COMMUNE DE MONTREUX

JUIN 1969

PLAN DE QUARTIER AU LIEU DIT „EN LA RAISSE"

ECHELLE 1:500

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE LE 21 JUIL. 1969

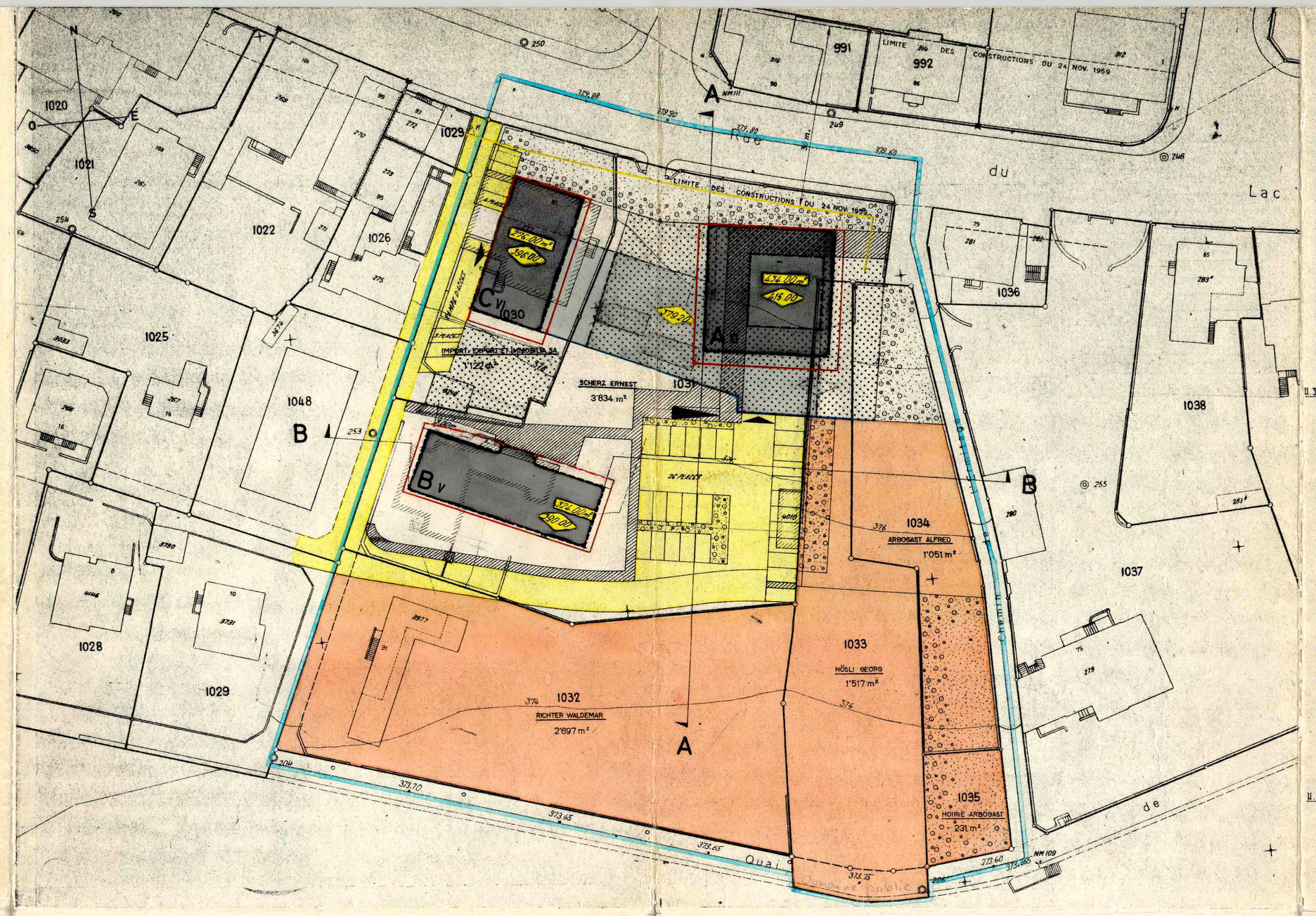
ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU - 4 FEV. 1970

