COMMUNE DE MONTREUX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "VERNEX-RIVE II"

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU **22 janvier 1992**

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU **19 février** AU **22 mars 1993**

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU **29 sept. 1993**

LA PRESIDENTE: LA SECRETAIRE:

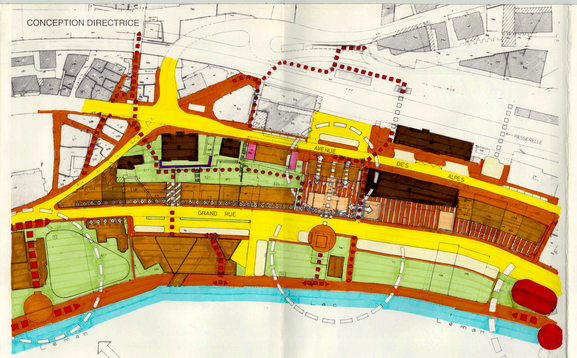
APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD DANS SA SEANCE DU **1 7 DEC. 1993**

L'ATTESTE: P. LE CHANCELIER:

GEA
Groupe d'étude en aménagement J.-M. Vallotton et associés

ZI, rue de Bourg
CH-1003 Lausanne
Tél. 021 323 53 13
Fax 021 323 14 22

CONCEPTION DIRECTRICE



ECH. 1 : 1000

PLAN DE SITUATION ECH. 1:10 000

LISTE DES PROPRIETAIRES

PARCELLE	PROPRIETAIRES	SURFACE (m2)
319	Armando LOMBARDO	409
322	EGT Immobilier SA 1/2 GB gestion et investissements immobilier SA 1/2	488
323	EGT Immobilier SA 1/2 GB gestion et investissements immobilier SA 1/2	411
324	COOP Suisse	856
325	Caisse générale d'allocations familiales en faveur des travailleurs	108
326	Caisse générale d'allocations familiales en faveur des travailleurs	474

LEGENDE

- POLE "PLACE DE LA GARE"
- POLE "RIVE DU LAC"
- BATIMENT A CONSERVER
- BATIMENT NOUVEAU, OU EXISTANT POUVANT ETRE MAINTENU
- CORPS DE BATIMENT SUR UN NIVEAU
- ELEMENT DE REZ-DE-CHAUSSEE
- AMENAGEMENT OU SOUSSOLSSEMENT EN BUREAUX, COMMERCES
- TERRASSE NIVEAU AVENUE DES ALPES
- JARDINS ET ESPACES PUBLICS
- FRONT D' IMPLANTATION EN RETRAIT DES REZ-DE-CHAUSSEE
- INTERRUPTION DU REZ-DE-CHAUSSEE IMAGUANT LE PASSAGE PUBLIC
- LIAISON PIETONNE PRINCIPALE — EN SURFACE — INTERIEURE
- LIAISON PIETONNE COUVERTE
- LIAISON PIETONNE TERRASSE PLACE DE LA GARE (ENTRE TERRASSES)
- CHEMINEMENT PIETON SECONDAIRE
- ESPACE PIETON ET VEHICULE OCCASSIONNEL
- ESPACE DE CIRCULATION VEHICULES
- STATIONNEMENT

OBJECTIFS

Occupation du sol et des sites

Les objectifs d'aménagement prévus dans le cadre du plan de conception directrice "QUEST HOTEL 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.
- Confirmer le principe des constructions ponctuelles 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 contigüs le long de la Grand'Rue.
- Prévoir une interruption de la contigüité du rez-de-chaussée face au débouché de la rue du Théâtre, pour 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'avancées permettant d'élargir l'assise du trottoir.
- Créer un système de circulation piétonne permettant de relier en "site propre" le principal quai - Grand'Rue - Av. des Alpes, d'une part au droit de l'actuel bâtiment commun? (parcelle 335), d'autre part face au bâtiment HOTEL.
- Ce système de circulation principale est relié, dans la partie intérieure de l'ilôt, par un cheminement piéton.

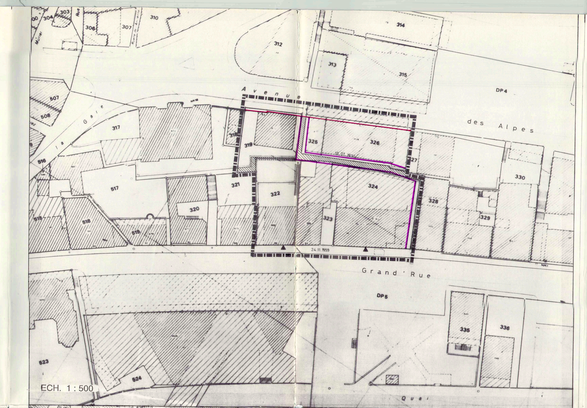
Affectations :

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 activités tertiaires (bureaux, agences, etc.), et enfin, des activités liées au tourisme (hôtellerie, parahôtellerie, restaurant, etc.).

