



APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU 24.5.1991.....
LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 23.6.1992 AU 23.7.1992 ...
LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 25.8.1993.
LA PRESIDENTE: LA SECRETAIRE:

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD LE 17.06.1993
L'ATTESTE DEE CHANCELIER

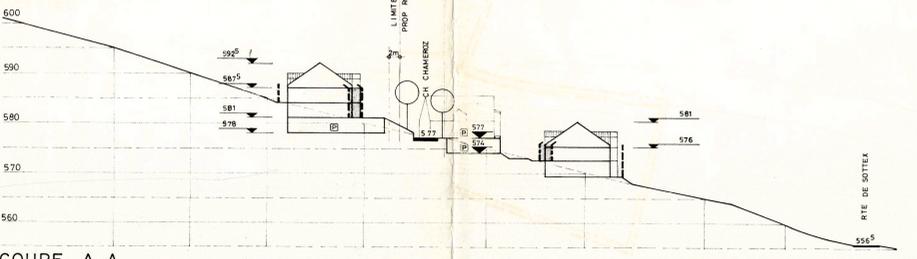
- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- AIRE AGRICOLE
- AIRE A CONSTRUIRE
- ZONE DE VERDURE
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- I-III CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES
- I-IV CONSTRUCTIONS GROUPEES
- BANDE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE DE LA FACADE
- ORIENTATION DES FAITES
- PARKING ENTERRE
- ACCES PARKING
- PLACES DE PARC
- RUES & PLACES
- ARBORISATION
- SURFACE DE PLANCHER MAX.
- CHEMINEMENT PIETONS EMPLACEMENT FIGURE A TITRE INDICATIF
- ALTITUDE MAX.
- NOUVELLE LIMITE DES CONSTRUCTIONS
- POINT D'IMPLANTATION, CENTRE DE GRAVITE:
- HABITATION INDIVIDUELLE
- HABITATION JUMEELEE

L'ILLUSTRATION ANNEXE EN FIN DE REGLEMENT
FAIT PARTIE INTEGRANTE DU PLAN MAIS N'A
QU'UNE VALEUR INDICATIVE

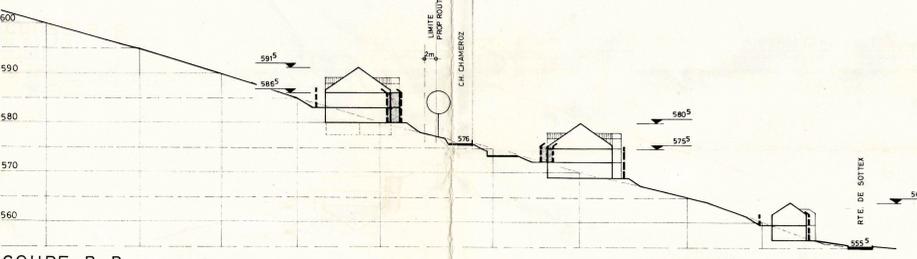
MODIFICATIONS ADOPTEES PAR LE CONSEIL
COMMUNAL AU COURS DE LA SEANCE DU 25 AOUT 1993

NOUVEAU POINT D'IMPLANTATION

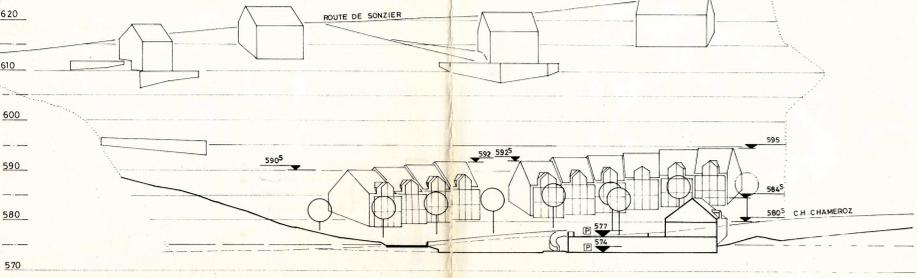
- LISTE DES PROPRIETAIRES:
- 8509 ETAT DE VAUD
 - 8581 VAN GEETERUYEN Denise
 - 8582 IMBODEN Ulrich
 - 8583 ROUSSY Lucien
 - 8584 STEINMETZ Mary-Jeanne fme de Pierre-Andre
 - 8585 ETAT DE VAUD
 - 8587 FURNARI Filipo
 - 8588 BANQUE CANTONALE VAUDOISE
 - 8589 CHARRIERE 2ent de Francois cohe
 - 8624 MARTIN René, ROGIVUE Charles, ROSSIER Claude, GIROD Philippe Coprpr.



