

Ilots Trollietta et Coppet

Plan de quartier

Approuvé par le Conseil Municipal: 16 JAN. 2006

Le Président:

Fernand Marletan

Le Secrétaire:

Jean-Pierre Posse

Adopté par le Conseil Général: 2 0 FÉV. 2006

Le Président:

Joël Hauswirth

La Secrétaire:

Cécile Conforti

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du 23 MAI 2007

Droit de sceau: Fr. 40.-
L'atteste:
Le chancelier d'Etat

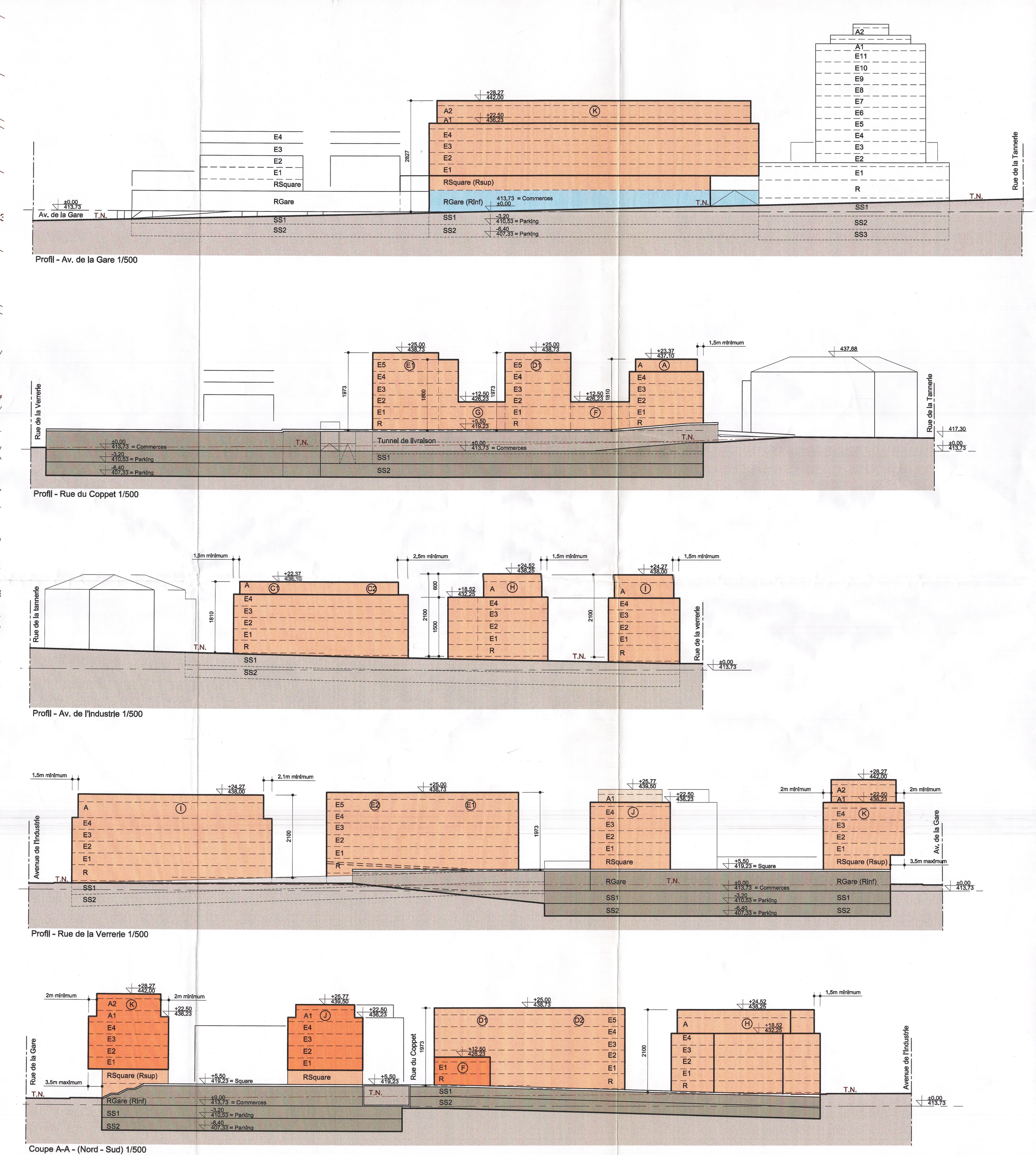
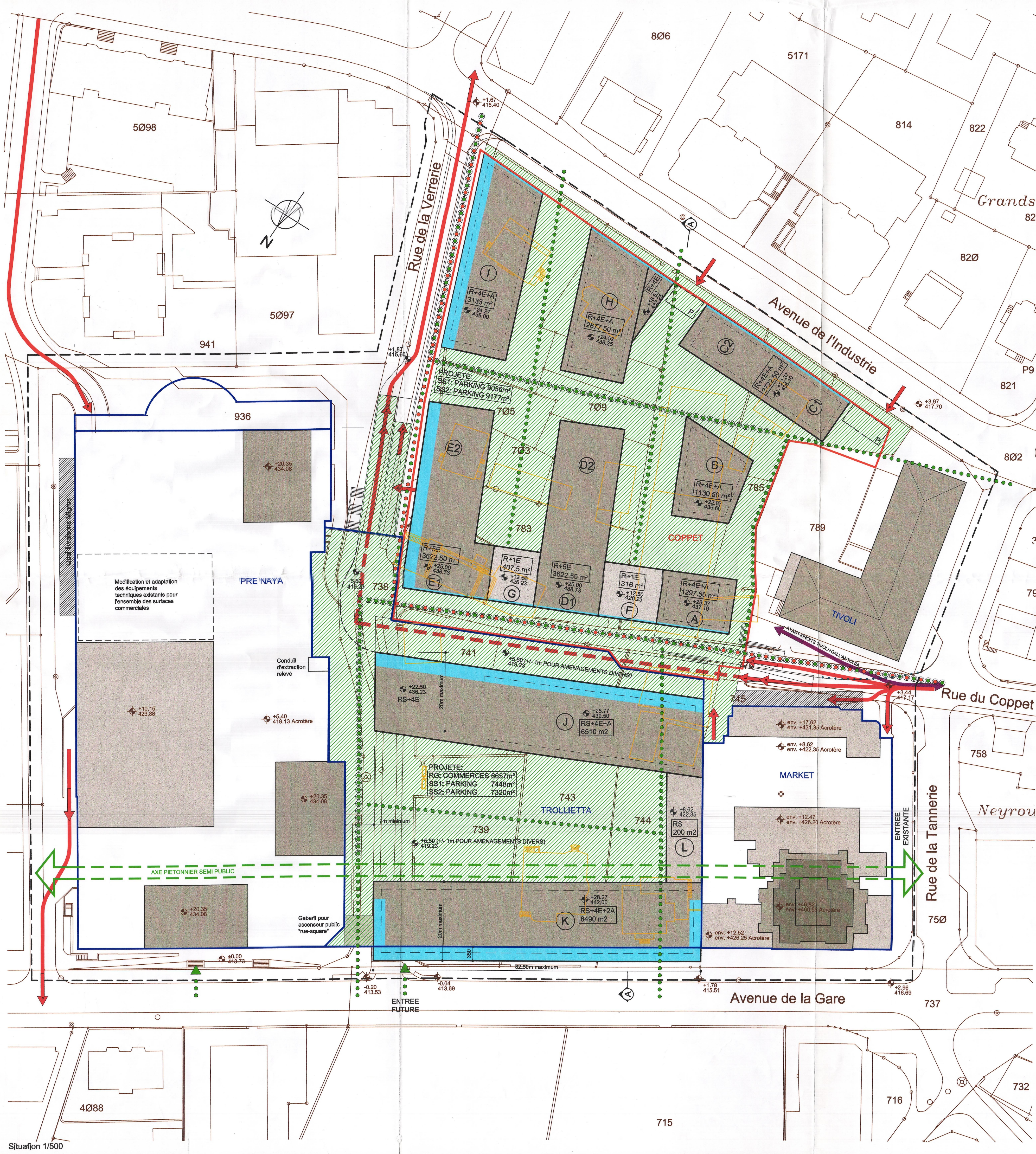
PLAN GENERAL ET COUPES

