

COMMUNE DE MONTREUX

PLAN DE QUARTIER "PLACE DE LA PAIX"

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU 14 juin 1991
LE SYNDICAT MUNICIPAL SECRETAIRE:

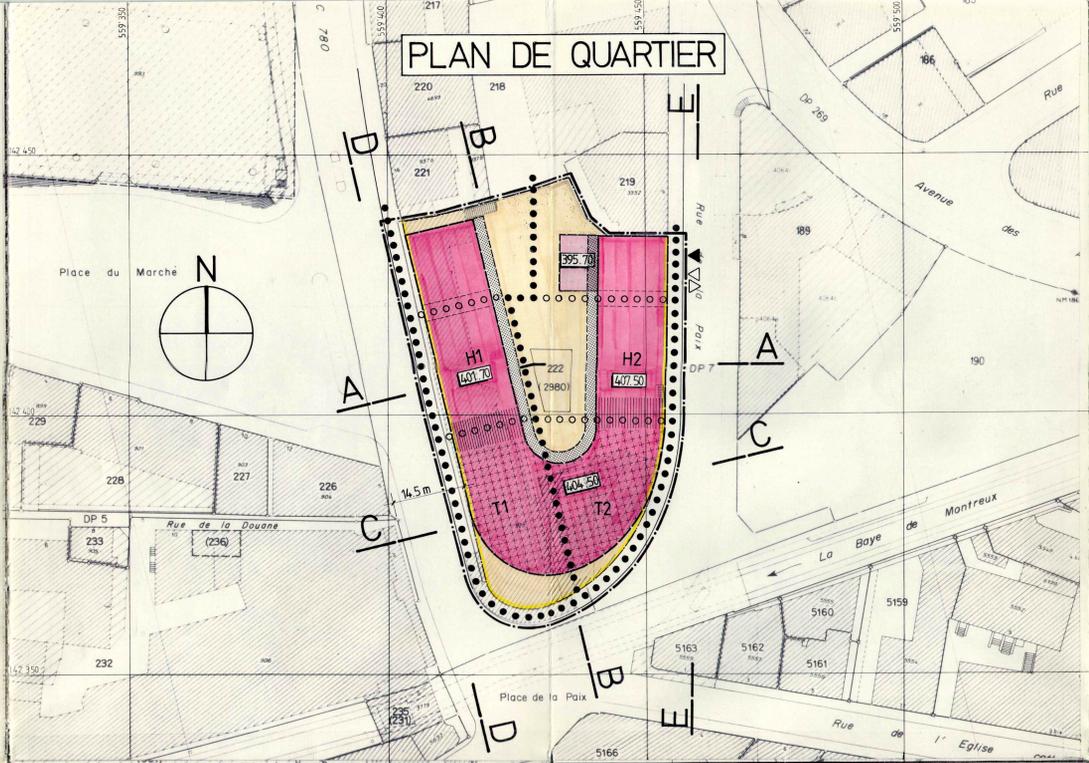
DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 23 mai au 23 dec 1993
LE SYNDICAT MUNICIPAL SECRETAIRE:

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 20 avril 1994
LE PRESIDENT: LE SECRETAIRE:

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD LE: 27 JUIL. 1994
L'ATTESTE DE LE CHANCELIER:

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

28, rue de Bourg
CH-1003 Lausanne
Tél. 021/23 53 13
Fax 021/23 14 22



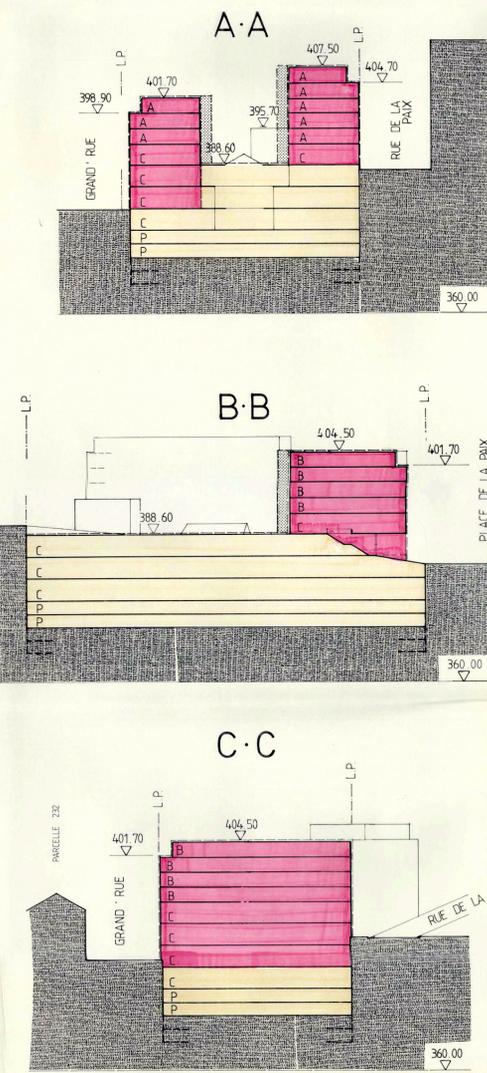
Parcelle n° : 222 (2980)
Propriétaire : KLEINERT UNTERNEHMUNGEN HOLDING A.G. ET SOCIETE D'HAUTERIVE A MONTREUX
Surface : 3'119 m²

LEGENDE

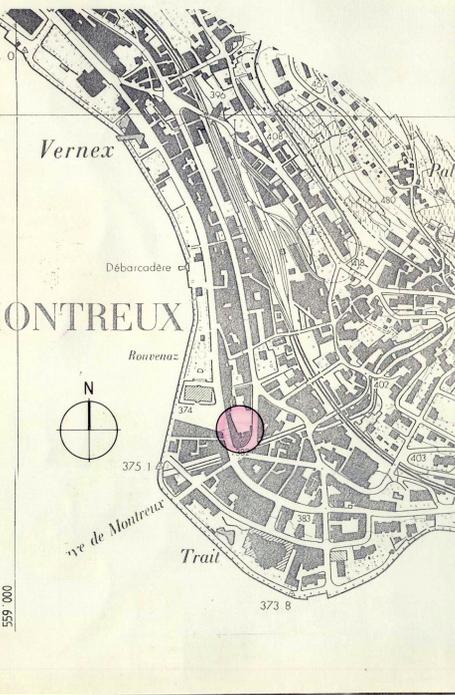
- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER "PLACE DE LA PAIX"
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS LEGALISEE ET MAINTENUE
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS "CORPS SUPERIEURS"
- PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS BASSES
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS "CORPS INFÉRIEURS"
- BANDE D'IMPLANTATION (UTILISATION MAXIMUM 50%)
- ALTITUDES MAXIMALES (FAITES OU NIVEAUX FINIS)
- AIRE DE TRANSITION DES TOITURES
- A APPARTEMENT
- B BUREAU
- C COMMERCE
- P PARKING
- BATIMENT EXISTANT A DEMOLIR
- CIRCULATION PIETONNE PRINCIPALE (A TITRE INDICATIF)
- CIRCULATION PIETONNE SECONDAIRE (A TITRE INDICATIF)
- ACCES VEHICULES AU PARKING SOUTERRAIN
- ACCES POUR VEHICULES DE LIVRAISON