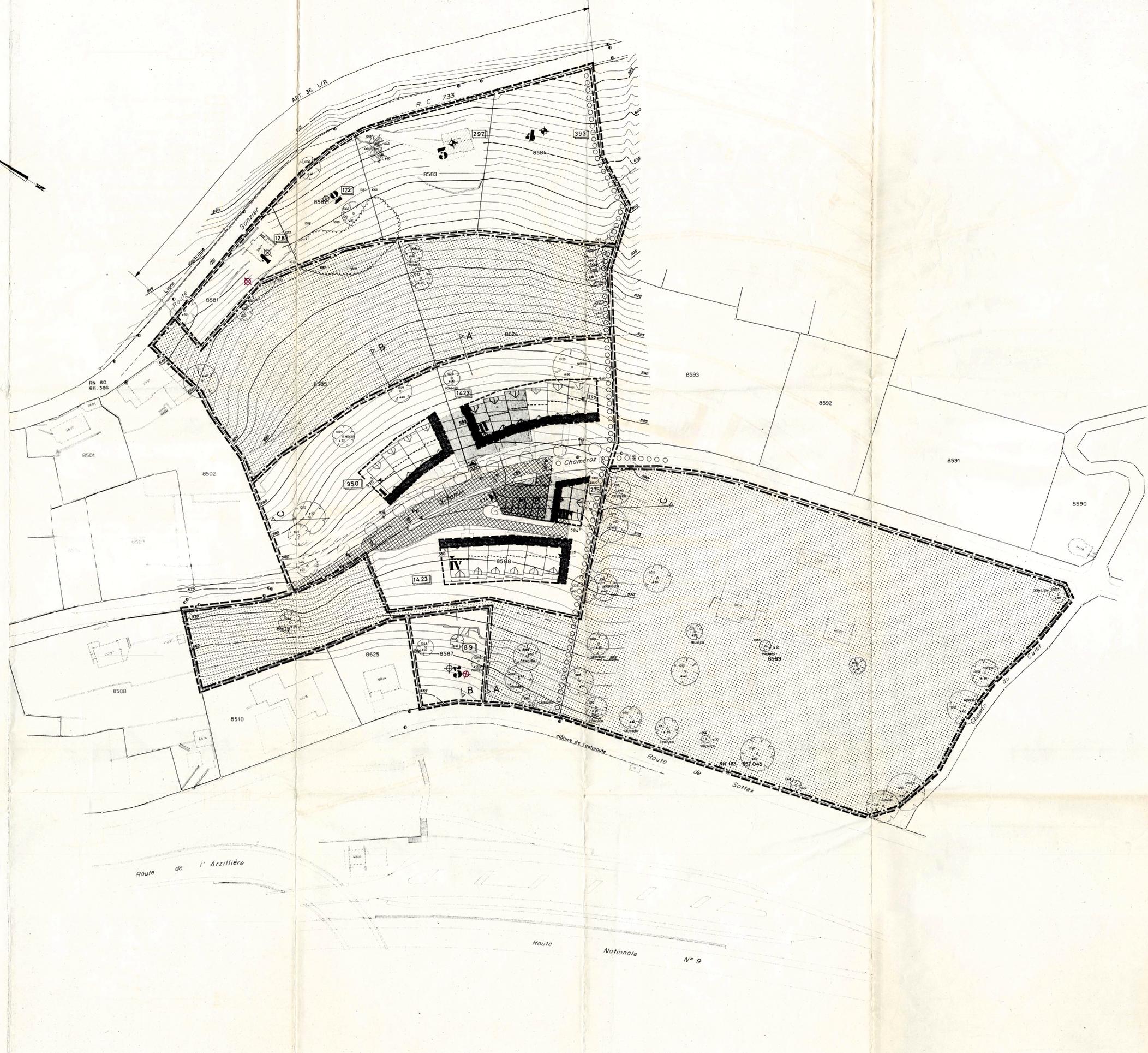
COUPE A-A



COUPE B-B



COUPE C-C



LAUSANNE LE 19.06.1992

ATAU ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
CLOS DE BULLE 7 CH-1004 LAUSANNE TEL. 021/23.93.94

