

Commune de Montreux VD
 Plan de quartier "Le Rialto 2"

Echelle 1:500

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 11 mars 2005

Le Syndic : *Philippe* Le Secrétaire : *Lucas*



Soumis à l'enquête publique du 4 octobre

du 3 novembre 2005

Le Syndic : *Philippe* Le Secrétaire : *Lucas*



Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 17 mai 2006

Le Président : *Philippe* La Secrétaire : *Lucas*



Approuvé préalablement par le Département compétent le : **8 AOUT 2006**

Le Chef du département : *P. P. P.*

CERTIFIE CONFORME
 Service de l'aménagement du territoire

Mis en vigueur le : **25 SEP. 2006**

urbaplan

ENQUETE PUBLIQUE
 Juin 2006

04103-PC200-120606-PC-pub-cr



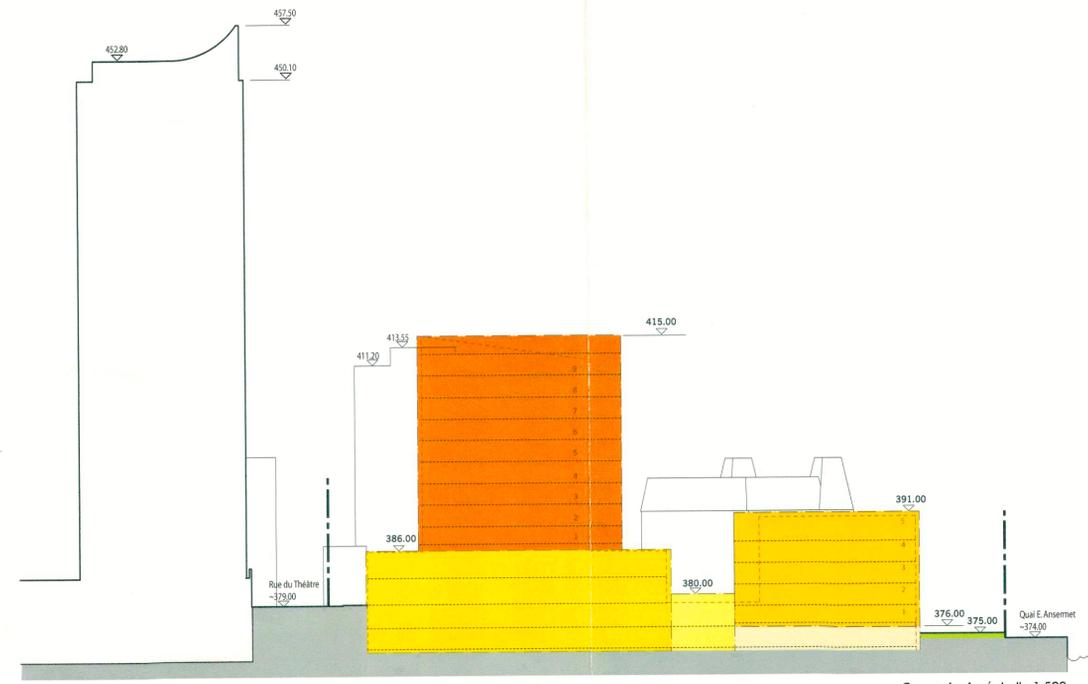
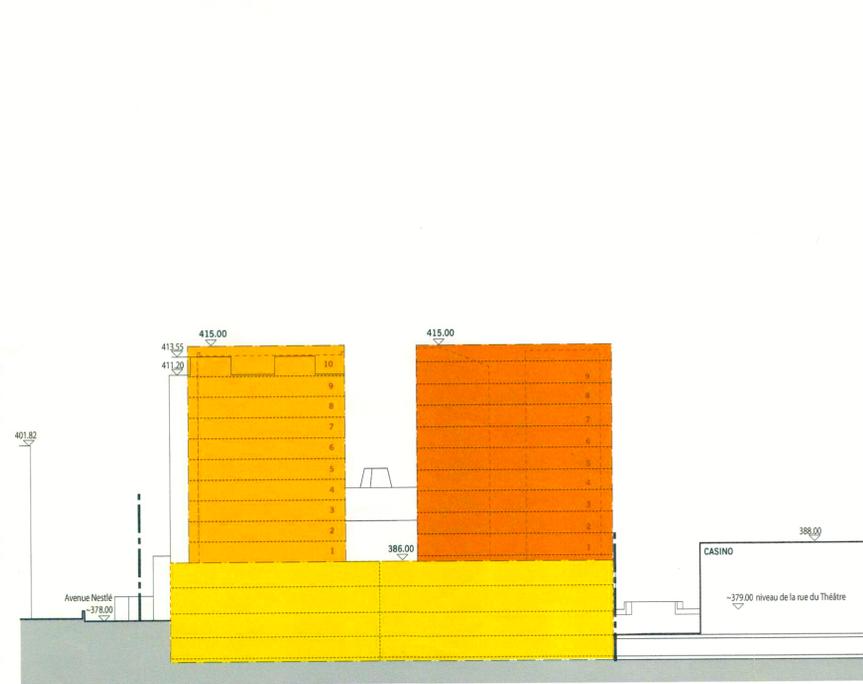
- Légende**
- périmètre du plan de quartier
 - ▭ construction existante
 - - - construction à démolir
 - - - limite des constructions du 03.05.1948
 - - - limite des constructions du 23.02.1973 à radier
 - front des constructions
- Aire des constructions hautes :**
- 415 cote d'altitude admissible : 415 (9 niveaux - SP8 3475 m2)
 - 415 cote d'altitude admissible : 415 (10 niveaux - SP8 3100 m2)
 - 391 cote d'altitude admissible : 391 (5 niveaux - SP8 2025 m2)
- Aire des constructions basses :**
- 386 cote d'altitude admissible : 386 (2 niv : 1800 + 1500 = SP8 3300 m2)
 - 380 cote d'altitude admissible : 380 (parking)
 - 376 cote d'altitude admissible : 376 (parking)
- Aire "villa Lussy"**
- ▭ construction à protéger : (SP8 2420 m2)
 - - - périmètre d'extension : (SP8 580 m2)
 - ▭ prolongement extérieur du bâtiment
- Aire de circulation (rampes d'accès au parking souterrain)**
- ▭ Aire de verdure
- ▶ accès parking souterrain et parcelle 5211
 - ▷ accès existants
 - ↔ liaison entre parkings souterrains
 - liaison piétonne (tracé à titre indicatif)
- A titre indicatif**
- - - implantation des bâtiments
 - 379 cote d'altitude approximative
 - ○ ○ ○ cheminement piéton à aménager
 - ▭ rampe d'accès au parking souterrain du Casino
 - ▭ aire de verdure