Plan	MP INGENIEURS CONSEILS SA	Echelle	1:500
8000		Date	13.10.2005
		Modifié le	11.01.2006

MP INGENIEURS
CONSEILS SA

Légendes :

- Périmètre du plan de quartier
- Bâtiments à démolir
- Secteur Coppet (emprise sous-sol possible)
- Secteurs (limites parking + commerces)
- Périmètres d'implantation et gabarits
- Alignements obligatoires
- Retrait minimum des attiques et des combles (2m depuis le nu de la façade)
- Positions indicatives des aires de stationnement extérieures
- Ecritures et signes
- R+4E+2A 7500 m²
- Nombre de niveaux
- A = attique
- E = étage
- RS = rez square
- SS1 = sous-sol -1
- SS2 = sous-sol -2
- SS3 = sous-sol -3
- RG = rez av. de la gare
- R = rez inférieur
- R = rez-de-chaussée
- Surface brute plancher
- Niveaux en coupe
- Niveaux en plan existants
- Niveaux en plan projetés
- T.N. Terrain naturel
- Accès voitures parking + places extérieures
- Accès véhicules prioritaires et démanègements
- Accès livraisons partenaires boutiques
- Accès piétons commerces et parking -1
- Chemins piétons
- Chemins vélos
- Chemins carrossables sur terrasse
- Zone d'aménagement extérieur
- Couverture + fermeture livraisons
- Circulations verticales indicatives
- Potelets amovibles (ou similaires)



