

PLAN DE QUARTIER
"en Champ Avan"
LES AVANTS

Approuvé par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 16.08.1991

Le Syndic Le Secrétaire :

Plan déposé au greffe municipal pour être soumis à l'enquête publique

du 30.06.1992 au 30.07.1992

Le Syndic Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 09.12.1992

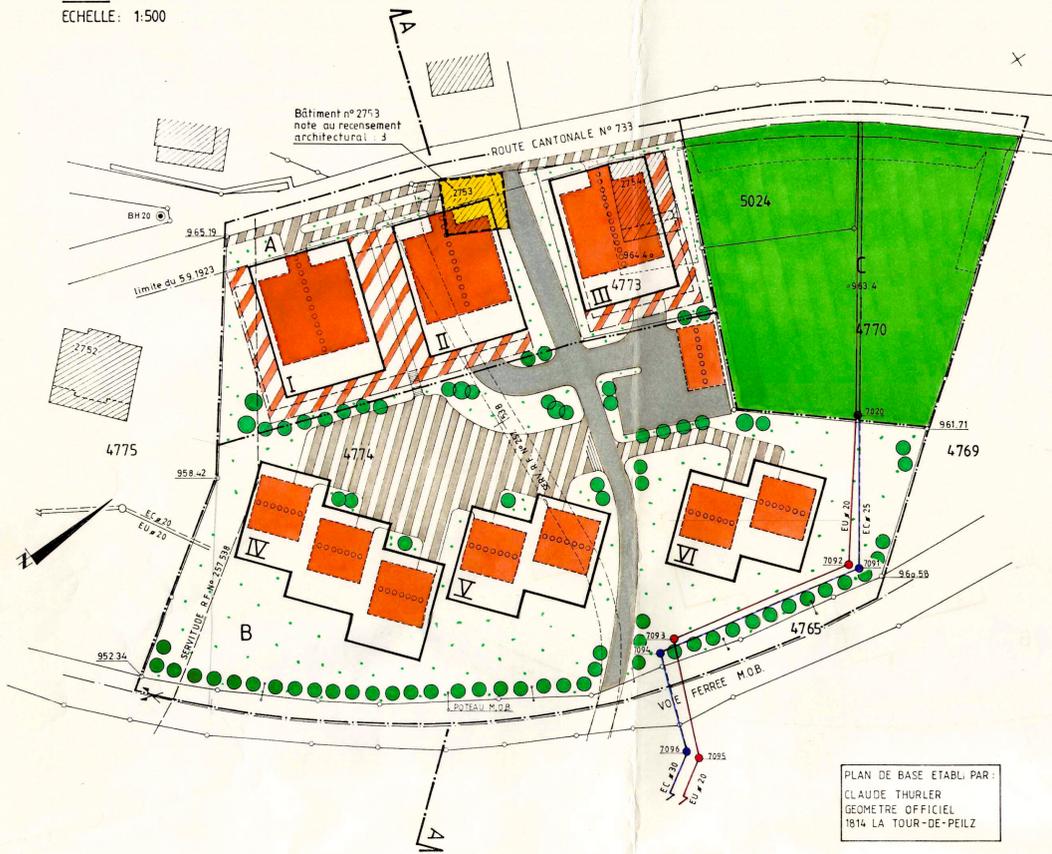
Le Président Le Secrétaire :

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud dans sa séance du 19 MARS 1993

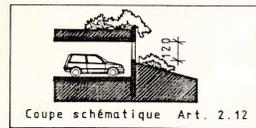
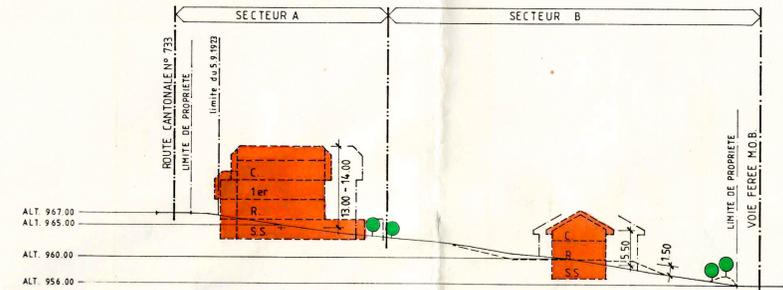
L'atteste le Chancelier :

LEGENDE

- Périmètre du plan de quartier
- Périmètre de secteurs
- A Secteurs
- IV Groupe de bâtiments
- Collecteur eaux usées
- Collecteur eaux claires
- Bâtiments existants
- Bâtiments à démolir
- Périmètre d'implantation
- Projet illustratif
- Construction souterraine
- Zone de verdure et de jeux
- Zone d'utilité publique
- Zone de circulation et de stationnement
- Direction des faîtes
- Végétation
- Zone de desserte et de jeux