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

LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
- BATIMENTS EXISTANTS
- BATIMENTS EXISTANTS SEMI-ENTERRES OU ENTERRES
- PASSAGE PIETONS EXISTANT
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS DES FAÇADES GRAND'RUE DU 24.11.1959, RADIEE A L'INTERIEUR DU P.P.A.
- LIMITE NOUVELLE
- LIMITE RADIEE DU 10.07.1930



ECH. 1 : 500

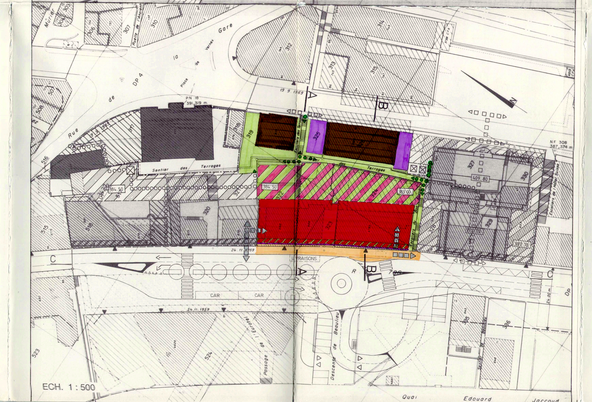
LEGENDE

- BATIMENT EXISTANT A MAINTENIR
- BATIMENT MAINTENU OU DEMOLI ET RECONSTRUIT
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX
- PASSAGE COUVERT OBLIGATOIRE
- ZONE D'AMENAGEMENT EXTERIEUR
- NIVEAU INTERMEDIAIRE - TERRASSE AMENAGEE
- NIVEAU DE COORDINATION
- BANDE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE DE LA FAÇADE SUR REZ

A TITRE INDICATIF

- ACCES PARKING SOUTERRAIN
- TROTTOIR
- CHEMINS PIETONS

LES AMENAGEMENTS ROUTIERS

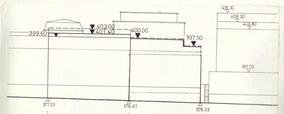


ECH. 1 : 500

COUPES ECH. 1 : 500

COUPE A - A

COUPE B-B



ELEVATION C - C

LEGENDE

- BATIMENT EXISTANT A MAINTENIR
- GABARITS DES BATIMENTS NOUVEAUX
- GABARITS DES SUPERSTRUCTURES
- ALTITUDES MAXIMALES
- ALTITUDES INDICATIVES
- NIVEAU DE COORDINATION
- PASSAGE COUVERT OBLIGATOIRE
- BANDE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE DE LA FACADE SUR REZ

A TITRE INDICATIF

- CHEMINS PIETONS

REGLEMENT SPECIAL

BUT DU PLAN

Article 1

Le présent plan partiel d'affectation (PPA) a pour but d'assurer le développement cohérent des constructions, des aménagements et des activités du secteur auquel il s'applique.

Article 2

Le présent PPA s'inscrit dans le cadre du plan directeur établi dans le secteur sis à l'Ouest de l'hôtel Suisse.
Le rôle de la conception directrice est d'assurer la coordination entre les différents aménagements prévus dans le secteur. Elle figure à titre indicatif.

AFFECTATION DU SOL ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 3

Les constructions et aménagements prévus par le PPA comprennent :

- Des bâtiments à affectations mixtes :
  Logements, commerces, bureaux, agences, activités touristiques, hôtellerie, para-hôtellerie, café-restaurant, etc.
- Des aménagements destinés au public :
  passages, galeries couvertes, etc.
- Des aménagements extérieurs privés ou publics :
  terrasses intermédiaires, jardins, etc.
- Les deux derniers niveaux des constructions nouvelles sont exclusivement affectés aux logements et/ou aux activités hôtelières.

IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Article 4

Les bâtiments nouveaux doivent obligatoirement s'inscrire dans les périmètres d'implantation fixés par le plan et dans les gabarits fixés par les coupes.

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

Les altitudes des niveaux intermédiaires 384.50 - 393.00 sont des références pour assurer la coordination des terrasses qui seront aménagées 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 par endroits ne respecteraient pas les altitudes des niveaux de coordination tels que définis dans l'alinéa précédent.

Peuvent être construits hors des périmètres d'implantation :

- Les constructions souterraines,
- Les balcons, oriels,
- Les bacs à fleurs, marquises, auvents sur entrée, sauts-de-loup peuvent empiéter de 2.00 m. au maximum.