PHILIPPE CORNU ARCHITECTE EPFL/ISA
URBANISTE FUS

l'ex. est classé ds dossier LU 179
l'ex. est classé au cadastre

**COMMUNE DE MONTREUX
PLAN DE QUARTIER EN CHAMPSOT II**

REGLEMENT

Lausanne, juin 1992

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE MONTREUX DANS SA SEANCE
DU 24 MAI 1991

Le Syndic :  Le Secrétaire : 



SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 23 JUIN 1992 AU 23 JUILLET 1992

Le Syndic :  Le Secrétaire : 



ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 25 AOUT 1993

La Présidente :  La Secrétaire : 



APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD
LE 17 DEC. 1993

L'atteste le Chancelier : 



PREAMBULE

Le périmètre "EN CHAMPSOT II" du secteur "EN CHAMPAGNY" s'étend de part et d'autre du chemin de Chameroz.

Situé sur une pente ouest fortement exposée à la vue, face au lac et à proximité de l'autoroute, la mise en valeur de ces terrains nécessite l'étude d'un plan de quartier établi conformément aux objectifs communaux en matière d'aménagement et en fonction des contraintes objectives imposées par le site et son environnement. Celui-ci se caractérise par la volonté de :

- Eviter la dispersion des constructions dans l'entier du périmètre pour maintenir le caractère du site
- Maintenir un maximum de surface non construite dans une affectation agricole
- Promouvoir, dans la règle, de l'habitat groupé

L'esprit du plan se caractérise par la volonté de :

- créer une zone d'extension qui concilie l'économie de terrain, une extension homogène des zones de construction et la préservation de la zone agricole
- créer un ensemble bâti harmonieusement, bien adapté à l'habitation, aux façades animées et qui s'adapte aux déclivités des terrains par l'aménagement d'espaces bien différenciés.

L'illustration annexée fait partie intégrante du présent règlement. Cependant elle n'a qu'une valeur indicative.

REGLEMENT

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 DESTINATION

Ce plan de quartier est destiné à l'extension de l'habitation et aux activités du secteur primaire.

Il se divise en 2 aires :

A AIRE A CONSTRUIRE

B AIRE AGRICOLE

CHAPITRE II A AIRE A CONSTRUIRE

Art. 2 DESTINATION

Cette aire est destinée à l'habitation individuelle et groupée ainsi qu'à ses prolongements, petit artisanat, bureau, commerce, pour autant que ces derniers ne portent pas préjudice à l'habitation et qu'ils ne compromettent pas le caractère architectural de l'ensemble.

Le degré II de sensibilité au bruit, selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), est admis dans cette aire.

HABITATIONS INDIVIDUELLES :

L'implantation des bâtiments est définie par les points d'implantation indiqués sur le plan (secteurs 1 à 5).

Les points d'implantation désignent l'emplacement général du centre de gravité (individuels ou jumelés).

Le centre de gravité des bâtiments est déterminé au niveau de l'étage présentant la plus grande surface en plan.

Les habitations individuelles comprennent au maximum deux logements; les habitations jumelées comprennent au maximum 4 logements.

La distance entre bâtiment et limites de propriété est de 6 m au moins excepté pour la parcelle no 8581 où elle peut être réduite à 3 m.

La hauteur des façades aval n'excédera pas 6.50 m à la corniche, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel ou aménagé en déblai au droit de cette façade.

Le nombre de niveaux habitables est limité à 2 sous la corniche.

La pente des toitures sera au minimum de 30° et l'orientation du faîte principal parallèle aux courbes de niveau.

La surface de plancher habitable maximum pour chaque parcelle est indiquée sur le plan; toutefois le transfert de prétentions, de minime importance, entre les différents périmètres respectivement secteurs du plan et au bénéfice des secteurs 1 à 5 sont admissibles, pour autant que le dispositif du plan de quartier ne soit pas compromis.

La totalité de la surface de plancher habitable autorisée par le plan ne sera en aucun cas augmentée.

HABITATIONS GROUPEES :

Les constructions groupées en ordre contigu s'implanteront en amont et en aval du chemin de CHAMEROZ, dans les périmètres I à IV indiqués en plan.

