



COMMUNE DE MONTREUX

Direction des travaux et de l'urbanisme

Plan de quartier Bocherex Territet

Approuvé par la Municipalité de Montreux
dans sa séance du ..11..février..1994....

le syndic :

le secrétaire :



Soumis à l'enquête publique

du ..26..août..... au ..26..septembre 1994

le syndic :

le secrétaire :



Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du ..14..décembre..1994..

le président :

le secrétaire :

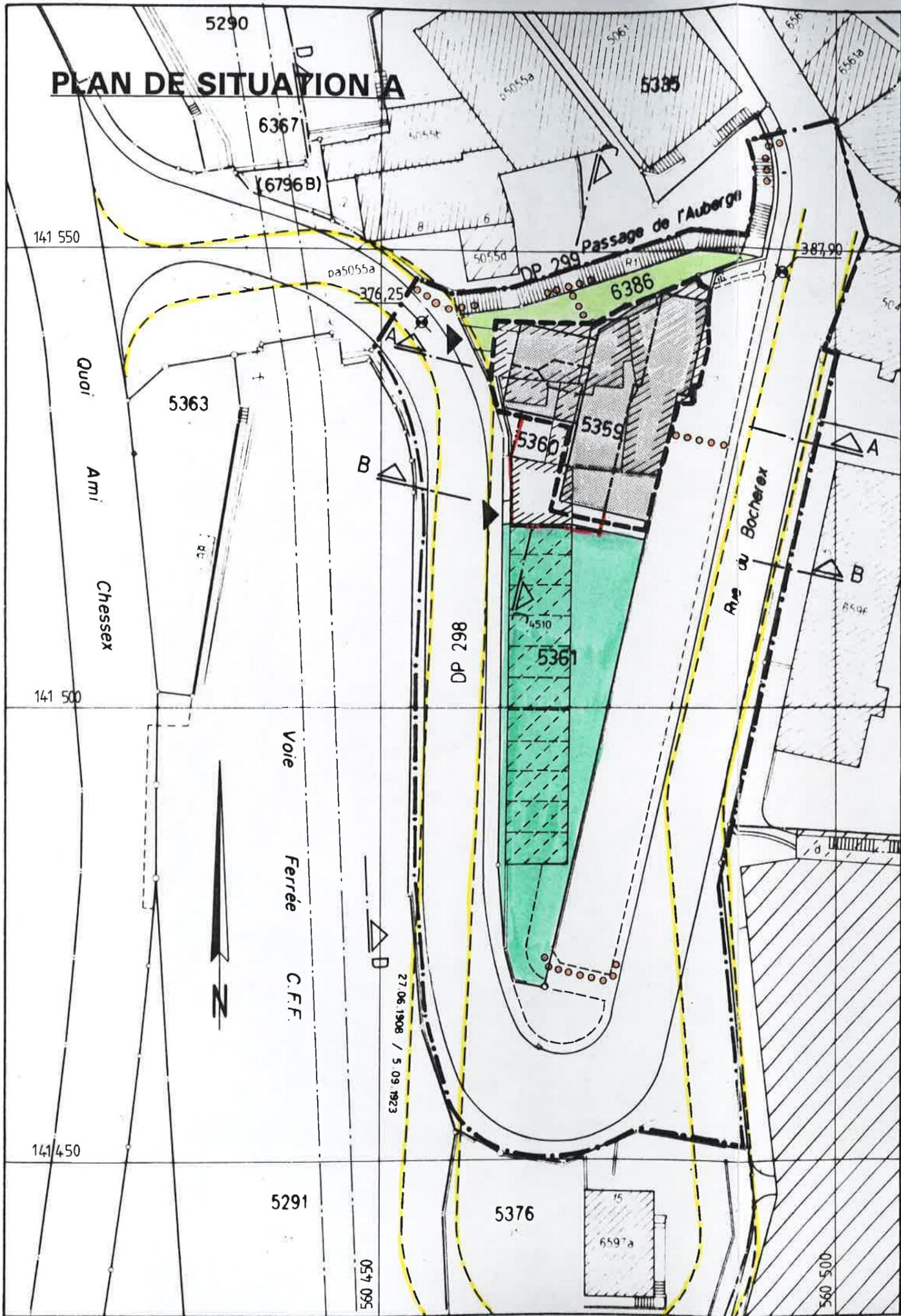
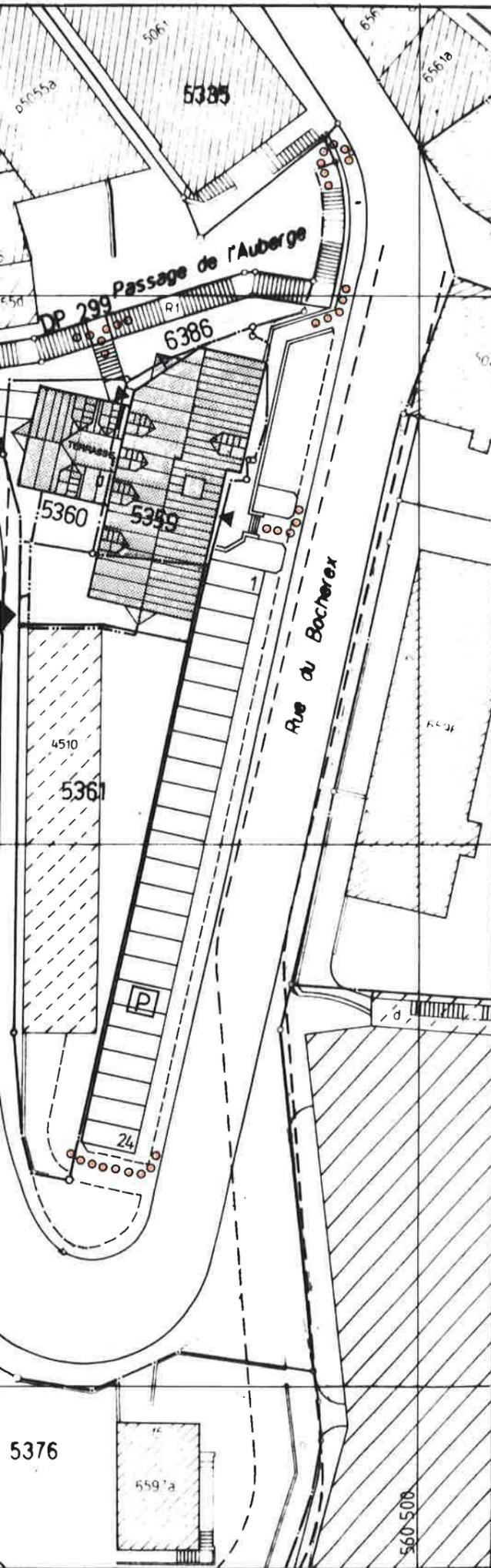


Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton
de Vaud dans sa séance du ..1/3/95.....

l'atteste, le chancelier



PLAN DE SITUATION A



LEGENDES

- PERIMETRE DU PLAN
- PERIMETRE D'IMPLANTATION
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DU GARAGE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS MAINTENUE
- BATIMENTS A DEMOLIR
- GARAGES EXISTANTS
- ZONE DE DEGAGEMENT
- ESPACE PERIPHERIQUE
- ORIENTATION DES FAITES
- ALTITUDE MAXIMUM AU FAITE OU TOITURE TERRASSE

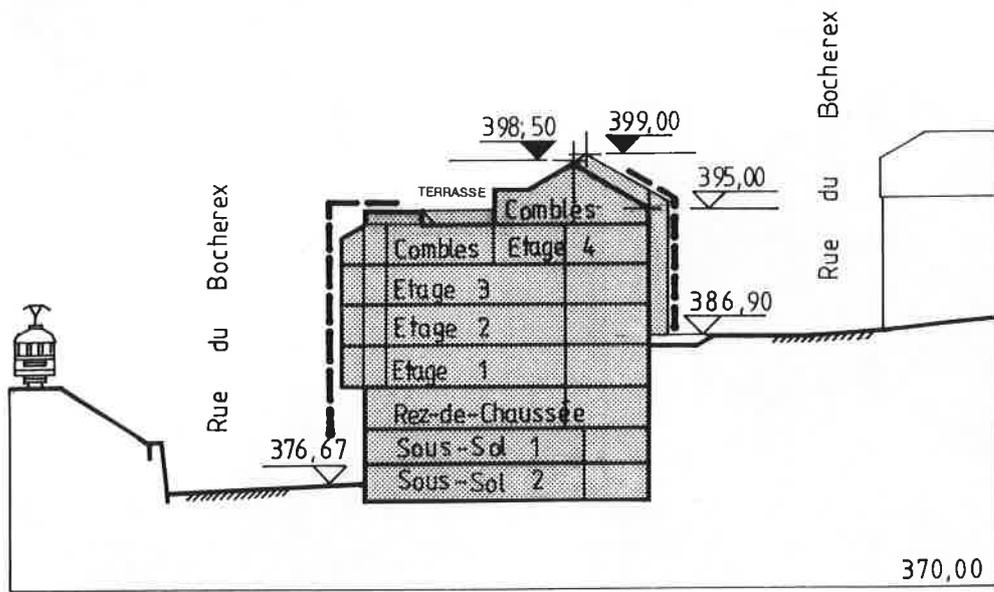
A TITRE INDICATIF

- ALTITUDE A LA CORNICHE
- ACCES VEHICULES
- ACCES PIETONS
- CHEMINEMENT PIETONS
- PARKING EXTERIEUR
- CONSTRUCTION PROJETEE

PROPRIETES

<u>CLAUDE MAFIOLY</u>	
PARCELLE NO 5359	239,00 m2
PARCELLE NO 5360	142,00 m2
<u>COMMUNE DE MONTREUX</u>	
PARCELLE NO 5361	634,00 m2
PARCELLE NO 6386	90,00 m2