Plan de situation - échelle 1:10'000



Liste des propriétaires

N° PARCELLES	PROPRIETAIRES	SURFACES EN M²
5090	Mme Josette KECK	1440
5209	Mme Josette KECK et Charlotte METTRALX	1293
5286	Mme Josette KECK et Charlotte METTRALX	124
5210	PPE Résidence Le Rialto	779
5211	M. Pierre-Henri DUCRET	1876



CANTON DE VAUD
COMMUNE DE MONTREUX

PLAN DE QUARTIER « LE RIALTO 2 »

Règlement

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GENERALES	4
	Article 1 : Champ d'application	4
	Article 2 : Objectifs du plan	4
	Article 3 : Documents	4
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUT LE PERIMETRE	5
	Article 4 : Affectation	5
	Article 5 : Subdivision	5
	Article 6 : Destination	5
	Article 7 : Bâtiments existants	5
	Article 8 : Implantation et ordre des constructions	5
	Article 9 : Liaisons piétonnes.....	5
	Article 10 : Utilisation du sol	6
	Article 11 : Concept architectural	6
	Article 12 : Hauteur des constructions et nombre de niveaux.....	6
	Article 13 : Toitures et superstructures	6
	Article 14 : Constructions souterraines	7
	Article 15 : Esthétique des constructions	7
	Article 16 : Stationnement	7
	Article 17 : Accès	7
	Article 18 : Distribution et évacuation des eaux	8
	Article 19 : Degré de sensibilité au bruit.....	8
	Article 20 : Autres prescriptions	8
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS HAUTES	9
	Article 21 : Destination	9
	Article 22 : Toitures	9
	Article 23 : Balcons	9
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS BASSES	10
	Article 24 : Destination	10
	Article 25 : Ordre des constructions.....	10
	Article 26 : Rez-de-chaussée	10
	Article 27 : Toitures	10
	Article 28 : Autres prescriptions	10
5.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE LA VILLA LUSSY	11
	Article 29 : Destination	11
	Article 30 : Agrandissement	11
	Article 31 : Autres prescriptions	11
6.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CIRCULATION.....	12
	Article 32 : Destination	12
	Article 33 : Autres prescriptions	12
7.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE.....	13
	Article 34 : Destination	13
	Article 35 : Autres prescriptions	13
8.	DISPOSITIONS FINALES	14
	Article 36 : Aspects fonciers.....	14
	Article 37 : Règlement communal	14
	Article 38 : Entrée en vigueur	14
9.	APPROBATION.....	15