Art. 3

IMPLANTATION

Les constructions s'érigeront obligatoirement à l'intérieur des périmètres d'implantation et des gabarits indiqués respectivement en plan et en coupe.

[Dans le cas d'habitations groupées] l'implantation des façades respectera les bandes d'implantation obligatoires.

Pour garantir une bonne intégration des constructions dans la pente, des décrochements en plan et en coupe sont obligatoires entre chaque bâtiment.

Des dépassements des périmètres en plan sont toutefois autorisés, pour autant que la **surface brute de plancher définie pour chaque bâtiment** ne soit pas augmentée et que ces dépassements n'excèdent pas le 1/10ème de la surface au sol du bâtiment.

En cas de dépassement des périmètres, les limites des constructions nouvelles ou en application de la loi sur les routes et les bandes d'implantation obligatoires doivent être respectées. La distance minimum par rapport aux limites de propriétés voisines est de 6 m.

Art. 4

NORMES DIMENSIONNELLES

Les habitations groupées (périmètres I à IV) s'érigeront à l'intérieur des gabarits indiqués en coupe. Elles respecteront dans chaque périmètre les altitudes maximum fixées respectivement pour le faîte et la corniche, ainsi que les cotes d'altitude maximum indiquées pour les places-accès et dalles plates de toitures.

La surface de plancher habitable maximum de chaque périmètre est indiquée sur le plan.

Par surface de plancher habitable, il faut entendre la surface brute de plancher utile, au sens de la directive ORL 514 420.

Art. 5 VOLUMETRIE ORIENTATION

Les bâtiments ne dépasseront pas 3 niveaux habitables (rez + 1 + combles).

Les surcombles sous forme de galeries sont admis et ne comptent pas dans le calcul de la surface habitable.

L'orientation principale des faîtes des toitures est indiquée sur le plan.

Les toitures seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 58 et 84 % (30 et 40°).

Les percements en toiture, châssis rampants, lucarnes, dômes et balcons-baignoires (en creux dans la toiture) sont autorisés à condition que l'addition de la largeur de ces percements n'excède pas la 1/2 de la longueur de la toiture mesurée au niveau du chéneau.

Art. 6 GARAGES, PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera au minimum de 2 places par unité de logement, dans le cas des habitations groupées; elles seront toutes prévues à l'intérieur de garages enterrés ou semi-enterrés. Seules les places de visiteurs au nombre de 2 par groupe de bâtiments seront extérieures.

Des places de stationnement extérieures sont néanmoins admises dans le secteur des habitations individuelles (périmètres 1 à 5), le long de la route de Sottex et de la route cantonale. L'aménagement de places visiteurs n'est pas rendu obligatoire.

L'aménagement de places de stationnement le long de la route cantonale sera conforme à la loi sur les routes du 10.12.1991.

Art. 7 ZONE DE VERDURE

Ces surfaces situées hors des périmètres d'implantation des constructions, sont caractérisées par l'interdiction de construire. Elles sont destinées à l'aménagement de jardins, places de jeux et à la conservation d'îlots de verdure. Par exemple arbres, arbustes et prairie fleurie.

Dans le secteur destiné aux habitations individuelles, de petites dépendances au sens de l'art. 39 RATC sont toutefois autorisées pour autant qu'elles s'intègrent aux constructions existantes.

Art. 8 PARKING ENTERRE

Les parkings enterrés ou semi-enterrés se situeront obligatoirement à l'intérieur des périmètres indiqués sur le plan. Leur toiture sera engazonnée avec une végétation variée et indigène.

Les dispositions concernant les distances aux limites et le coefficient d'occupation du sol ne sont pas applicables.

Art. 9 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

La réalisation d'aménagements extérieurs tels que les accès, places de jeux, plantation, est obligatoire.

Les aménagements indiqués sur le présent plan sont indicatifs. Leur proposition définitive accompagnera le dossier de mise à l'enquête des bâtiments.

Places de Jeux

7 - 10 m² de terrain par 100 m² de logement doivent être aménagés en place de jeux pour les enfants.

