quai - Grand'Rue - Av. des Alpes, d'une part au droit de l'actuel bâtiment communal (parcelle 335), d'autre part face au bâtiment HOTELA.

  Ce système de circulation principale est relié, dans la partie inférieure de l'ilôt, par un cheminement piéton.

Affectations

Les types d'affectations prévus dans le secteur doivent favoriser la mixité des activités, avec d'une part de l'habitat, des commerces, et d'autre part des bureaux, des activités touristiques, hôtelières, et enfin, des activités liées au tourisme (hôtellerie, paradiotellerie, restaurant, etc.).

Le complémentarité de ces activités tend à créer une animation diurne et nocturne dans ce secteur.

1 LEGENDE PLAN DE QUARTIER

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DU CORPS SUPERIEUR
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DU CORPS INFERIEUR
- NIVEAU AV. DES ALPES AMENAGE ET ACCESSIBLE AU PUBLIC
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DE LA SUPERSTRUCTURE SUR TERRASSE NIV. AV. DES ALPES
- PASSAGE COUVERT OBLIGATOIRE : NIVEAU GRAND RUE
- NIVEAU DE COORDONATION
- BANDE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE DE LA FACADE SUR REZ DU CORPS INFERIEUR
- LIAISON PIETONNE PUBLIQUE
- LIAISON VERTICALE (PRIVEE / DEPOTS / COMMERCES) PERIMETRE D'IMPLANTATION DE L'ASCENSEUR DE LIVRAISONS
- LIAISON PIETONNE PUBLIQUE SECONDAIRE

A TITRE INDICATIF

- TROTTOIR
- LIAISON VERTICALE (PUBLIQUE : GARAGE-PARC)
- ACCES ET TRIEMCE GARAGE-PARC SOUTERRAIN
- MODIFICATION SELON DECISION DU CONSEIL COMMUNAL — LIAISON PIETONNE PUBLIQUE

2 LEGENDE LIMITES DES CONSTRUCTIONS

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- BATIMENTS EXISTANTS
- BATIMENTS EXISTANTS SEMI-ENTERRES OU ENTERRES

LIMITES DES CONSTRUCTIONS

- LIMITE DE CONSTRUCTIONS DES FACADES GRAND'RUE DU 24.10.1959 ANNULE A L'INTERIEUR DU P.Q.
- SUR L'AVENUE DES ALPES DISPOSITION LR art. 72 RADEE
- SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS EXISTANTE, DEPLACE A L'INTERIEUR DU P.Q.
- LIMITE DES PORTIONS DU CORPS LOND DES ESCALIERS DE L'HOTEL SUISSE: RADEE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES ESCALIERS DU BAS ACCEUIL DU 16.07.1980 ANNULE

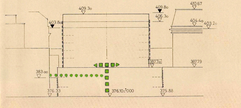
3 LEGENDE EMPRISE GARAGE-PARC

- ZONE D'IMPLANTATION MAXIMALE DU GARAGE-PARC SOUTERRAIN

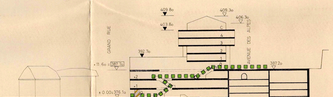
ELEVATIONS et COUPES

ECHELLE 1:500

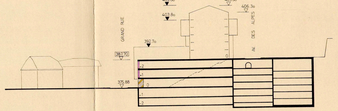
ELEVATION AVENUE DES ALPES



ELEVATION GRAND'RUE



COUPE AA



COUPE BB

REGLEMENT SPECIAL

BUTS DU PLAN

Article 1

Le présent plan de quartier a pour buts d'assurer le développement cohérent des constructions, des aménagements et des activités du secteur auquel il s'applique.

Article 2

Le présent PQ s'inscrit dans le cadre du plan directeur établi dans le secteur où s'élèvent de l'hôtel Suisse.
Le rôle de la conception directrice est d'assurer la coordination entre les différents aménagements prévus dans ce secteur. (1 figure à titre indicatif.

AFFECTATION DU SOL ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 3

Les constructions et aménagements prévus par le PQ comprennent :

- Un bâtiment (corps inférieur et supérieur) à affectation mixtes : logements, commerces, bureaux, agences, activités touristiques, hôtellerie, café-restaurant, etc.

  (2 niveaux du bâtiment du corps supérieur à affecter obligatoirement aux logements).
- Des aménagements destinés au public :

  passages, galeries couvertes, etc.
- Des aménagements extérieurs :

  terrasse au niveau de l'Avenue des Alpes, tremies garages-parcs souterrains (entrée, sortie) au niveau de la Grand'Rue, etc.

IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Article 4

Les bâtiments nouveaux (corps inférieur et supérieur) doivent obligatoirement s'inscrire dans les périmètres d'implantation fixés par le plan et respecter les altitudes fixées par les coupes.

Peuvent empiéter, de 2,00 m. au maximum hors des périmètres d'implantation:

- Les balcons, oriels
- Les bacs à fleurs, marquises, souls-de-loup, etc.