ANNEXES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Les dispositions du plan de quartier (PQ) s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan.

Le périmètre du plan de quartier englobe les parcelles suivantes :

- parcelle N° 5090 de 1'440 m², propriété de Mme Josette KECK,
- parcelle N° 5209 de 1'293 m², propriété de Mme Josette KECK et Charlotte METTRAUX,
- parcelle N° 5286 de 124 m², propriété de Mme Josette KECK et Charlotte METTRAUX,
- parcelle N° 5210 de 779 m², propriété de PPE Résidence Le Rialto,
- parcelle N° 5211 de 1'876 m², propriété de M. Pierre-Henri DUCRET.

Article 2 : Objectifs du plan

Le plan de quartier a pour objectifs de :

- améliorer la cohérence structurelle du site,
- requalifier les espaces publics,
- mettre en valeur la relation au lac,
- limiter les circulations automobiles,
- permettre un développement mesuré et rationnel des constructions existantes et nouvelles.

Article 3 : Documents

Le plan de quartier est composé :

- d'un plan à l'échelle 1/500,
- des coupes de principe à l'échelle 1/500,
- du présent règlement.

Il est complété par le rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUT LE PERIMETRE

Article 4 : Affectation

L'affectation du périmètre du plan de quartier est mixte : habitation et activités compatibles.

Article 5 : Subdivision

Le périmètre du plan est divisé en 5 secteurs :

- aire des constructions hautes,
- aire des constructions basses,
- aire de la "Villa Lussy",
- aire de circulation,
- aire de verdure.

Article 6 : Destination

Le règlement définit pour chaque aire sa destination.

Article 7 : Bâtiments existants

Le plan précise:

- les bâtiments devant être démolis,
- les bâtiments existants pouvant être maintenus ou transformés dans leur gabarit initial ; en cas de démolition complète, ils peuvent être reconstruits selon les règles définies par le présent plan de quartier,
- les bâtiments devant être conservés (Villa Lussy).

Article 8 : Implantation et ordre des constructions

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des aires de construction et des gabarits fixés par le présent plan.

La Municipalité peut autoriser des empiétements sur le périmètre d'implantation et les gabarits pour des éléments de construction de minime importance.

L'ordre des constructions est défini pour chaque aire.

Article 9 : Liaisons piétonnes

L'aménagement doit permettre, en tout temps, une liaison piétonne entre la Rue du Théâtre et le Quai Ernest Ansermet.

Article 10 : Utilisation du sol

La surface brute de plancher (SBP) habitable ou exploitable à des fins professionnelles, définie selon la norme ORL¹ et indiquée en plan par aire de construction, ne peut pas être dépassée. Elle est détaillée par parcelle dans le tableau récapitulatif, ci-dessous :

N° de parcelle	Superficie (m ²)	Surface brute de plancher maximale attribuée (m ²)
5090 5209 5286	2857	7300*
5210	779	4600**
5211	1'876	3000***
Total	5'512	14900

* : dont 5500 m² de construction haute et 1800 m² de construction basse.

** : dont 3100 m² de construction haute et 1500 m² de construction basse

*** : dont 2420 m² pour le bâtiment existant et 580 m² pour son extension.

Article 11 : Concept architectural

Le concept architectural privilégie les vues et dégagements à la fois en direction du lac et en direction des montagnes. A ce titre, les volumes bâtis sont dissociés et doivent exprimer ouverture, légèreté et transparence.

Le concept vise à améliorer la cohérence structurelle du site : échelle des constructions, espace d'articulation, connexion au réseau urbain.