Arborisation

Lors de la construction, les propriétaires sont tenus d'arboriser leur parcelle aux conditions suivantes :

- dans les aires de prolongement de l'habitat, la localisation des plantations se fera selon les directives de la Municipalité.
- le long du chemin de Chameroz à raison d'un arbre tous les 10 - 15 m de manière à créer une promenade arborisée jusqu'à l'extrémité du quartier.
- les éléments naturels existants (haies - arbres) seront maintenus ou feront l'objet d'une plantation de compensation.

Le choix des espèces, pris dans la règle parmi les espèces constituant la végétation spontanée de l'endroit, sera défini d'entente avec la commune.

Art. 10 A MESURES DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Les bâtiments situés dans les périmètres I, II, III, IV et 5 seront protégés contre les nuisances de bruit dues à l'autoroute. Le degré de sensibilité attribué à la zone est le degré II.

Les façades requérant une protection particulière contre le bruit, pour autant qu'elles comportent des fenêtres (avec ouvrants) de locaux sensibles aux bruits au sens de l'art. 2 al. 6 de l'OPB, sont les suivantes :

- Groupe I : Ouest et Sud
- Groupe II : Sud et Est
- Groupe III : Sud et Est
- Groupe IV : Nord-Ouest, Sud-Ouest et Sud-Est
- Villa 5 : Nord-Ouest, Sud-Ouest et Sud-est

Art. 10 B

TYPE DE PROTECTION

1 Protection par écran

Les protections par écran, rapproché ou sur remblais, seront conçues de telle sorte qu'elles ne permettent pas la vision directe, (non masquées par le terrain naturel ou autres obstacles hormis les arbres) de l'autoroute sur plus de 10° pour la villa 5.

Elles pourront être constituées de matériaux transparents, translucides ou opaques de masse plus grande que 25 kg/m² et sans joints ouverts.

Leur crête se situera à 70 cm au minimum au-dessus de l'enveloppe des rayons de vision directe de l'autoroute, ceci étant valable pour la vision à partir de chaque fenêtre de local sensible au bruit (dans l'axe, à 1.50 m au-dessus du plancher, dans le plan de la fenêtre ouverte).

2 Protection par vérandas

Les vérandas, non chauffées, formeront sas entre l'ambiance extérieure bruyante et les locaux sensibles au bruit comportant des fenêtres.

Elles auront au minimum 1.50 m de large et pourront s'ouvrir au maximum sur 40 % de leur surface exposée au bruit.

La vision directe de l'autoroute, à partir des fenêtres de locaux sensibles au bruit, est restreinte au même angle que lors de la protection par écran.

La partie fixe de l'enveloppe exposée au bruit des vérandas sera constituée de matériaux de masse supérieure à 25 kg/m².

3 Unicité des solutions de protection

La protection indiquée à l'al. 2 du présent article est rendue obligatoire pour les groupes I à IV afin de conserver l'unité architecturale de l'ensemble.

CHAPITRE III B AIRE AGRICOLE**Art. 11 DESTINATION**

Cette aire est destinée à l'agriculture et à la sauvegarde du caractère naturel du site.

Seules des constructions agricoles en relation avec l'exploitation existante sont autorisées pour autant qu'elles forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

Le degré de sensibilité III de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit est attribué à cette aire.

CHAPITRE IV REGLES GENERALES**Art. 12 CIRCULATION ET PLACE DE STATIONNEMENT**

L'accès voitures aux constructions doit se faire par le chemin de Chameroz à partir de CHERNEX.

Le sentier de Champsoy marquera la fin de l'urbanisation et de la circulation voitures.

Un point de rebroussement sera aménagé dans le quartier.

Le chemin de Chameroz sera traité comme une rue résidentielle, sorte de promenade arborisée facilitant la cohabitation piétons voitures.

Les chemins et sentiers existants seront maintenus et aménagés pour les piétons en particulier le sentier de Champsoy.

Les places de stationnement devront se situer sur les terrains privés.

Art. 13 BATIMENTS EXISTANTS

Les bâtiments existants, non frappés par une limite des constructions et ne correspondant pas à la destination de l'aire ou aux aires d'implantation des constructions, peuvent être transformés ou agrandis, à l'exclusion de toute reconstruction lorsqu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose.

