



COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 29/2007
de la Municipalité au Conseil communal

sur

le projet du plan de quartier
"Au Perrex & l'Etraz Sous Crin"

Date proposée pour la
1^{ère} séance de commission :

le jeudi 25 octobre 2007 à 18 h. 00
à Montreux

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Approuvé le 25 janvier 1995 par le Conseil d'Etat, le plan de quartier "Au Perrex & l'Etraz Sous Crin", élaboré à l'époque dans le cadre d'une promotion de EPA-UNIP, alors propriétaire du fonds, n'a jamais été réalisé. Planifié dans le cadre conjoncturel de la fin des années huitante, ce plan se fondait exclusivement sur des données quantitatives, au détriment d'une intégration urbaine. En conséquence, le Plan directeur communal, adopté par votre Autorité le 28 juin 2000, prévoit la révision de ce plan de quartier.

Devenue propriétaire en 2004, la Caisse fédérale de pensions Publica entend développer un programme de logements et commerces. Contrairement au plan de 1995, le projet se fonde sur une démarche qualitative, fixée par des principes d'aménagement¹. A cet effet, l'institution propriétaire a organisé un concours de projets selon le règlement SIA 142 (sur invitation) et a confié au lauréat la poursuite de l'étude. Par le présent préavis, la Municipalité soumet à votre Conseil l'adoption du projet de nouveau plan de quartier "Au Perrex & l'Etraz Sous Crin", objet de la révision.

Situation

Délimité par l'avenue des Alpes, la Baye de Montreux et la rue de la Paix, le projet occupe la parcelle n° 190, d'une surface de 2'523 m², contiguë à l'immeuble dit "City Centre", propriété de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (parcelle n° 189).

Dans l'attente d'une restructuration depuis la démolition en 1979 des trois immeubles d'habitation qui l'occupaient, le bien-fonds a servi de parking public (en location) jusqu'à ce jour.

Le projet

Contrairement au plan de 1995, qui disposait trois corps de bâtiments volumineux ceinturant les espaces publics périphériques, le projet introduit quatre immeubles de moindres dimensions, posés sur une "galette" commerciale d'un seul niveau (précédent : 3), articulés entre eux par des interstices, dans une échelle et un plan structurel adaptés au tissu urbain environnant.

Avec une surface brute de plancher maximale de 8'000 m², dont le 40% au moins est attribué à l'habitat, soit environ 48 appartements, le projet présente une diminution de l'ordre de 30% par rapport au plan de 1995. En outre, la Municipalité a requis la mise à disposition de 20 logements sociaux. La "galette" centrale et les niveaux en relation directe avec les espaces publics sont affectés aux commerces.

Desservant le parc commercial et les logements, un garage-parc souterrain desservira l'îlot depuis la rue de la Paix. Outre les besoins engendrés par la nouvelle affectation, un parking de 100 places sera destiné au stationnement public, en remplacement du parking existant. Pour le surplus, référence est faite au Rapport selon l'article 47 OAT² annexé au présent préavis.

Les logements sociaux

Soucieuse de favoriser une mixité sociale et de maintenir des loyers à des prix abordables, la Municipalité a saisi l'occasion de la mise en œuvre de cette planification pour mettre en place un partenariat avec la Caisse fédérale de pensions. Ainsi, le projet s'accompagne d'ores et déjà d'un engagement conventionnel en vue de mettre sur le marché 20 logements

¹ cf "Rapport d'aménagement 47 OAT (annexe)

² Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire

subventionnés. Par rapport à la totalité de la surface de plancher produite et destinée aux appartements, ce nombre correspond à une proportion de l'ordre de 40%. Cette disposition est subordonnée à la ratification et entrée en vigueur du plan de quartier.

Procédure

Soumis à l'enquête publique du 8 juin au 9 juillet 2007, le projet n'a suscité aucune opposition. Seules deux interventions ont été consignées sur la feuille d'enquête, lesquelles sont résumées ci-après, ainsi que les réponses. Il est précisé que ces dernières ne sont pas soumises à l'adoption du Conseil communal.

Réponses aux interventions

1. M. Willy LIECHTI estime important que la passerelle sur la Baye se fasse, celle-ci étant prévue depuis 30 ans.

Réponse : Le plan introduit précisément le principe d'une passerelle dans le prolongement du passage existant, conduisant à la rue de l'Eglise Catholique. Cette disposition est précisée à l'article 17, al. 1 RPQ : "une liaison avec la rue de l'Eglise Catholique peut être réalisée sous la forme d'une passerelle enjambant la Baye".

2. De l'avis de M. Stéphane PERRIN, un agrandissement du parking souterrain serait opportun, aux fins d'y accueillir un minimum de 200 places publiques.

Réponse : Dans le cadre de l'examen préalable du dossier selon l'article 56 LATC, le service cantonal de la mobilité a admis l'aménagement de 100 places publiques dans le complexe à réaliser, compte tenu du fait qu'il s'agit en réalité du remplacement du parking existant. Son extension ne serait toutefois pas admise, n'étant pas conforme à la politique cantonale de la mobilité, qui tend à désengorger les villes, augmenter la part modale des transports publics et de mobilité douce, réduire la pollution et le bruit, et améliorer la qualité de vie et la santé des citoyens.

Eléments conventionnels

En vue d'assurer la réalisation du dispositif du plan de quartier, ainsi que de certains éléments de connexité avec la parcelle voisine, propriété des Retraites Populaires, divers actes conventionnels ont été établis, lesquels demeurent subordonnés à l'entrée en vigueur du plan de quartier. Outre les logements sociaux dont il est question ci-dessus, ces actes concernent notamment l'élargissement du chemin du 16 avril, les passages piétons, la démolition des garages dans la cour des Retraites Populaires et leurs compensation, ainsi que les éventuelles connections/liaisons commerciales internes entre les deux parcelles.



Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

- vu le préavis No 29/2007 de la Municipalité du 21 septembre 2007 sur le plan de quartier "Au Perrex & l'Etraz Sous Crin",
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'adopter le projet de plan de quartier "Au Perrex & l'Etraz Sous Crin" et son règlement, soumis à l'enquête publique du 8 juin au 9 juillet 2007 ;
2. de proposer au Département d'approuver préalablement le plan de quartier "Au Perrex & l'Etraz Sous Crin" et son règlement selon la procédure prévue par les articles 61 et 61 a) de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) ;
3. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes instances dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du projet de plan de quartier "Au Perrex & l'Etraz Sous Crin".

Ainsi adopté le 21 septembre 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

P. Salvi

Ch. C. Riolo

Annexes :

- plan de quartier (plan, coupes, règlement)
- rapport selon l'article 47 OAT

Délégation municipale : M. Jean-Claude Doriot, Conseiller municipal