ECHELLE 1:500

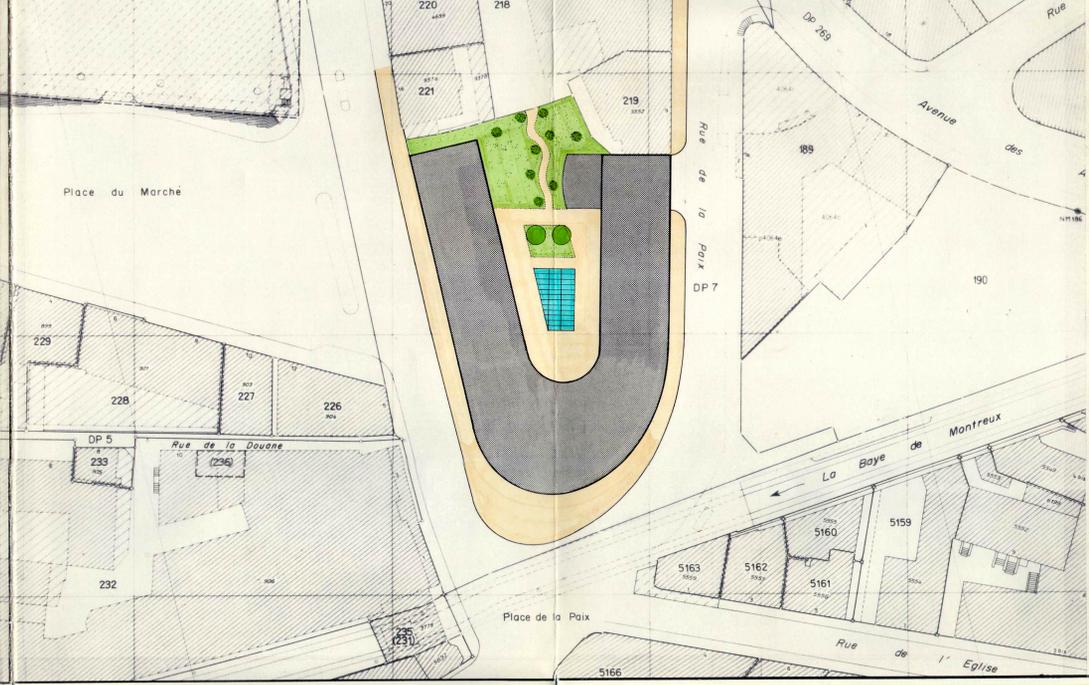
COUPES CAS DE FIGURE VARIANTE B ARTICLE 5.5 DU REGLEMENT



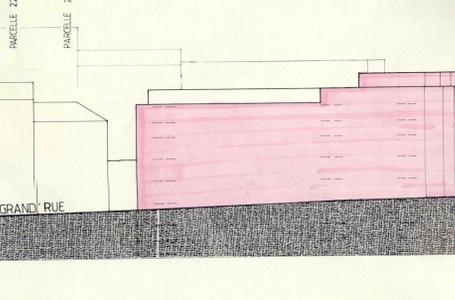
SITUATION



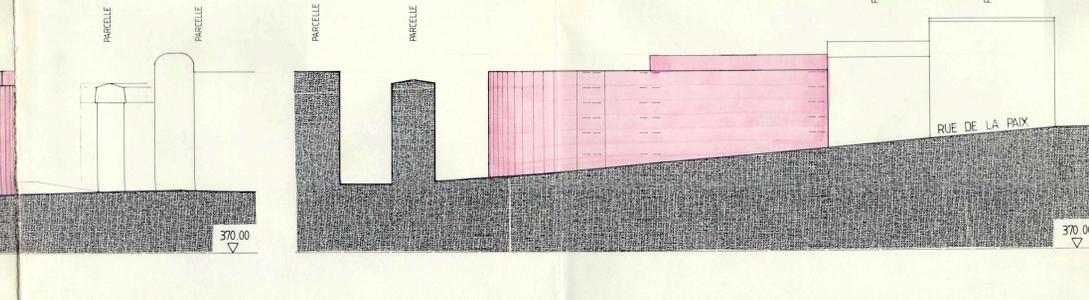
EXEMPLE D'APPLICATION



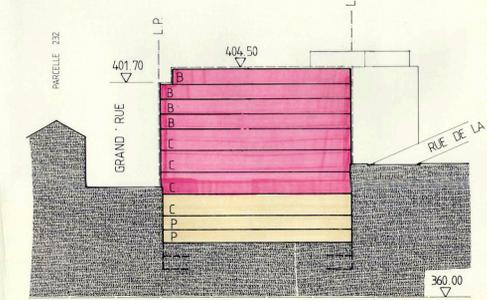
D·D



E·E



C·C



REGLEMENT

INTRODUCTION

Article 1 - Objet du plan de quartier
Le présent règlement fixe les dispositions destinées à assurer l'aménagement de la parcelle comprise dans le périmètre du plan de quartier.
Celui-ci est limité par la Grand-Rue (RC 780), la place de la Paix, la rue de la Paix et les parcelles voisines 219 et 221 au Nord. Ce plan intéresse exclusivement l'aménagement de la parcelle n° 222.
Le dossier est composé des documents suivants :
- Plan de quartier, son règlement et un exemple d'application