CHAPITRE V**DISPOSITIONS FINALES****Art. 14**

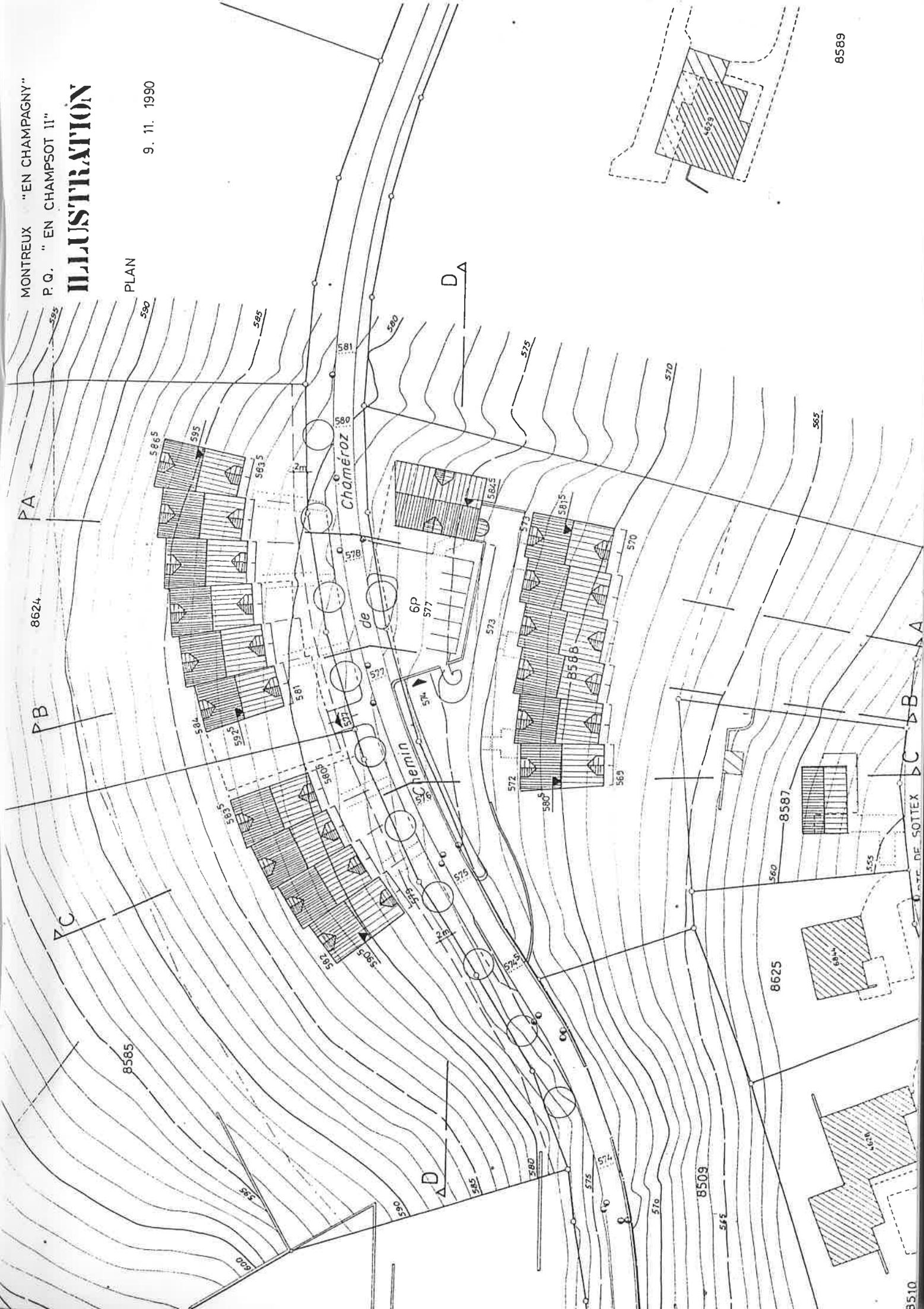
Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement sur le plan d'affectation communal et plus particulièrement la zone à faible densité avec prescription de protection de site, la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que son règlement sont applicables.

La mise en valeur des périmètres I à IV est subordonnée à la condition qu'une péréquation réelle entre propriétaires assure l'égalité de traitement dans le périmètre soit par voie conventionnelle, soit par un remaniement parcellaire.