PLAN DE BASE ETABLI PAR:
CLAUDE THURLER
GEOMETRE OFFICIEL
1814 LA TOUR-DE-PEILZ



N° PARC.	NOM DU PROPRIETAIRE	SURFACE
4770	COMMUNE DE MONTREUX	1490 m ²
4773	FARINE ALAIN	630 m ²
4774	CHIARADIA BEATRICE fille de ALDO	6790 m ²
5024	COMMUNE DE MONTREUX	468 m ²

REGLEMENT SPECIAL

Chapitre 1 - Dispositions générales

- Art. 1.1 Les présents plans et règlements régissent l'aménagement du territoire à l'intérieur du périmètre figurant sur le plan.
- Art. 1.2 La surface située à l'intérieur du périmètre est divisée en 3 secteurs, soit :
- A Secteur destiné à l'habitation collective et accessoirement aux activités du secteur tertiaire et commercial.
 - B Secteur destiné à l'habitation individuelle groupée.
 - C Secteur soumis au règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, zone d'utilité publique.
- Art. 1.3 Au présent plan de quartier sont annexés 2 plans d'illustration à valeur indicative, destinés à expliciter sa conception, ainsi que l'application du règlement.
- Art. 1.4 Tout projet dont l'architecture compromettrait l'unité du quartier peut être refusé par la Municipalité.

Chapitre 2 - Unité de réalisation et typologie

- Art. 2.1 Dans chaque groupe de bâtiments des secteurs A et B (I, II, III, IV, V, VI) la construction de l'ensemble des bâtiments est obligatoire.
- Art. 2.2 A l'intérieur des groupes IV, V et VI du secteur B, les villas accolées sont autorisées. Si ces dernières sont construites en ordre non-contigu, la distance minimale entre bâtiments est de 2 m. La construction de dépendances d'une hauteur de 3 m à la corniche maximum est autorisée dans les espaces réglementaires entre bâtiments. Ces constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation et ne sont pas comptées dans la surface de plancher brute habitable.
- Art. 2.3 L'enveloppe générale des constructions est définie par les périmètres d'implantation, ainsi que par les coupes schématiques. Les constructions peuvent être déplacées dans les limites des périmètres d'implantation. Les décrochements en plan sont obligatoires dans le secteur B. Les parties ouvertes, telles que balcons, avant-toits, marquises, vérandas etc, peuvent empiéter hors des périmètres d'implantation, là où le périmètre n'est pas confondu avec la limite des constructions.
- Art. 2.4 Le nombre de niveaux habitables sous la corniche est fixé comme suit :
- Secteur A : 2 niveaux
 - Secteur B : 1 niveau

- Art. 2.5 Les combles sont habitables, leurs surfaces et volumes sont aménageables dans leur intégralité, sous réserve de l'art. 2.8 du présent règlement.
- Art. 2.6 Hauteurs :
- Secteur A : La hauteur au faite ne dépassera pas :
Groupe I : 14.00 m
Groupes II et III : 13.00 m
 - Secteur B : La hauteur à la corniche ne dépassera pas :
Groupes IV à VI : 5.50 m
- Art. 2.7 La hauteur au faite est mesurée sur les façades pignons les plus élevées. Elle est calculée à l'aplomb du faite par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel de la façade concernée. La hauteur à la corniche est mesurée sur la façade la plus haute. Elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel de la façade concernée. Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs corps décrochés en plan ou en hauteur, le calcul de la hauteur s'applique séparément à chaque corps de bâtiment.
- Art. 2.8 Les surfaces de planchers brutes habitables sont fixées comme suit :
- Secteur A - groupe I : 1080 m²
 - groupe II : 540 m²
 - groupe III : 540 m²
 - Secteur B - groupe IV : 420 m²
 - groupe V : 280 m²
 - groupe VI : 280 m²
- A l'intérieur du secteur B, la surface brute habitable prescrite pour chaque groupe peut être augmentée au maximum de 10 % sous la forme d'un transfert des prétentions provenant des autres groupes de ce secteur. Pour l'ensemble du secteur B, la surface brute habitable ne sera en aucun cas augmentée.
- La surface de plancher brute habitable d'un bâtiment s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment. N'entrent pas en considération, les toitures-terrasses, les seuils, perrons, balcons même fermés latéralement et jusqu'à 2,50 m de profondeur, les loggias, les caves, parkings, garages souterrains, dépendances et locaux de services (chauffage buanderie etc).
- Art. 2.9 Les toitures des constructions sont à 2 pans jointifs dont la pente est identique. Les croupes sont admises. La pente se situe entre 60 % et 80 %. La direction des faîtes de chaque construction est précisée. Les avant-toits de 30 cm au minimum sont obligatoires. Les toits seront couverts de tuiles ou plaques de fibro-ciment