La façade donnant sur la Grand'Rue (au-dessus du rez-de-chaussée) doit être implantée dans la bande d'implantation fixée par le plan.

L'altitude du niveau de la terrasse, Avenue des Alpes, 387.70 mt est une altitude indicative. Elle doit faciliter la coordination des niveaux de circulation dans l'ensemble du secteur. Des variations de l'ordre de 0,50 m en plus ou en moins sont autorisées.

La Municipalité est seule compétente pour autoriser des aménagements qui dérogent à cette altitude indicative (1 altitude du niveau de coordination tel que défini dans l'alinéa précédent.

Dans le périmètre du plan, les constructions souterraines sont autorisées; le nombre de niveaux en sous-sol n'est pas limité.

L'oriéculé livraison doit s'implanter dans le périmètre figuré sur le plan.

Article 5

Le bâtiment prévu dans le cadre du PQ, doit être réalisé en une seule étape. Le garage-parc souterrain, ainsi que les tremies d'accès doivent être réalisés simultanément.

ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Article 6

La toiture du corps supérieur, sera réalisée à deux pans.

L'article 72 RPQ du 15 décembre 1972 n'est pas applicable.

La couverture sera réalisée en cuivre ou avec un matériau fixé en accord avec la Municipalité. Les éléments de verre sont autorisés. Des éléments de couverture en matériaux différents sont autorisés. Les toitures autres toitures plates sont interdites à l'exclusion des éléments de constructions définis à l'article 7 ci-après.

Le niveau habitable sous toiture prend le jour sur les façades (fenêtres, portes-fenêtres).
L'article 81 RPQ du 15 décembre 1972 n'est pas applicable.

Article 7

Des toitures plates sont autorisées sur :

- la terrasse niveau Avenue des Alpes.
- les superstructures définies par le plan, (oéricule de livraison),
- des portions du corps supérieur,
- des éléments de couverts, tels que pergolas, notamment la couverture de la terrasse au niveau de l'Avenue des Alpes.

Article 8

La façade sur Grand'Rue reprendra les éléments de composition caractéristiques des bâtiments significatifs de la Grand'Rue à savoir :

- Le corps inférieur qui s'exprimera comme un socle,
- Un corps supérieur, s'inscrivant parallèlement à l'Avenue des Alpes,

Les éléments de vernex sur les façades sont autorisés par exemple pour des oriels.

Article 9

Les superstructures apparentes ainsi que celles exigées par la police du feu, les conduits de ventilation, etc, seront intégrés au bâtiment.

Elles feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

VOIES DE CIRCULATIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 10

Les voies d'accès véhicules (tremies) sont soumises à l'approbation de la Municipalité et du Département des Travaux Publics.

Les aménagements extérieurs comprennent :

- La terrasse aménagée au niveau Avenue des Alpes (alt. 387.70)
- La Place de la Gare
- Les tremies garages-parcs souterraines,
- Les liaisons piétonnes et les circulations verticales (le tracé sur le plan est indicatif, l'insitete définitive de ces passages sera fixée lors de leur réalisation).
- Une liaison piétonne secondaire située à l'altitude env. 383.00 et reliant le niveau + 2.00 au secteur des terrasses.

Lors de la demande du permis de construire, les aménagements extérieurs devront faire l'objet d'un plan spécial au 1:200 qui sera soumis à l'approbation de la Municipalité. Ce plan indiquera en particulier, les revêtements intérieurs, le mobilier urbain, les plantations, passages couverts, etc.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article 11

La Municipalité fixe le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires en fonction des affectations qui seront prévues dans le bâtiment.

Pour fixer ce nombre, elle se réfère au RPQ du 15 décembre 1972, article 89 ainsi qu'aux normes usuelles appliquées en la matière. (normes USPM, Union Suisse des Professionnels de la Route).

Article 12

Les emplacements de stationnement seront situés dans la zone d'implantation maximale indiquée sur le plan annexé.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 13

Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LFE) décrites dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) sont applicables. Cette ordonnance fixe les degrés de sensibilité. Pour le quartier de Vernex-Rive & Es Terrages, il est de III.

Article 14

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet, qui ne serait conforme aux plans et aux règlements complémentaires par son architecture, l'aspect recherché par le présent plan de quartier.

Article 15

La Municipalité peut autoriser des dérogations de peu d'importance aux règles du présent plan de quartier, à condition que le schéma de base soit respecté et qu'il n'en résulte pas de préjudice sensible pour l'esthétique et les voisins.

DISPOSITIONS FINALES

Article 16

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires, communales et cantonales en la matière, sont applicables.

ENTREE EN VIGUEUR

Article 17

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat, sous réserve de la signature des conventions entre propriétaire, et Commune, concernant notamment les servitudes existantes et nouvelles permettant la réalisation du plan.