MONTREUX "EN CHAMPAGNY"
P.O. "EN CHAMPSOT II"
ILLUSTRATION

PLAN

9. 11. 1990



8624

B

C

D

DA

Chaméroz

6P

chemin de

8587

8625

8509

8589

8510

DE SOTTIX

MONTREUX "EN CHAMPAGNY"
P. Q. "EN CHAMPSOT II"

ILLUSTRATION

PLAN DES PARKINGS ENTERRES

9. 11. 1990

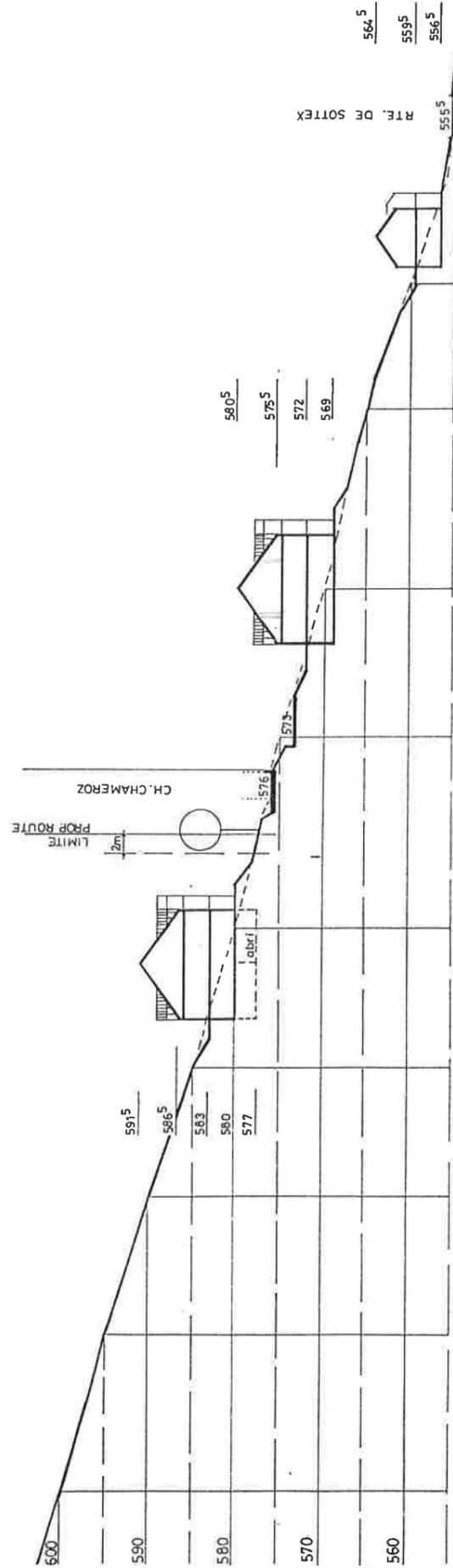
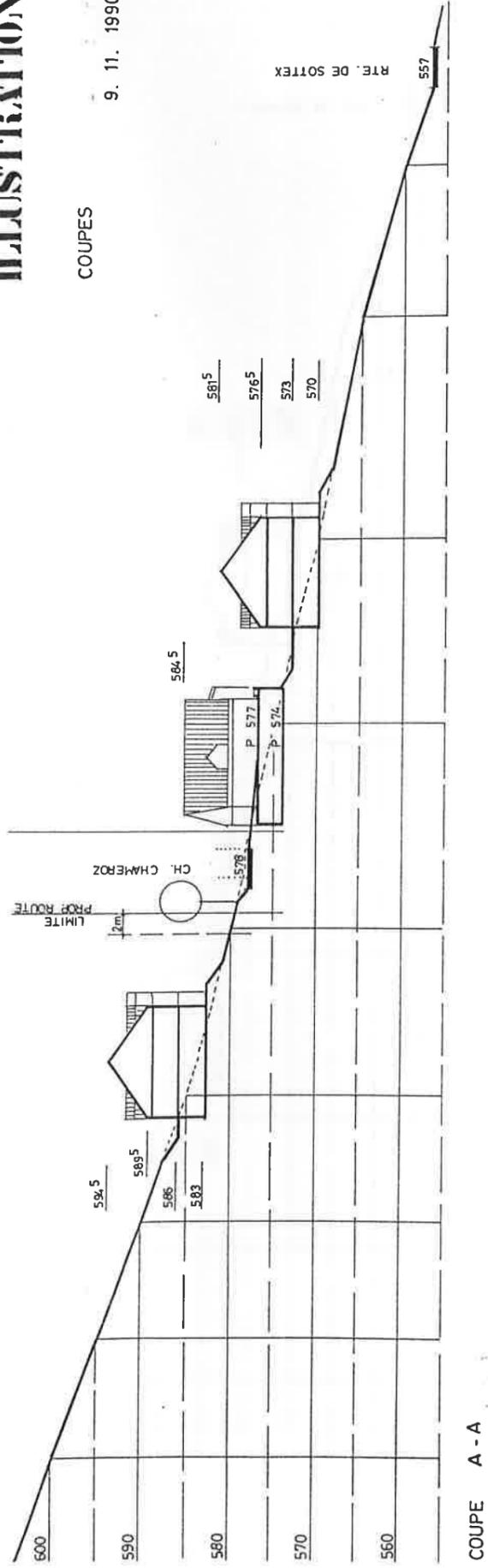