La reconstruction sur les parcelles 5090, 5209 et 5286 se fait dans l'esprit de l'illustration annexée au présent règlement.

Article 12 : Hauteur des constructions et nombre de niveaux

La cote d'altitude maximum des constructions, portée sur le plan, doit obligatoirement être respectée, superstructures incluses. Seuls les équipements techniques de minime importance, tels que cheminée, conduit de ventilation etc,... peuvent dépasser cette cote.

Le nombre de niveaux maximum admissible est fixé en plan pour chaque aire de construction.

Article 13 : Toitures et superstructures

Un soin particulier est apporté au traitement des toitures, en tant que cinquième façade des constructions. Le type de toiture autorisée est défini pour chaque aire de construction.

Les superstructures telles que cages d'escaliers, locaux pour machinerie d'ascenseurs, blocs de ventilation, canaux de fumée et de ventilation, etc, ... ainsi que les installations particulières nécessaires à l'utilisation des terrasses accessibles, tels que balustrades, garde-corps, pergolas, solarium,

¹ Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung an der ETH, Zürich

piscine, etc, ... sont autorisées, pour autant qu'elles soient conçues de manière à s'intégrer et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment. Elles sont, dans la mesure du possible, regroupées et leurs dimensions (hauteur et volume) sont réduites au minimum nécessaire.

Article 14 : Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont autorisées sans restriction autres que celles découlant des limites de l'aire de verdure et des limites de propriété.

Article 15 : Esthétique des constructions

Les bâtiments prévus par le présent plan font partie d'un ensemble architectural.

En cas de constructions successives, le premier constructeur doit soumettre à la Municipalité un plan d'ensemble définissant les caractéristiques architecturales du projet, plan auquel la Municipalité devra se référer par la suite en vue d'assurer l'harmonie de l'ensemble de l'îlot.

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet qui ne serait pas en harmonie avec les constructions déjà réalisées.

Le choix des teintes et des matériaux mis en œuvre est subordonné à l'approbation préalable de la Municipalité.

Article 16 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé selon la norme VSS SN 640 290.

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Dans ces limites, la Municipalité peut autoriser leur aménagement sur une propriété voisine. Elle fixe alors les conditions propres à garantir que les emplacements obligatoires seront mis à disposition des intéressés.

Les places sont aménagées dans des parkings souterrains dont la capacité totale est limitée à 200 places.

Pour le surplus, les dispositions ordinaires du Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions, relatif aux emplacements de stationnement, sont applicables.

Article 17 : Accès

Les parkings souterrains sont accessibles par une rampe dont l'implantation est indiquée en plan.

La création d'une liaison souterraine avec le parking du Casino voisin est autorisée en tout temps.

Aucun accès automobiles n'est autorisé par le Quai Ernest Ansermet hormis pour les véhicules de service (ambulance, service du feu, ...)

Article 18 : Distribution et évacuation des eaux

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable conformément aux directives techniques de la Municipalité.

Article 19 : Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan de quartier.

Article 20 : Autres prescriptions

La limite des constructions du 23 février 1973 est radiée à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS HAUTES

Article 21 : Destination

Les constructions hautes sont destinées principalement à l'habitation. La Municipalité peut toutefois y autoriser l'aménagement de locaux professionnels pour des activités compatibles avec l'habitation.

Article 22 : Toitures

La toiture des constructions implantées le long de la Rue du Théâtre, et dont la cote d'altitude maximale est fixée à 415 m, doit impérativement exprimer le couronnement du bâtiment. Dans ce sens, les toitures plates sont interdites.

Pour les bâtiments implantés le long du Quai Ernest Ansermet, et dont la cote d'altitude maximale est fixée à 391 m, la toiture est traitée en terrasse végétalisée.

Article 23 : Balcons

La réalisation de balcons n'est autorisée que sur les façades nord et sud.

Les balcons ne peuvent être fermés que latéralement. Leur surface n'est pas comptabilisée comme SBP.

La Municipalité peut autoriser la construction de balcons dépassant de 1.5 m au maximum les périmètres d'implantation définis en plan.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS BASSES

Article 24 : Destination

Les constructions basses sont destinées principalement aux activités commerciales et de services. L'habitation est admise au-dessus du niveau 376, à condition qu'elle bénéficie d'un éclairage naturel direct.