COUPES



COUPE A-A



PERIMETRE D'IMPLANTATION



ALTITUDE MAXIMUM AU FAITE
OU TOITURE TERRASSE

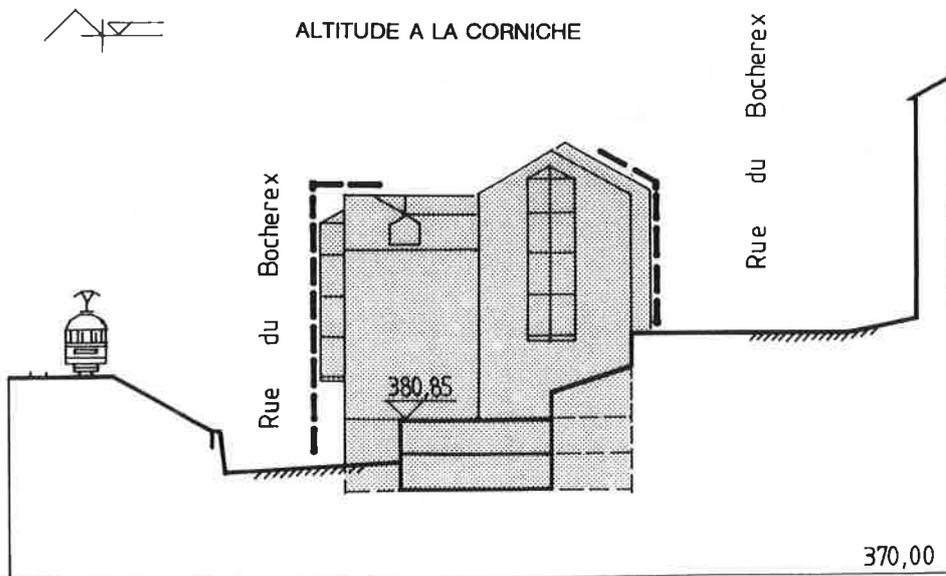
A TITRE INDICATIF



CONSTRUCTION PROJETEE

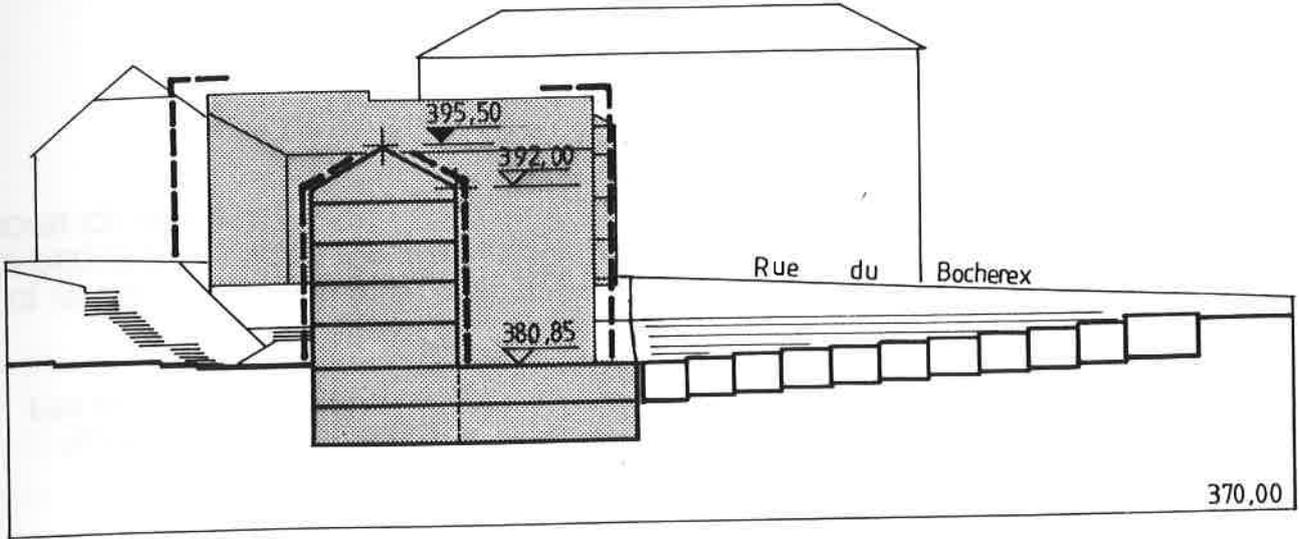


ALTITUDE A LA CORNICHE



COUPE B-B

LUTTE CO



COUPE C-C



PERIMETRE D'IMPLANTATION



ALTITUDE MAXIMUM AU FAITE
OU TOITURE TERRASSE

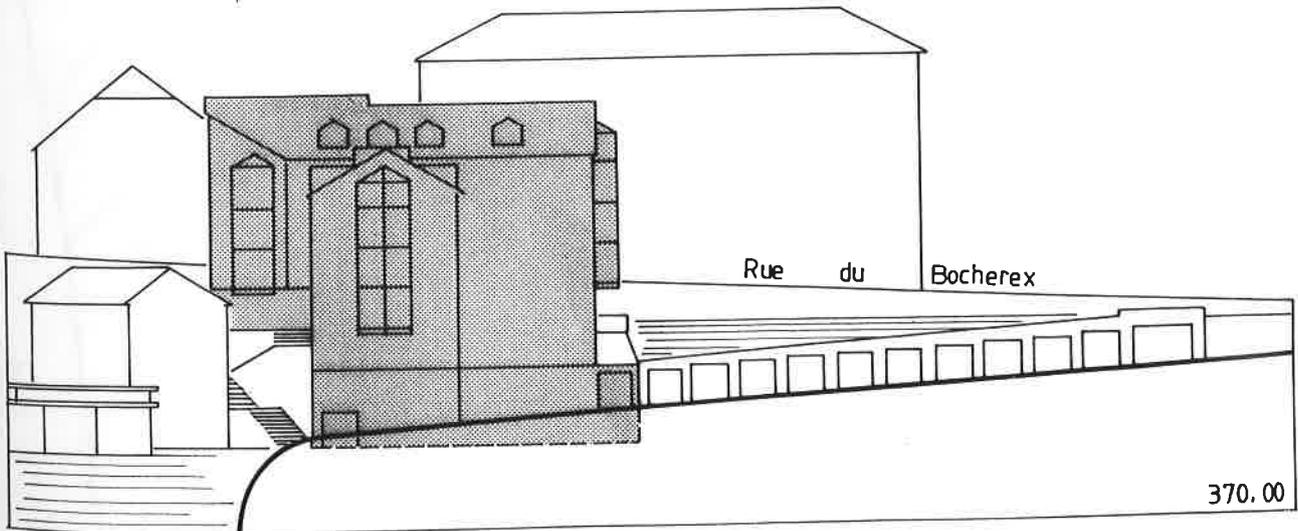
A TITRE INDICATIF



CONSTRUCTION PROJETEE



ALTITUDE A LA CORNICHE