MONTREUX "EN CHAMPAGNY"
P.Q. " EN CHAMPSOT II "

ILLUSTRATION

COUPES

9. 11. 1990

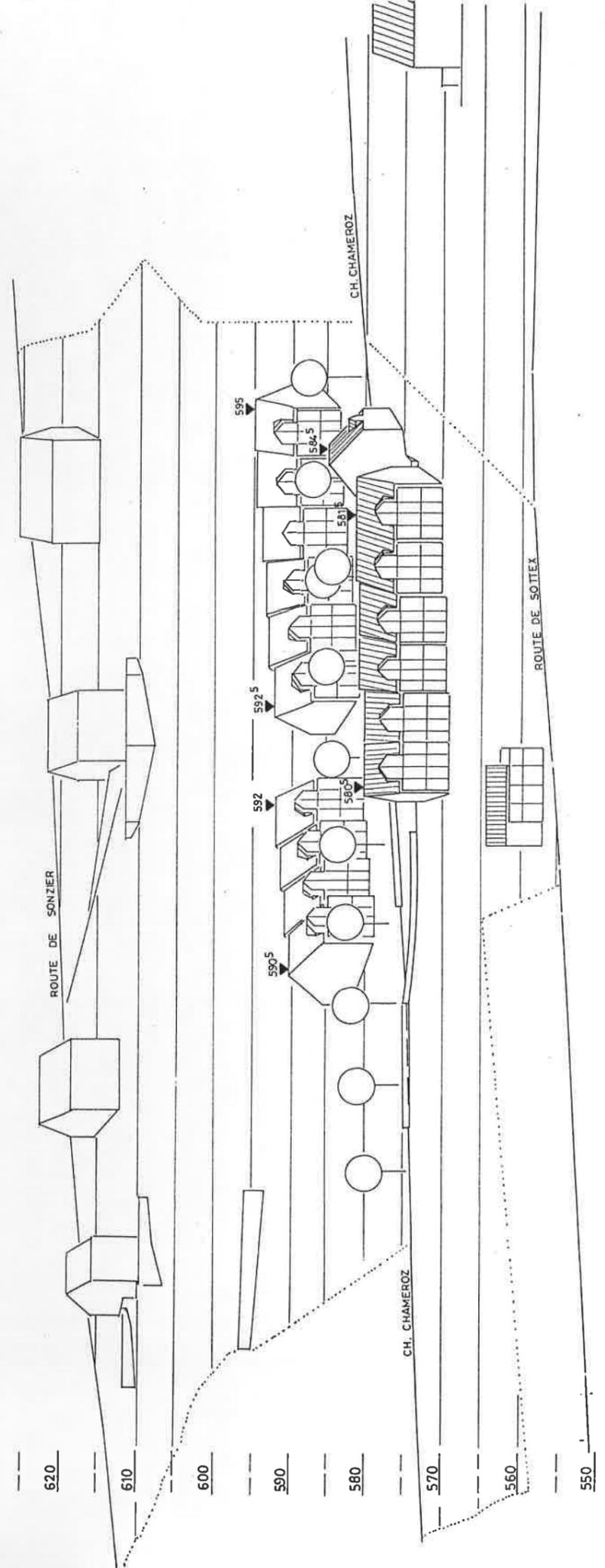


MONTREUX "EN CHAMPAGNY"
P.Q. "EN CHAMPSOT II"

ILLUSTRATION

ELEVATION

9. 11. 1990



ELEVATION