- Art. 2.10 Lucarnes et tabatières. Les combles étant habitables, les locaux sont éclairés au moyen de lucarnes. Les matériaux utilisés pour la couverture peuvent être différents de ceux utilisés pour les toitures principales (par ex. cuivre). Elles seront couvertes par des toitures à 2 pans ou par des toitures en appentis. Leurs largeurs additionnées ne peuvent dépasser la moitié de la longueur de la façade. Des sorties de service sont autorisées, elles ne sont pas prises en compte pour le calcul de la largeur des lucarnes. Dans le secteur B, les avant-toits peuvent être interrompus au droit des lucarnes. L'art. 81 RPE n'est pas applicable.
- Art. 2.11 Les dalles-toitures des constructions souterraines seront recouvertes de 50 cm de terre et aménagées en zone de verdure et de place de jeux. Les surfaces ainsi obtenues serviront de prolongement extérieur des logements situés dans les groupes I à III.
- Art. 2.12 Les façades Sud-Est des parkings souterrains seront largement ouvertes et masquées par de la végétation. Les autres façades ne devront apparaître en aucune manière une fois le terrain aménagé. La coupe schématique ci-dessus illustre la notion de la façade largement ouverte et devra être respectée dans son principe.
- Chapitre 3 - Immeuble existant sur la parcelle 4773
- Art. 3.1 L'immeuble existant sur la parcelle 4773, secteur A, groupe III, peut être maintenu. Des agrandissements et des transformations sont autorisés dans le périmètre du gabarit. Les dispositions contenues dans le présent règlement devront être respectées.
- Art. 3.2 La Municipalité pourra exiger l'aménagement de places de parc et la mise à disposition de places d'abris de protection civile en cas de transformations importantes assimilables économiquement à une reconstruction.
- Chapitre 4 - Zone de circulation
- Art. 4.1 La zone de circulation, ainsi que les emplacements des parcs à voitures sont indiqués dans le plan, à titre indicatif. Leur principe est à respecter. Les positions des raccordements aux routes communales sont impératives.
- Art. 4.2 Le nombre de places de stationnement pour voitures est fixé à une place par logement ou par fraction de 90 m² de plancher habitable brut, cette surface étant mesurée conformément à l'art. 2.8 du présent règlement. Le 10 % des places de stationnement obtenu sera ajouté pour les places visiteurs. L'ensemble des places sera réparti entre les garages souterrains et les places en surface.

- Une partie des places de parc extérieures sera obligatoirement disposée sous un couvert à édifier dans le périmètre de la zone. En outre, les normes USPR (Union Suisse des professionnels de la route), sont applicables. L'article 89 RPE est applicable. Le cas échéant, la Municipalité pourra exiger le paiement de la taxe de compensation.
- Chapitre 5 - Zone de verdure, places de jeux et mouvements de terre
- Art. 5.1 La plantation d'arbres et arbustes est obligatoire. Les surfaces de verdure sont inconstructibles. Des places de jeux pour les enfants seront aménagées. Les emplacements figurés sur le plan d'illustration sont indicatifs.
- Art. 5.2 Un plan détaillé des aménagements extérieurs, éch. 1 : 200 sera soumis à l'approbation de la Municipalité, en même temps que la mise à l'enquête de l'immeuble.
- Art. 5.3 Les mouvements de terre, notamment les remblais à l'endroit des terrasses n'excéderont pas 1.50 m par rapport au terrain naturel.
- Art. 5.4 En principe, les matériaux provenant des aménagements et des excavations seront conservés dans le périmètre du plan et utilisés pour ériger une butte antibruit le long de la voie ferrée. Son implantation et ses dimensions seront fixées en tenant compte des contraintes de sécurité liées à l'exploitation de la voie.
- Chapitre 6 - Zone d'utilité publique
- Art. 6.1 L'art. 57 RPE est applicable.
- Chapitre 7 - Règles générales
- Art. 7.1 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement Communal sur le plan d'extension et la police des constructions, sont applicables, de même que les lois et règlements cantonaux (LATC & RATC).
- Art. 7.2 Les dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit devront être respectées. Pour ce secteur, en application de l'art. 43 OPB, le degré de sensibilité est fixé à II.
- Chapitre 8 - Dispositions finales
- Art. 8.1 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

PLAN DE QUARTIER

"en Champ Avan"

LES AVANTS

PLAN ILLUSTRATIF

ECHELLE 1 : 200



COMMUNE DE MONTREUX

PLAN DE QUARTIER

"en Champ Avan"

LES AVANTS

PERSPECTIVE ILLUSTRATIVE