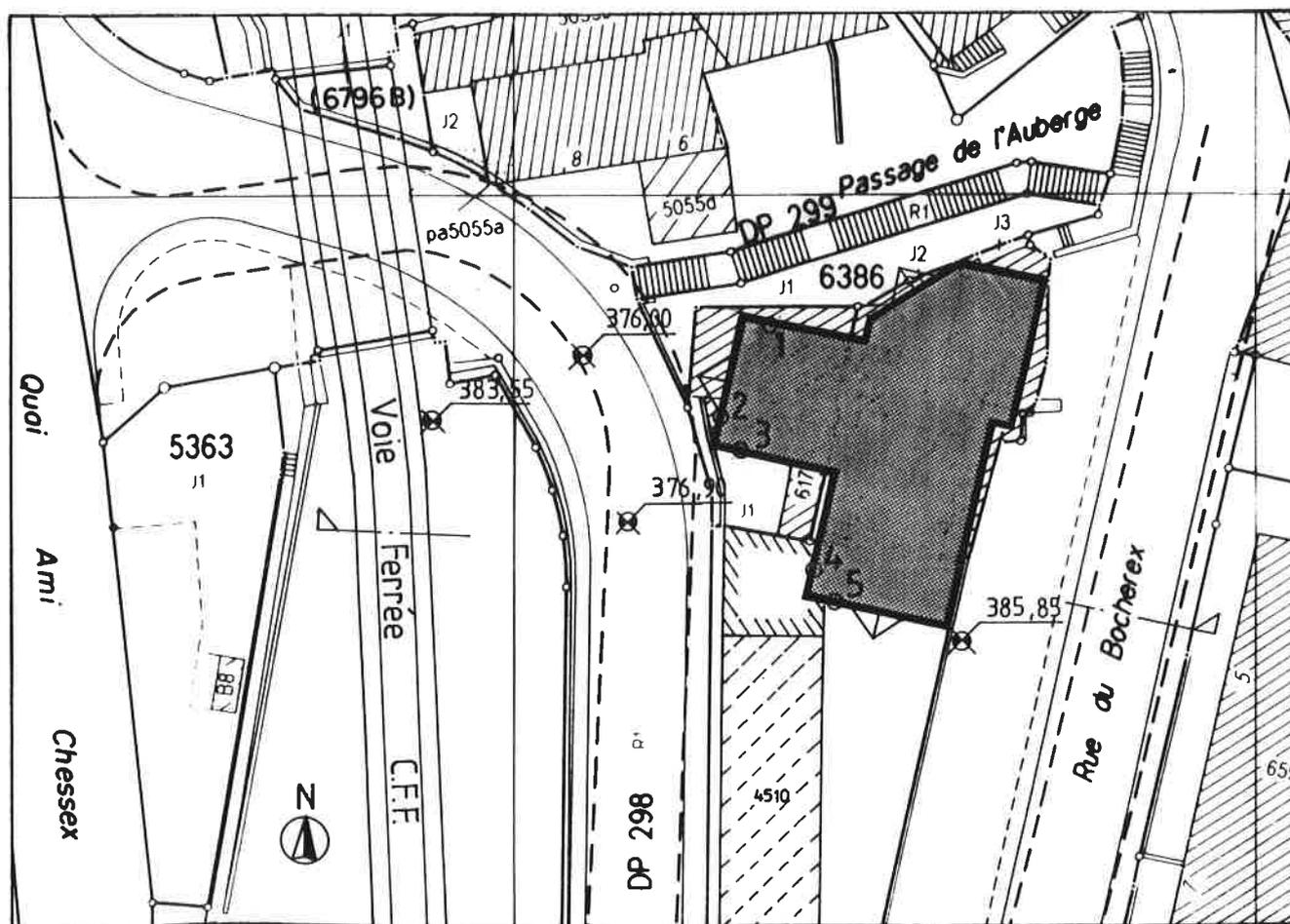
COUPE D-D

LUTTE CONTRE LE BRUIT

POUR CE QUARTIER,
LE DEGRE DE SENSIBILITE EST III.
LES VALEURS LIMITES SONT :

ETUDE ACOUSTIQUE - BRUIT CFF
"EN BOCHEREX" - TERRITET

Leq dB (A) JOUR	Leq dB (A) NUIT	Pt.	Leq dB (A) JOUR	Leq dB (A) NUIT
65	55	1	64,2	55,9
		2	70,2	61,9
		3	68,7	60,4
		4	69,4	61,1
		5	68,1	59,8



CONCEPT DE LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

1. Loggia

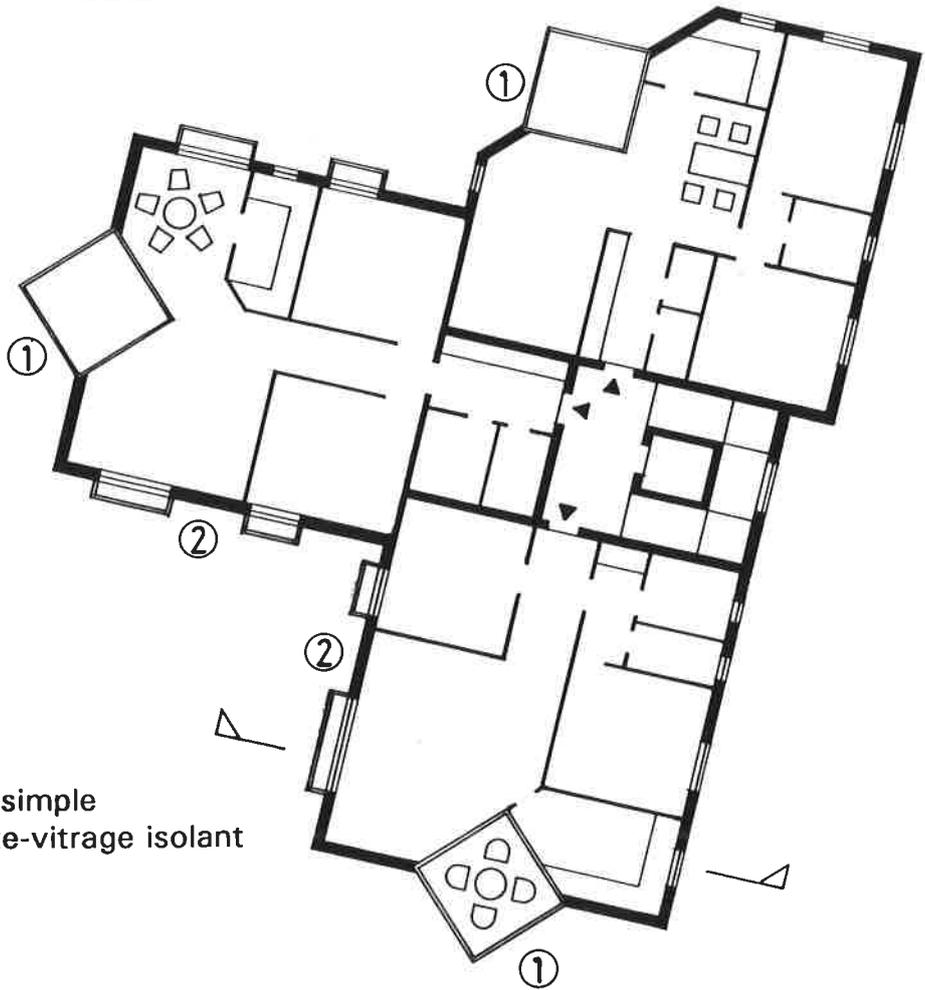
Pièce intermédiaire.