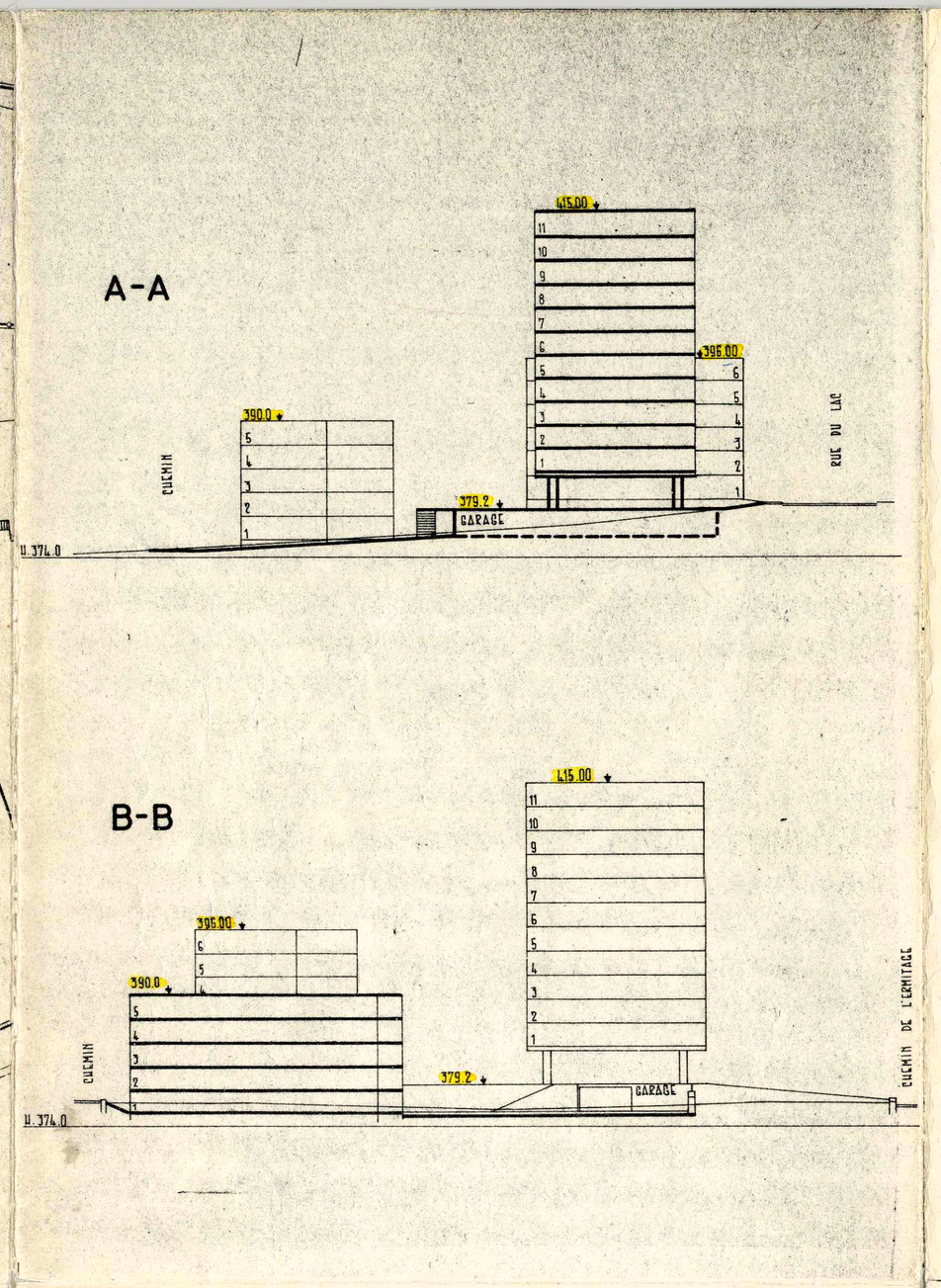
SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIC DU 22 AOUT 1969 AU 22 SEP. 1969

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT 22 JUIL. 1970 AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le président: H. Thomas

Le chancelier: Pavard





Légende

- périmètre du plan de quartier
- limite votée des constructions
- bâtiments à démolir
- périmètre d'implantation dans lequel la surface constructible doit être inscrite
- périmètre d'implantation dans lequel seule la construction de cages d'escalier ou d'ascenseurs est autorisée
- front des constructions semi-enterrées
- surface bâtie maximale (en m2) / nombre de niveaux habitables
- cote maximale des toitures
- bâtiments A, B et C destinés aux logements *
- surface fermée au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A *
- bâtiment bas, semi-enterré, destiné à des garages (avec indication des entrées) *
- cheminements piétons (avec escalier extérieur) *
- place de jeux autorisée
- zone destinée à la circulation et au stationnement des véhicules à l'air libre
- zone de verdure
- zone destinée à la plantation d'arbres en ordre dispersé *
- secteur de villas

* indication sans caractère obligatoire

COMMUNE DE MONTREUX

PLAN DE QUARTIER "EN LA RAISSE"

Règlement spécial

Article 1 - Périmètre

Le périmètre du présent plan de quartier est défini par le liseré bleu tracé sur le plan.