REGLEMENT	
1.	GENERALITES
1.1.	DISPOSITIONS GENERALES Le présent règlement, les plans et les coupes déterminent les dispositions applicables aux constructions et aménagements projetés dans le périmètre du plan de quartier défini sur le plan à l'échelle du 1:500. Le règlement du plan de quartier prescrit toutes les bases nécessaires et en rapport avec les plans. Une étude d'impact sur l'environnement est menée parallèlement à l'élaboration du plan de quartier et fait partie de cette procédure décisionnelle.
1.2.	AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES Le présent plan de quartier est soumis aux dispositions fédérales, cantonales et communales relatives à l'aménagement du territoire; le règlement communal des constructions et des zones de la commune de Montreux reste applicable pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement.
1.3.	COMPOSITION DU PLAN DE QUARTIER Le plan de quartier comporte les éléments suivants: - le plan général, les coupes à l'échelle 1:500 et le règlement sur une planche - les plans schématiques de tous les niveaux sur une seconde planche - le rapport d'étude selon l'article 47 de l'OAAT
2.	REGLLEMENT DU PLAN DE QUARTIER
2.1.	PERIMETRE GENERAL Le périmètre du plan de quartier s'étend de l'avenue de la Gare à l'avenue de l'Industrie. Il est confiné à l'Ouest avec l'axe routier ceinturant le centre ville. Il comprend les parcelles suivantes: 702, 703, 705, 707, 709, 711, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 776, 777, 778, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 788, 789, 836, 830, 833, 837, 841
2.2.	BATIMENTS A DEMOLIR Les bâtiments à démolir figurent en jaune sur le plan général.
2.3.	SECTEURS ET AFFECTIONS Secteur Pré Naya (piéton): • Elages: selon existant • RG rez inf. av. de la Gare: commerces / 8430m ² • SS1 sous-sol: parking / 8812m ² • SS2 sous-sol: parking / 8877m ² Secteur Trollietta (piéton): • Elages Atteques et: selon indications du plan • RG rez sup. square: commerces / 1058m ² • RG rez inf. av. de la Gare: commerces / 6857m ² • SS1 sous-sol: parking / 744m ² • SS2 sous-sol: parking / 7320m ² Secteur Market (existant): • Elages et Atteques: selon existant • Elage T: commerces / 1058m ² • R rez sup. av. de la Gare: commerces / 2747m ² • SS1 rez inf.: commerces / 247m ² • SS2 sous-sol: parking commercial / 2738m ² • SS3 sous-sol: parking privé / 2165m ² Secteur Tivol (existant): • Elages et Rez-de-chaussée: selon existant • RG rez inf.: parking / 800m ² • SS1 sous-sol: parking / 819m ² • SS2 sous-sol: selon existant • SS3 sous-sol: selon existant
2.4.	PERMETTRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A l'exception des alignements obligatoires, les constructions s'inscrivent librement à l'intérieur des périmètres d'implantation définie en plan. La façade nord du bâtiment "K" et la façade sud du bâtiment "I" doivent chacune être implantées sur une ou des lignes continues, parallèles aux périmètres d'implantation respectifs.
2.5.	GABARITS Les gabarits sont définis en plan et en coupe. Les corniches, balcons, garde-corps, avant-toits, bow-windows, vérandas, cages d'escaliers, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc. peuvent ponctuellement dépasser en plan le gabarit de 1.50 m au maximum. Les superstructures ponctuelles en toiture (charpentes, ventilation, etc.) et les cages d'ascenseurs sont autorisées à dépasser ponctuellement la limite zéro du gabarit dans la définition indiquée. Il en va de même pour les limites des sous-sols (parkings) et rez-de-chaussée (commerces) définies en plan (secteurs) et en coupe. La nature des niveaux et leur nombre maximum sont indiqués sur les plans. Les constructions contenues dans le périmètre d'implantation "K" ont un nombre d'étages minimum imposé, soit RG (rez-de-chaussée inférieur, avenue de la Gare) + RS (rez-de-chaussée supérieur, square) + E2 (étage), soit un total de 3 niveaux. S'agissant des attiques des périmètres "J" et "K", il respectent un retrait minimum de 2.00 mètres depuis le nu de la façade. L'aménagement des combles implique le positionnement des pannes solaires au droit du raccordement du mur de la façade et de la dalle de sol du niveau concerné des combles. A défaut, toute réalisation de mur d'enduit ou de toiture doit respecter un retrait de 2.00 mètres. A l'exception des murs de façades d'attique, l'attitude de l'escalier doit être respectée sur l'avenue de la Gare. Toutefois, cette règle peut être assouplie de 2 mètres, à condition d'être confirmée sur la longueur du bâtiment "K" et de respecter le nombre de niveaux minimum. Selon les dispositions nécessaires pour la réalisation des circulations verticales, il est admis de pouvoir aligner ponctuellement la façade au niveau de l'attique sur la façade du bâtiment.