Plusieurs fonctions :

- pièce autonome
- balcon
- agrandissement de séjour

Construction :

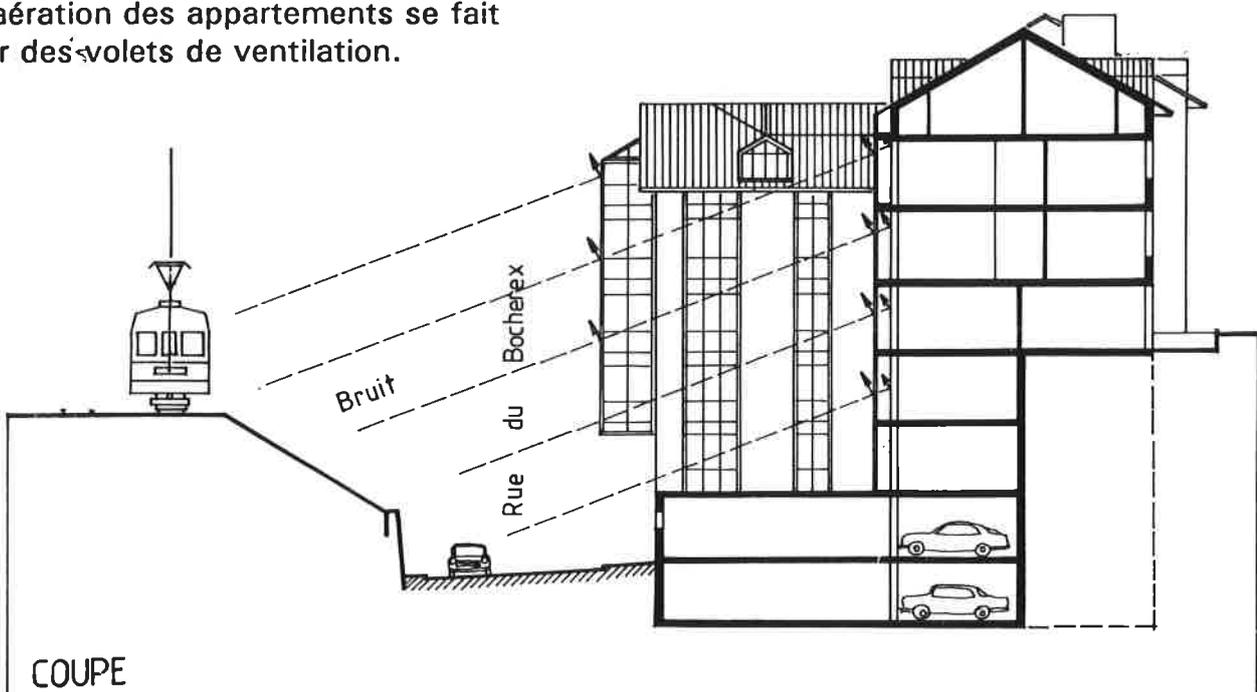
- fenêtre intérieure vitrage simple
- fenêtre extérieure ouvrante-vitrage isolant
- plafond absorbant



2. Paroi en verre

La paroi devant les fenêtres réduit une partie des bruits pour les pièces qui se trouvent à l'arrière.

L'aération des appartements se fait par des volets de ventilation.



REGLEMENT SPECIAL

1. GENERALITES

1.1 Composition du plan

Le plan de quartier "Bocherex" est composé des plans de situation, des coupes schématiques, du schéma de lutte contre le bruit et du règlement spécial.

1.2 Périmètre

Le périmètre du plan de quartier est défini par le plan. Il est délimité par la Rue du Bocherex à l'Est et à l'Ouest, et le Passage de l'Auberge au Nord.

1.3 But

Le présent plan de quartier poursuit les objectifs principaux suivants :

- a) restructuration du secteur à une échelle coordonnée, en référence au tissu bâti environnant
- b) prise en compte de mesures intégrées de lutte contre le bruit,
- c) préservation et mise en valeur de l'espace public du Passage de l'Auberge

1.4 Bâtiments existants

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants AI nos 5045, 5047, 5048, 5049, 6175 et des deux garages, propriété communale AI no 4510.

1.5 Lutte contre le bruit

Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la Loi fédérale sur la Protection de l'Environnement (LPE) décrites dans l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la Protection contre le Bruit du 15 décembre 1986 (OPB) sont applicables. Pour ce quartier, le degré de sensibilité est III.

Les bâtiments sont protégés selon les types de protection explicités par le concept de lutte contre le bruit joint au présent plan de quartier.

1. protection par loggia
2. protection par paroi vitrée

1.6 Dossier d'illustration

Un dossier de documents d'illustration à valeur indicative est annexé au présent plan de quartier. Il est destiné à expliciter l'application du plan et du règlement.

2. ZONE DES CONSTRUCTIONS (parcelles nos 5359, 5360 et 5361 partielle)

2.1 Périmètre d'implantation

Les bâtiments doivent obligatoirement s'inscrire dans le périmètre d'implantation fixé par le plan.

Peuvent être construits hors du périmètre :

- les balcons, bow-windows, avant-toits, oriels, etc. d'une largeur de 1.50 m,
- les sauts-de-loup,
- les murs, escaliers, rampes liés aux aménagements extérieurs

2.2 Surfaces brutes de plancher

Au sens de la norme ORL-EPF no 514 420 les surfaces brutes de plancher habitable sont limitées, pour l'ensemble des bâtiments, à 1'459,00 m².