Article 2 - Secteurs

La surface comprise à l'intérieur du périmètre fixé à l'article 1 est subdivisée en deux secteurs :

- le secteur d'habitation collective
- le secteur des villas.

Secteur d'habitation collective

Article 3 - Implantation

Les bâtiments A, B et C sont obligatoirement implantés à l'intérieur du périmètre délimité par le plan.

Sous réserve de l'article 5, aucun empiètement n'est autorisé au-delà du dit périmètre.

Article 4 - Surface bâtie

La Municipalité peut autoriser une augmentation de la surface maximale mentionnée sur le plan à condition que la surface totale de plancher habitable brute du bâtiment considéré ne soit pas majorée de plus de 2 %.

La surface fermée du rez-de-chaussée du bâtiment A ne peut excéder le tiers de la surface de l'étage immédiatement supérieur.

Article 5 - Surface bâtie et périmètre d'implantation. Exceptions.

Les locaux souterrains, les porches d'entrée, marquises, balcons au sens de l'alinéa 3 ci-après, corniches débordantes, sauts-de-loup, sorties d'abri PA, escaliers extérieurs, ouvrages légers tels que pergolas, passages couverts, etc. ne sont pas pris en considération pour le calcul de la surface bâtie.

Ces éléments de construction peuvent empiéter sur le périmètre d'implantation.

Les balcons au sens du présent règlement peuvent être fermés latéralement et recouverts par la toiture. En ce cas, l'empiétement de la partie fermée n'excédera toutefois pas 0,30 m.

Article 6 - Nombre de niveaux habitables

Le nombre maximum de niveaux habitables est fixé par le plan et les coupes.

Article 7 - Rez-de-chaussée du bâtiment A

La hauteur du vide d'étage du rez-de-chaussée du bâtiment A ne peut être inférieure à 4 m.

* Ce niveau ne peut être affecté ni à l'habitation ni à un usage professionnel.

* MODIFICATION APPORTÉE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Article 8 - Toitures

Les toitures sont plates ou à faible pente (4 % maximum).

Article 9 - Superstructures

Les superstructures à fonction technique (cages d'escaliers, d'ascenseurs, de ventilation, parapets ouverts, etc.) et dépassant les cotes d'altitude maxima indiquées en plan et en coupe sont autorisées pour autant qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique et que leur volume soit réduit au minimum. Les constructeurs sont tenus de grouper dans la mesure du possible les éléments de superstructures.

Le dossier d'enquête comportera un plan de la toiture et les éléments de superstructures y seront indiqués en élévation et en coupe.

Seules les antennes de radio-télévision collectives, communes à un ou plusieurs bâtiments, sont admises.

Article 10 - Construction semi-enterrée

L'édification d'un bâtiment bas semi-enterré est autorisée conformément aux indications du plan.

Cette construction ne peut abriter que des locaux de service ou des garages privés.

Elle est réalisée sur le front des constructions qui est déterminé par le plan sous réserve de modifications admises par la Municipalité. L'exécution en plusieurs étapes contiguës est autorisée.

En cas de construction partielle du bâtiment semi-souterrain prévu par le plan, chaque étape doit être conçue de manière à permettre, moyennant des modifications peu importantes, une circulation continue des véhicules entre les éléments contigus.

La toiture du bâtiment semi-souterrain est soit recouverte d'une couche de terre de 50 cm et engazonnée, soit traitée en place dure.

Sauf du côté du "front des constructions semi-enterrées", les terrains adjacents sont aménagés de telle sorte qu'ils se prolongent sans interruption sur la toiture du bâtiment; la Municipalité peut toutefois autoriser des dispositions spéciales pour l'aménagement du terrain au droit des murs d'attente à condition qu'il n'en résulte aucun préjudice d'ordre esthétique.

Article 11 - Cotes d'altitude

Les cotes d'altitude maximales fixées par le plan sont calculées dès le niveau fini de la toiture (niveau supérieur de la couche de terre végétale ou couche supérieure du revêtement).

Article 12 - Esthétique

Les bâtiments prévus par le plan forment un ensemble architectural.

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet dont l'architecture ne s'intègre pas au caractère général du quartier ou ne s'harmonise pas avec les autres bâtiments. Elle peut en outre imposer au constructeur la modification d'éléments architecturaux susceptibles d'influer défavorablement sur l'esthétique de la construction.

Article 13 - Orientation

Des appartements orientés entièrement au nord sont interdits. Pour le bâtiment C, les appartements de plus de deux pièces seront conçus de manière à bénéficier des deux orientations à l'Est et à l'Ouest.

Article 14 - Places de stationnement

Il doit être aménagé au minimum un emplacement de stationnement pour une voiture pour chaque tranche ou fraction de 100 m2 de plancher habitable brut.

Le 60 % au moins des dits emplacements doit être créé sous forme de garages.