Article 5

Les bâtiments prévus sur la Grand'Rue peuvent être réalisés en plusieurs étapes. Ceux-ci doivent être réalisés en ordre contigu.
De plus, la contiguïté est obligatoire entre les bâtiments des parcelles 321 et 322. Il en est de même entre les parcelles 322 à 324.

ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Article 6

Le bâtiment de la parcelle n° 324 sera traité de manière particulière. Il devra assurer la transition avec les bâtiments voisins et reconnaître la présence des escaliers du Bon Accueil.

Le volume de sa toiture devra tenir compte de l'altitude de la corniche des bâtiments voisins (parcelles n° 322 et 323).

La "tête" du bâtiment marquant les escaliers du Bon Accueil pourra toutefois être traitée en toiture plate accessible.

La toiture des bâtiments (parcelles n° 322 et 323) sera réalisée à pans inclinés ou arrondis.

Elle constitue un élément important de l'architecture de ce bâtiment. En tant que tel, elle aura une volumétrie importante comprenant les deux derniers niveaux (niv. 6 et 7 indiqués sur les coupes).

L'article 72 RPE du 15 décembre 1972 n'est plus applicable.

Le matériau de couverture sera le cuivre ou le fibro-ciment de couleur foncée.

Les niveaux habitables dans la toiture prennent leur jour sur les façades (fenêtres, lucarnes-fenêtres).
L'article 81 RPE du 15 décembre 1972 n'est pas applicable.

Article 7

Des toitures plates sont autorisées dans les cas suivants :

- de la terrasse des niveaux intermédiaires
- des bâtiments tertres en violet sur le plan (parcelle 325 et partiellement parcelle 326)
- des dispositions prévues dans la cadre de l'article 6 ci-dessus.

Article 8

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

- une portion rez-de-chaussée qui s'exprimera comme un socle,
- un corps principal de façade,
- des éléments de toitures tels que définis à l'article 6 ci-dessus.

Des éléments de verres sur les façades sont autorisés par exemple pour des bow-windows.

Article 9

Les superstructures apparentes ainsi que celles exigées par la police du feu, et les conduits de ventilation seront réduits au minimum techniquement indispensable.

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

VOIES DE CIRCULATIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 10

Les voies d'accès véhicules au quartier (rampes) sont soumises à l'approbation de la Municipalité et du Département des travaux publics, de l'aménagement et des Transports.

Les aménagements extérieurs comprennent :

- les terrasses aménagées aux niveaux intermédiaires (384.50 - 393.00),
- les espaces jardinés à caractère privatif et autres petits aménagements nécessités pour les besoins des constructions,
- les chemins piétons (leurs tracés sur le plan est indicatif, l'assiette définitive de ces passages sera fixée lors de leur réalisation).

L'aménagement de la terrasse au niveau intermédiaire devra faire l'objet d'un plan spécial à l'échelle 1:200 qui sera soumis à l'approbation de la Municipalité. Ce plan indiquera, en particulier, les chemins piétons, le mobilier urbain, les plantations, ainsi que tous les éléments d'aménagements à prévoir sur ces terrasses, par exemple, éclairage ponctuel, etc.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article 11

La Municipalité fixe le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires en fonction des affectations qui seront prévues dans chacun des bâtiments et y compris dans le corps inférieur.

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

Article 12

Les emplacements de stationnement seront situés sous les bâtiments ou parties de bâtiments (niveau intermédiaire par exemple).

BATIMENTS EXISTANTS

Article 13

Les bâtiments existants des parcelles n° 319 et 326, teintés en brun sur le plan doivent être maintenus. Ils peuvent être rénovés ou transformés, pour autant que ces modifications soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Article 14

Les bâtiments des parcelles n° 322, 323, 324 peuvent être transformés et agrandis ou démolis et reconstruits dans les limites fixées par les dispositions découlant des différents plan et règlement.

Les bâtiments des parcelles n° 325 et partiellement parcelle 326 seront reconstruits dans leur gabarit actuel.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 15

Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) 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 II, il est de III.

Article 16

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet, qui bien que conforme aux plans et règlements compromettrait, par son architecture, l'unité ou l'aspect recherché par le présent plan partiel d'affectation.

Article 17

La Municipalité peut autoriser, dans les limites des dispositions de l'article 85 LATC, des dérogations de peu d'importance aux dispositions du présent plan partiel d'affectation, à condition que le schéma ne soit pas compromis et qu'il n'en résulte pas de préjudice sensible pour l'esthétique et les voisins.

DISPOSITIONS FINALES

Article 18

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 19

Le présent plan partiel d'affectation