Les combles sont habitables dans leur intégralité sous réserve des surfaces brutes de plancher maxima autorisées.

Il n'est pas tenu compte, dans le calcul des surfaces de plancher habitable, des parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1,50 m entre le plancher et le plafond.

A titre indicatif, l'occupation des niveaux se répartit selon les documents d'illustration annexés au plan de quartier.

2.3 Gabarits et nombre de niveaux

Le nombre d'étages des bâtiments et les altitudes maximales aux faîtes sont définis par les coupes. L'altitude des corniches est portée à titre indicatif et constitue une valeur de référence.

2.4 Destination du bâtiment

Les niveaux rez-de-chaussée, étages 1, 2, 3, 4 et combles sont destinés principalement à l'habitation.

Les niveaux rez-de-chaussée, étages 1 et 2 du bâtiment peuvent être affectés au secteur tertiaire.

Les niveaux sous-sol 1 et sous-sol 2 sont affectés au stationnement des voitures.

2.5 Toitures

Les toitures du bâtiment sont à deux pans. L'orientation des faîtes figure sur le plan. Tous les types de couverture sont autorisés mais, quel qu'il soit, le mode de couverture du bâtiment devra s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins en accord avec la Municipalité.

La pente des toitures est comprise entre 40 % et 80 %.

2.6 Ouvertures en toiture

Les lucarnes peuvent être aménagées dans la partie inférieure du pan de toiture, leurs largeurs additionnées n'excéderont pas le 50 % de la longueur de la façade correspondante.

L'aménagement d'une terrasse sur la toiture du corps inférieur Ouest du bâtiment peut être autorisé selon le principe indiqué sur les illustrations.

2.7 Superstructures

Les superstructures (ventilation, machineries d'ascenseurs, cages d'escalier, cheminées) peuvent dépasser les gabarits de hauteur. Leurs dimensions seront réduites au minimum indispensable. Elles feront l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné.

3. **ZONE DE DEGAGEMENT (parcelle no 6386)**

Hormis les aménagements extérieurs, la zone de dégagement est inconstructible. Elle est aménagée de manière à rendre attractifs le cheminement du Passage de l'Auberge et ses abords.

Cette zone joue le rôle d'articulation entre la frange de l'espace public et privé.

Au droit de la zone de dégagement, la façade du bâtiment à construire est obligatoirement articulée en plan et en coupe.

Les éléments urbains de qualité, tels que rampes, escaliers, perrons, etc., sont maintenus ou restitués en relation avec la construction nouvelle.

4. ESPACE PERIPHERIQUE (parcelle no 5361)

Ce secteur comprend le bâtiment existant AI no 4510 affecté à des garages individuels enterrés; leur accès s'effectue par le tronçon aval de la Rue du Bocherex.

Cette construction peut être maintenue, entretenue, réparée, voire reconstruite, en cas de destruction fortuite ou volontaire.

La reconstruction s'effectuera dans un gabarit semblable à celui existant.

Au-dessus des garages enterrés, l'espace périphérique est destiné à un aménagement de détente ou de loisirs (place de jeux, etc.), accessible par le secteur amont de la Rue du Bocherex.

Des petites constructions d'intérêt public ou compatible avec la destination de la zone peuvent y être autorisées.

Au droit des deux garages prévus à démolir, le terrain sera réaménagé en référence au niveau moyen avoisinant et selon les directives de la Municipalité.

5. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET VOIES DE CIRCULATION

5.1 Aménagements extérieurs

L'espace périphérique peut être utilisé à titre de place de jeux, destinée aux occupants des constructions projetées. Les conditions d'utilisation de cette aire seront définies conventionnellement avec la Municipalité.

5.2 Cheminements piétonniers

Les escaliers du Passage de l'Auberge sont obligatoirement maintenus; le profil en long de ce cheminement est conservé dans son principe.

Les autres itinéraires figurés sur le plan le sont à titre indicatif.

5.3 Voies de circulation

Les voies de circulation seront réalisées dans les emprises correspondantes dessinées sur le plan. Elles sont destinées aux véhicules automobiles. L'entrée et la sortie des véhicules automobiles se feront par la Rue du Bocherex dans sa partie inférieure, selon le principe indiqué en plan.

5.4 Plan des aménagements extérieurs

Simultanément à la demande du permis de construire, un plan des aménagements extérieurs - échelle 1 : 100 - sera produit, notamment en ce qui concerne la frange Sud des escaliers du Passage de l'Auberge.

6. STATIONNEMENT DES VEHICULES

6.1 Emplacements des stationnements

Le nombre de places de stationnement requis est fixé conformément aux normes de l'Union des Professionnels Suisses de la Route et à l'art. 89 du RPE 1972. Ces places sont aménagées dans les parkings souterrains.

7. DISPOSITIONS FINALES

7.1 Dérogations

La Municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance aux dispositions du présent plan et règlement, à condition qu'il n'en résulte aucune atteinte aux objectifs du plan ou pour les tiers, ceci conformément à l'article 85 de la LATC.

7.2 Prescriptions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le plan et le présent règlement, sont applicables les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension, et la police des constructions du 15 décembre 1972 et celles de la LATC et son règlement d'application.

7.3 Entrée en vigueur

Les présents plan de quartier et règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.