CHAPITRE I - OBJECTIFS ET GENERALITES

Article 2 - Objectifs du plan de quartier
Ce plan doit proposer l'aménagement harmonieux d'un îlot d'habitation et d'équipements de types commerciaux et administratifs, ainsi que des activités compatibles avec l'habitation.
Il doit, en outre, créer un espace accessible au public (place) et une fête d'îlot marquant sur la place de la Paix tout en assurant les cheminements publics en continuité avec ceux existants ou futurs dans les secteurs voisins.

Article 3 - Principes d'aménagement à respecter

- Pour atteindre les objectifs décrits à l'article 2, le plan de quartier se fonde sur les principes d'aménagement contraignants suivants :
- Respecter la géométrie de l'îlot et de sa tête.
 - Créer un "espace place" accessible au public à l'articulation formée par la place de la Paix, le parcours piétons de la rue de la Paix et de la Grand-Rue et les cheminements piétons intérieurs à l'îlot.
 - Aménager l'intérieur de l'îlot en zone de passage et de détente à l'usage du public et des habitants du quartier.
 - Tenir compte de la volumétrie des bâtiments existants et futurs dans la rue de la Paix et la Grand-Rue tout en marquant le point singulier de la tête de l'îlot (place de la Paix).

Article 4 - Expression architecturale

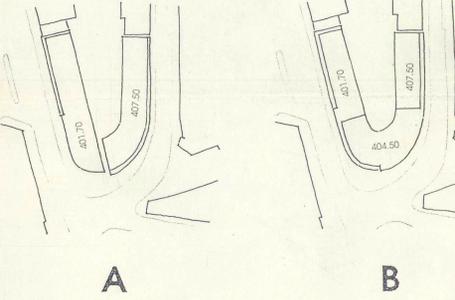
Les bâtiments doivent former un ensemble architectural cohérent et leur expression architecturale doit permettre une bonne compréhension de leur organisation générale.

CHAPITRE II - REGLES D'APPLICATION

Article 5 - Périmètres d'implantation, gabarits des constructions et attiques

Les constructions supérieures sont divisées en quatre corps de bâtiments : H1 - T1 - H2 - T2. La limite entre les bâtiments H et T s'inscrit dans la zone hachurée du plan. Dans le cas de figure B (art. 5.5), T1 et T2 ne forment qu'un seul corps de bâtiment T.

- Les constructions doivent s'inscrire dans les périmètres d'implantation figurés sur le plan.
La bande d'implantation est un secteur dont seule la moitié des surfaces peut être utilisée.
- Les constructions du corps inférieur sont autorisées à l'extérieur des périmètres d'implantation pour autant qu'elles ne compromettent pas les aménagements extérieurs et qu'elles s'inscrivent à l'intérieur des limites de construction.
- L'implémentation d'éléments hors des périmètres d'implantation et hors de la bande d'implantation, tels que balcons, marquises, oriels, sauts-de-loup, sortie d'abris PC, escaliers, rampes d'accès, murs, bacs à fleurs, etc., est autorisé jusqu'à concurrence de 2 m. au maximum et en rapport avec la destination des bâtiments.
- Exceptionnellement, la Municipalité peut admettre, hors gabarit, des éléments architecturaux de minime importance permettant une mise en valeur de la tête de l'îlot ou favorisant l'expression des zones d'accès au complexe.
- L'aire de transition des toitures est réservée aux décrochements des toitures. Les deux cas de figure A et B représentés ci-dessous sont autorisés, le choix d'une des variantes annule l'autre.



- Les constructions doivent respecter la hauteur maximale déterminée par les côtes d'altitude indiquées sur le plan; ces altitudes sont mesurées au niveau de la corniche ou au niveau fini des terrasses accessibles.
Le retrait des attiques sera de 2.50 m. au minimum.
- Le nombre de niveaux hors terre prévu par les coupes doit être respecté.