Article 15 - Emplacements à l'air libre

Les places de stationnement à l'air libre ne sont autorisées que dans la zone définie par le plan, sous réserve de modifications admises par la Municipalité.

Article 16 - Places de jeux

L'aménagement de places de jeux pour enfants est obligatoire aux emplacements prévus par le plan à raison de 10 m2 au moins par logement.

La Municipalité peut toutefois autoriser des modifications des dispositions prévues par le plan.

Article 17 - Clôtures

Les parcelles No 1031 et 1034 sont obligatoirement clôturées au nord, en bordure de la rue du Lac; le type de clôture utilisé doit sauvegarder la vue vers le lac dès la voie publique.

Article 18 - Voies de dévestiture

La largeur et le tracé des voies de dévestiture pour véhicules prévues par le plan doivent être respectés sauf modifications autorisées par la Municipalité.

Tout accès direct à la rue du Lac est interdit.

Le tracé des cheminements pour piétons figure sur le plan à titre indicatif.

Article 19 - Zone de verdure

La zone de verdure est caractérisée par l'interdiction de bâtir et, dans les limites autorisées par le droit privé, par l'obligation d'arboriser.

Elle comprend la surface des cheminements pour piétons indiqués sur le plan.

Secteur de villas

Article 20 - Zone de villas

Les dispositions relatives à la zone de villas prévues par le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions du 21 juin 1957 en vigueur lors de l'approbation du présent plan de quartier sont applicables à l'exclusion de toute modification ultérieure de celles-ci.

Dispositions générales

Article 21 - Législation applicable à titre subsidiaire

La loi sur la police des constructions et l'aménagement du territoire du 5 février 1941, son règlement d'application et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables à titre subsidiaire.

Le 23 juillet 1969

Surface des bâtiments	Toit à 2 pans (pignon)	Toit à 4 pans et toit plat
Moins de 80 m²	1 Rez de chaussée dans le toit	1 Rez de chaussée
de 80 à 140 m²	1 Rez de chaussée dans le toit 1 Rez de chaussée dans le toit	1 Rez de chaussée dans l'étage 1 Rez de chaussée
de plus de 140 m²	1 Rez de chaussée dans le toit 1 Rez de chaussée dans le toit 1 dans toiture	1 Rez de chaussée dans l'étage 1 Rez de chaussée 1 dans toiture

Hauteur des façades. Lorsque des locaux d'habitation sont aménagés dans les combles, la hauteur des façades mesurée au milieu du pignon ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade correspondante. Les avant-toits ne doivent pas être interrompus pendant la longueur du pignon.

Superficie bâtie. Art. 40. — La hauteur des façades mesurée comme il est dit à l'art. 38 doit être inférieure de 10 % au moins à la façade la plus longue.

Art. 41. — La surface du bâtiment et des dépendances éventuelles ne peut excéder le 5/6 de la surface totale de la parcelle.

2. La surface bâtie est mesurée sur le plan du rez-de-chaussée. Il n'est pas tenu compte, dans le calcul des surfaces bâties, des terrasses non couvertes, des seuils, perrons et balcons.

Définition de la hauteur des façades. Art. 58. — La hauteur des façades se mesure au milieu de celle-ci, de la ligne du sol, du terrain naturel ou du terrain modifié, jusqu'à l'intersection de la face extérieure du mur de sablière basse.

Le niveau du sol sera celui du terrain naturel ou en cas de modification, le niveau agréé par la Municipalité.

Extrait du Règlement communal sur la police des constructions et la police des constructions du 21 juin 1957, en vigueur lors de l'approbation du plan de quartier.

CHAPITRE IV

Zone des villas

Définition.

Art. 36. — La zone des villas est caractérisée :

a) par l'observation de distances entre les bâtiments et les propriétés voisines et entre les bâtiments situés sur une même propriété.

b) par la limitation du nombre d'étages.

c) par l'obligation d'ajourer toutes les façades.

d) par la limitation de la surface bâtie par rapport à la superficie du terrain.

Implantation.

Art 37 — Les bâtiments peuvent être implantés en ali- gnement ou en retrait de celui-ci.

Distances réglementaires.

Art. 38. — 1. La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est au minimum de 6 m pour les constructions de 1 étage habitable, 8 m pour les constructions de 2 étages habitables.

2. La distance entre deux bâtiments sis sur une même propriété ne peut être inférieure à la somme des distances ci-dessus, prises à partir de la façade.

3. Pour les constructions dont la plus grande façade dépasse 15 mètres de longueur, les distances aux limites fixées ci-dessus seront augmentées du 30 % de l'excédent.

Nombre des étages.

Art. 39. — Le nombre des étages habitables est limité comme suit, en fonction de la surface du bâtiment :