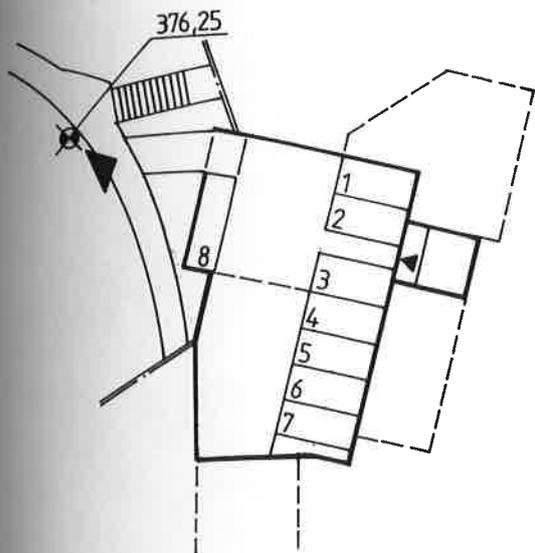
Plan de quartier Bocherex

Territet

Dossier d'illustration

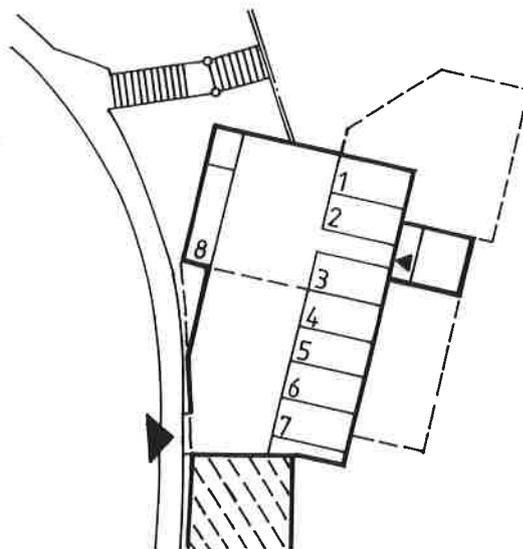
31.01.1994

Echelle 1/500



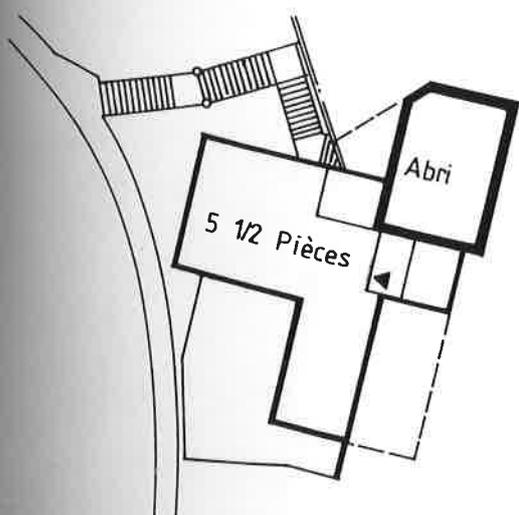
SOUS-SOL 2

PARKING
NIV. 375,65



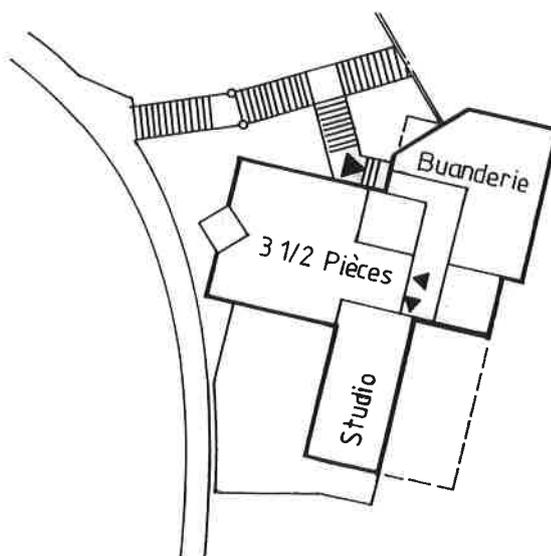
SOUS-SOL 1

PARKING
NIV. 378,15



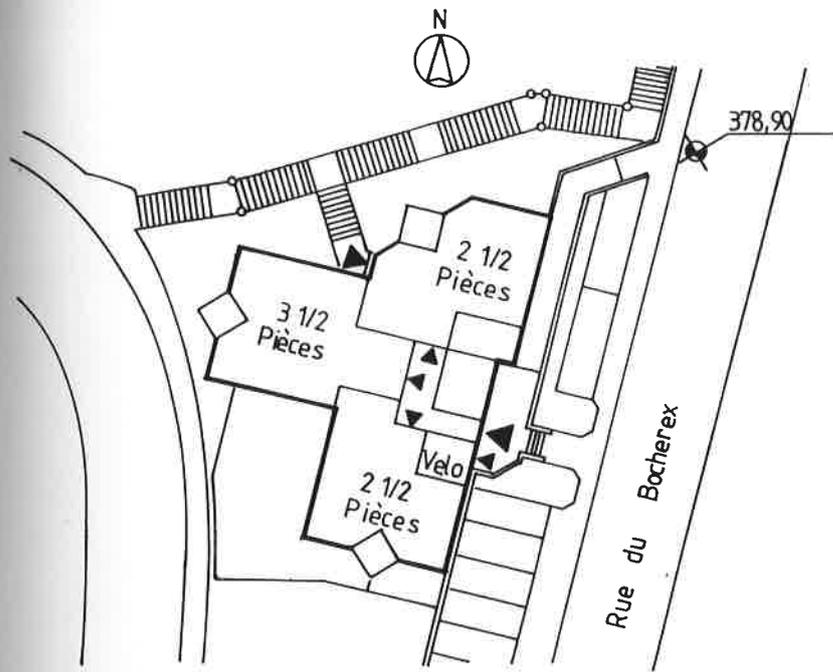
REZ-DE-CHAUSSEE

HABITATION ABRI
NIV. 380,85
SURFACE BRUTE
DE PLANCHER UTILE 172,00 m²



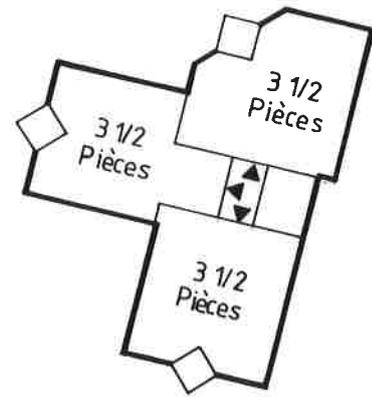
ETAGE 1

HABITATION, BUANDERIE, TECHNIQUES
NIV. 383,55
SURFACE BRUTE