5.8. - L'altitude du niveau de la cour intérieure de l'îlot (niveau 388.60) est un niveau de référence permettant la coordination de l'ensemble des espaces extérieurs du secteur. Une variation de l'ordre 0.50 m. en plus ou en moins peut être autorisée par le Municipauté afin de faciliter une solution architecturale intéressante ou résoudre un problème technique particulier. Dans ce cas, les principes des aménagements extérieurs ne doivent pas être compromis.

Article 6 - Affectations du sol et des constructions

Les constructions et aménagements prévus par le plan de quartier comprennent :

- Deux corps de bâtiments (corps supérieurs H1 - T1 + H2 - T2) réunis sur la place de la Paix et un bâtiment de liaison (corps inférieur). De plus, un périmètre de constructions basses permet l'aménagement de constructions en dehors du périmètre prévu pour les constructions supérieures.
- Des aménagements tels que jardins, passages, galeries couvertes, escaliers roulants, trémies d'accès à des garages souterrains, aires de livraisons, etc.
- Les affectations sont réparties de la manière suivante :
- Bâtiments H1 et H2, réservés aux logements et aux activités commerciales.
- Bâtiments T1 et T2, constructions inférieures, réservées aux activités mixtes non gênantes pour l'habitation, telles que commerces, bureaux, hôtellerie, cafés-restaurants, salles de sports, etc.
La répartition des affectations figurée en coupe est impérative.

CHAPITRE III - CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT DES VEHICULES CHEMINEMENTS PIETONS

Article 7 - Circulation véhicules et circulations piétonnes

Le plan de quartier et l'exemple d'application expriment les principes à respecter. L'assiette définitive des voies de circulation véhicules, des accès au parking souterrain, de l'accès de livraison et des circulations piétonnes sera précisée lors de la mise au point du document de projet de constructions, d'accord avec la Municipalité et avant la demande du permis de construire. Les circulations piétonnes secondaires sont facultatives.

Article 8 - Parking souterrain

Le parking souterrain s'inscrit dans le périmètre du plan de quartier et à l'intérieur des limites de constructions. Le nombre de niveaux souterrains sera défini en fonction du nombre de places exigées par la Municipalité.

Article 9 - Emplacements de stationnement

La Municipalité fixe le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires selon les bases suivantes :

- Le nombre de places sera au minimum de 100.
- Ces places sont affectées aux habitants des logements et aux emplois générés par les bâtiments.
- Il est prévu, en principe, une place par logement.
- Au surplus, la norme "VSS" de l'Union des professionnels suisses de la route est une base de référence pour les autorités.

CHAPITRE IV - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 10 - Aménagements extérieurs

Lors de la demande du permis de construire, les aménagements extérieurs devront faire l'objet d'un plan spécial, présenté à une échelle appropriée et qui sera soumis à l'approbation de la Municipalité. Ce plan indiquera en particulier, les cheminements piétons, surfaces-places, le mobilier urbain, les couvertes, la nature des plantations, etc.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Article 11 - Bruit

Les exigences de l'Ordonnance Fédérale sur la Protection contre le Bruit du 15 décembre 1986 doivent être respectées.

Le degré de sensibilité attribué est de III.
Une étude particulière devra faire partie de la demande de permis de construire afin de démontrer le respect des exigences de l'art. 31 OPB.

Article 12 - Lois cantonale et fédérale + RPE

Pour tous les points non prévus par le présent règlement, le règlement communal du Plan d'Affectation est applicable. En cas de contradiction, le présent règlement est prioritaire.

Sont réservées, les dispositions légales et réglementaires du Canton et de la Confédération.

Article 13 - Permis de construire

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet qui, bien que conforme aux plans et règlements communaux, par sa conception et son architecture, les objectifs recherchés par le présent plan de quartier.

Article 14 - Dispositions dérogatoires

La Municipalité peut, à titre exceptionnel, et dans les limites de la législation cantonale (art. 85 LATC), accorder des dérogations aux dispositions du présent plan et règlement :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent règlement;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert.

Article 15 - Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.