A l'exception de la parcelle 5210, l'aménagement de places de stationnement doit se faire en dessous du niveau 380.

Article 25 : Ordre des constructions

L'ordre contigu est obligatoire entre les constructions.

Le front des constructions indiqué en plan doit être respecté. Des retraits ponctuels de la façade sont autorisés au niveau du rez-de-chaussée.

Article 26 : Rez-de-chaussée

L'affectation et le traitement du rez-de-chaussée doivent assurer la relation fonctionnelle et architecturale avec l'espace public adjacent.

Article 27 : Toitures

La toiture des constructions basses est obligatoirement aménagée en terrasse. La Municipalité peut imposer sa végétalisation partielle ou totale.

La liaison avec la terrasse mitoyenne du Casino doit être aménagée sans barrière architecturale.

Des ouvertures destinées à assurer l'éclairage zénithal des locaux sont autorisées dans la mesure où elles font partie intégrante de l'aménagement de surface de la toiture terrasse.

Article 28 : Autres prescriptions

Le front sur le Quai Ernest Ansermet doit être aménagé de manière à assurer une intégration paysagère et urbanistique optimale.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE LA VILLA LUSSY

Article 29 : Destination

La Villa Lussy (note 3 au recensement architectural) doit être conservée et mise en valeur.

Elle est destinée principalement à l'habitation. Des activités compatibles avec l'habitation sont autorisées.

Article 30 : Agrandissement

Des transformations ou agrandissements, dans le périmètre défini en plan, sont possibles. Ils doivent se faire dans le respect de la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Dans le périmètre d'extension, les constructions ne dépasseront pas quatre niveaux et l'altitude de la face inférieure de la corniche.

Article 31 : Autres prescriptions

Les dispositions de la LPMNS¹ demeurent expressément réservées.

En cas de démolition accidentelle, le bâtiment sera reconstruit dans les mêmes gabarit et implantation généraux.

¹ Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CIRCULATION

Article 32 : Destination

L'aire de circulation est destinée à assurer l'accès aux parkings souterrains.

Article 33 : Autres prescriptions

En cas de reconstruction complète du bâtiment sis sur la parcelle N° 5210, la rampe existante peut être élargie.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE

Article 34 : Destination

L'aire de verdure est destinée à l'aménagement de jardins :

- constituant une transition entre les constructions et le Quai Ernest Ansermet,
- ménageant un dégagement le long des quais,
- assurant la continuité avec le jardin du Casino.

Article 35 : Autres prescriptions

La zone de verdure est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Seuls des aménagements de surface sont admis.

Le terrain est aménagé de manière homogène dans le prolongement du jardin du Casino voisin. L'altitude figurant sur le plan ne peut pas être dépassée.

La plantation d'une haie ou la pose d'une clôture est autorisée en limite de propriété. Les essences, le cas échéant le type de clôture, sont définies d'entente avec la Municipalité. Afin d'assurer une transversalité visuelle, leur hauteur ne dépassera pas 1,70 m par rapport au niveau du Quai Ernest Ansermet.

8. DISPOSITIONS FINALES

Article 36 : Aspects fonciers

Un projet de convention, signé avant l'enquête publique du permis de construire, règle :

- le regroupement des parcelles N° 5090, 5209 et 5286,
- les servitudes de passage (cheminements piétons, élargissement de la rampe d'accès au parking).

Les actes d'exécution des engagements pris dans la convention interviendront avant la délivrance du permis de construire.

Les modalités relatives aux liaisons piétonnes seront réglées avant la délivrance du permis de construire.

Article 37 : Règlement communal

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions est applicable.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Article 38 : Entrée en vigueur

Le plan de quartier « Le Rialto 2 » entre en vigueur dès son approbation définitive par le Département compétent.

Le PPE «Le Rialto » est abrogé dès l'entrée en vigueur du PQ « Le Rialto 2 ».

9. APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Montreux
dans sa séance du 11 mars 2005


.....
Le Syndic




.....
Le Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique
du 4 octobre au 3 novembre 2005


.....
Le Syndic




.....
Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 17 mai 2006


.....
Le Président




.....
La Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent
le **- 8. AOUT 2006**




.....
Le Chef du département

CERTIFIE CONFORME
Service de l'aménagement du territoire

Mis en vigueur le : **25 SEP. 2006**