2.6.	TOUTURES Toutes les toitures doivent s'inscrire dans les gabarits indiqués sur les coupes.
2.7.	FACADES La Municipalité peut imposer des exigences particulières pour les façades donnant sur le domaine public.
2.8.	PARKINGS Les périmètres et les accès des parkings sont indiqués sur le plan. Les connexions routières avec d'autres lots, permettant d'améliorer l'efficacité des circulations, sont possibles et encouragées. Le nombre de places de parc sera calculé conformément à l'application et à l'article 49 « Stationnement des véhicules » du RCCZ. De par la proximité du plan de quartier au centre ville et de sa fonctionnalité y correspondante, l'article 49 du RCCZ le considère comme appartenant au secteur I.
2.9.	PLACES DE STATIONNEMENT EXTERIEURES L'implémentation des aires de stationnement est allée sur le plan.
2.10.	PRINCIPES DE CIRCULATION Les allées, circulations automobiles, entrées et sorties des parkings, accès pour les livraisons, passages des véhicules prioritaires, voies cyclables et chemins piétons figurent à titre indicatif sur le plan. Un axe piétonnier intérieur semi-public, parallèle à l'avenue de la Gare, relie les commerces des secteurs Market, Trollietta et Pré Naya au niveau du rez-de-chaussée. Les quais de chargement sont intégrés dans des tunnels de livraisons.
2.11.	ACCES AUX BATIMENTS L'accès aux bâtiments et les circulations verticales peuvent être déterminés librement.
2.12.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS Les surfaces extérieures concernées par le présent article comprennent des chemins piétons, des voies cyclables, de la végétation, des aires de jeux et de récréation, des aires d'habitat et de détente, des aménagements privés pour les logements de plain pied, des zones de commerce, des terrasses de restaurant ou de détente, des rampes d'accès aux parkings, etc. figurant de manière indicative sur le plan, et sont délimitées par le périmètre du présent plan de quartier. Une arborisation le long de la rue du Coppet doit être prévue. Les petites constructions, telles que couverts, marquises, et autres dispositifs permettant d'améliorer le confort du piéton, peuvent être adossés hors des périmètres et gabarits. L'article 50 du Règlement Communal des Constructions et des Zones est applicable.
2.13.	BRUIT Le degré de sensibilité au bruit est DS III.
2.14.	ETAPES DE REALISATION Le plan de quartier peut être réalisé par étapes. Dans le secteur Trollietta, le parking et la palette commerciale forment une étape unique et prioritaire. La réalisation du périmètre "K" est souhaitable avant celle du périmètre "J". Les accès à tous les bâtiments, existants ou projetés, ainsi qu'aux parkings doivent être assurés en tout temps, particulièrement durant les travaux. En cas de réalisation des parkings échelonnés dans le temps, les accès et les rampes prioritaires et relatifs sont autorisés.
2.15.	EQUIPEMENTS Tous les équipements d'infrastructures techniques sont définis par plans séparés lors des enquêtes ponctuelles de construction.
3.	DIVERS
3.1.	MODIFICATION PARCELLAIRE, CONSTITUTION DE SERVITUDES, ECHANGE DE TERRAIN Les demandes d'autorisation de construction sont subordonnées aux modifications de parcelles nécessaires, voire aux échanges de terrain, ainsi qu'à la constitution de diverses servitudes, etc.
3.2.	DISPOSITIONS FINALES Le plan de quartier et son règlement d'application entrent en vigueur dès leur homologation par le Conseil d'Etat. Le plan de quartier tient compte et est conforme au rapport d'impact sur l'environnement n° 05.4856.TMON-B du bureau d'étude Impact SA. Toutes les demandes ponctuelles d'autorisation de construction, ainsi que leurs mises en œuvre, doivent tenir compte du contenu du rapport d'impact sur l'environnement touchant le plan de quartier. Pour toutes les dispositions non prévues par le présent document, le règlement communal des constructions et des zones est applicable. Sont réservés en outre, les dispositions des bases légales cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.