DE PLANCHER UTILE 183,00 m²



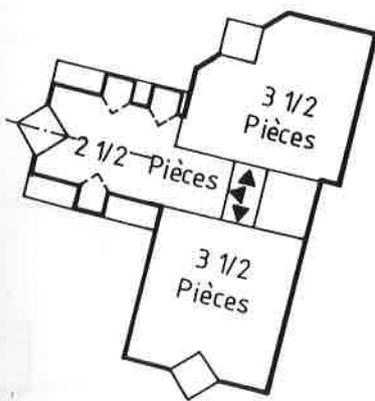
ETAGE 2

ENTREE, HABITATION, LOCAL VELO
 NIV. 386,25
 SURFACE BRUTE
 DE PLANCHER UTILE 279,00 m²



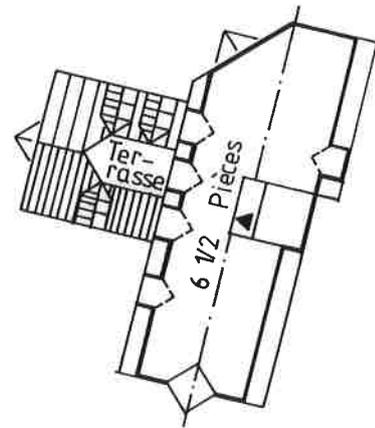
ETAGE 3

HABITATION
 NIV. 388,95
 SURFACE BRUTE
 DE PLANCHER UTILE 310,00 m²



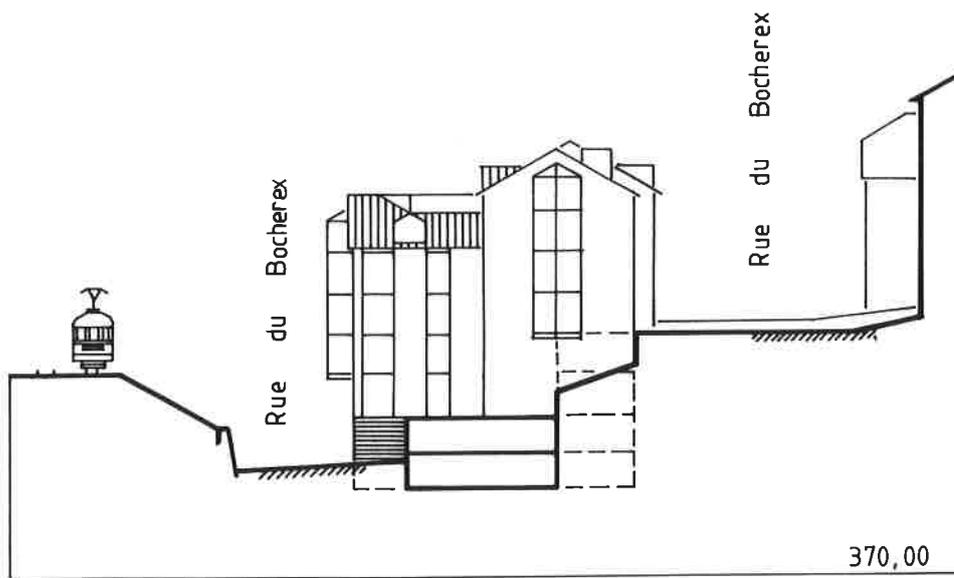
ETAGE 4

HABITATION
 NIV. 391,65
 SURFACE BRUTE
 DE PLANCHER UTILE 305,00 m²

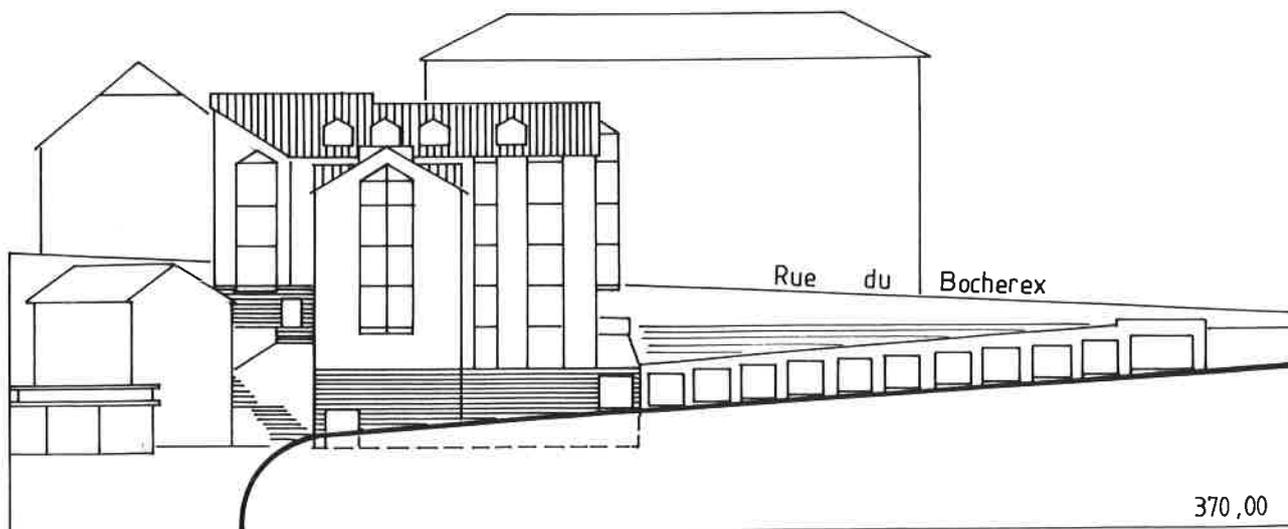


COMBLES

HABITATION
 NIV. 394,35
 SURFACE BRUTE
 DE PLANCHER UTILE 210,00 m²



ELEVATION SUD



ELEVATION OUEST