



COMMUNE DE  
MONTREUX

**PREAVIS No 15/2008**  
**de la Municipalité au Conseil communal**

sur

le projet de plan de quartier  
« Rue Gambetta & Rue du Port »

Date proposée pour la  
1<sup>ère</sup> séance de commission :

le mercredi 9 juillet 2008 à 18 h. 00

à Montreux



Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

## 1. Introduction

Le présent préavis vise l'adoption par votre Conseil du plan de quartier et de son règlement spécial « Rue Gambetta & Rue du Port ». Il comprend en annexe, les documents ci-après :

- le rapport selon l'article 47 OAT<sup>1</sup> qui expose le fondement de la démarche d'aménagement du territoire. Ce document constitue le corps principal du préavis ;
- le plan de quartier (plan et coupes) ;
- le règlement spécial ;
- l'annexe 1 (amendement de minime importance au plan de quartier).

## 2. Procédure

Fondé sur les éléments du plan directeur communal (PDCom) approuvé en 2001 par le Conseil d'Etat, le dispositif de révision du plan d'extension partiel de 1980<sup>2</sup> (PEP) a rencontré l'approbation de la Commission communale d'urbanisme et d'architecture<sup>3</sup>. Pour sa part, dans le cadre de l'examen préalable prévu par l'article 56 LATC<sup>4</sup>, le service du développement territorial (anciennement service de l'aménagement du territoire) a donné son accord et accueilli favorablement la modification de ce plan d'extension partiel.

Une séance d'information publique a en outre été organisée en novembre 2006 à Clarens, au cours de laquelle le projet a été présenté aux associations locales et à la population. Par ailleurs, le plan de quartier a été soumis à l'appréciation de l'Association pour la sauvegarde du Vieux Clarens, dans le cadre de son assemblée générale du mois de décembre 2006.

Déposé à l'enquête publique du 31 août au 1<sup>er</sup> octobre 2007, le projet du nouveau plan de quartier a suscité trois oppositions et 10 interventions. Celles-ci sont résumées ci-dessus avec les propositions de réponses. S'agissant des interventions, les réponses de la Municipalité ne sont pas soumises à l'adoption du Conseil ; elles sont produites pour information.

### Réponses aux oppositions

M. Blaise Blein, locataire à la rue du Port 25, intervient sur la feuille d'enquête en date du 24 septembre 2007 en déclarant s'opposer au dispositif du plan de quartier. En invoquant le caractère villageois auquel fait référence le chapitre 7 du rapport 47 OAT, il constate que rien n'est prévu quant à la forme des toitures des bâtiments. Il constate par ailleurs, que les accès aux garages ne sont pas déterminés et que cela ne permet pas une réflexion sur la densité du trafic.

*Réponse :*

Indépendamment de savoir dans quelle mesure cet opposant, qui n'est pas propriétaire, peut valablement faire valoir un intérêt digne de protection, la Municipalité observe que le règlement spécial du plan de quartier (RSPQ) a bel et bien introduit des règles spécifiques au traitement des toitures. L'article 8 RSPQ, pour le bâtiment bordant la rue du Port et pourvu obligatoirement d'une toiture à deux pans (périmètre A), impose l'utilisation de tuiles plates non vernissées. Pour les autres constructions projetées (périmètres B à D),

---

<sup>1</sup> Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 – RS 700.1

<sup>2</sup> Plan d'extension partiel situé entre la rue Gambetta, la rue du Port et la rue des Artisans à Clarens du 20 juin 1980

<sup>3</sup> Séance de la CCUA du 18 février 2003

<sup>4</sup> Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 – RSV 700.11

l'alinéa 3 de l'article 8 RSPQ fait état d'une toiture «Mansard », comme d'ailleurs les coupes B-B et C-C l'illustrent distinctement, ou d'un attique pour l'étage de terminaison. Tout en offrant une certaine flexibilité aux architectes qui seront chargés, le moment venu, d'établir des projets de réalisation, cette base réglementaire est précisément de nature à préserver le caractère villageois de la Rue du Port.

En ce qui concerne les circulations, le dispositif du plan de quartier offre plusieurs alternatives pour la desserte du garage-parc souterrain. Ainsi, l'article 11 RSPQ fixe la possibilité d'un accès par la rue Gambetta, d'un autre par la partie supérieure de la rue du Port ou conjointement à ces deux emplacements. Le choix de la variante se fera sur la base d'un projet de construction et la connaissance des affectations, des typologies de logements et de la définition du nombre de places de stationnement selon la norme VSS 640 281<sup>5</sup>.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

Mme Joëlle Koog, propriétaire de l'immeuble sis à la rue Gambetta 31 a (parcelle 948), intervient en date du 26 septembre 2007 et s'oppose au projet de plan de quartier. A l'appui de son opposition, elle fait valoir des questions de vues, d'ensoleillement et de bruit. Cette opposante déclare en revanche apprécier le retrait des constructions par rapport à la rue dégagant ainsi un trottoir et permettant la plantation de quelques arbres.

*Réponse :*

En rapport aux vues et à l'ensoleillement, il convient de rappeler le dispositif du plan d'extension partiel « Rue Gambetta, Rue du Port et Rue des Artisans » approuvé le 20 juin 1980 par le Conseil d'Etat qui prévoyait à cet endroit, des bâtiments comprenant trois à cinq niveaux et culminant à une hauteur au faite d'environ 16 m. à 22 m. Le projet de plan de quartier faisant l'objet de la présente procédure, et appelé à remplacer partiellement le dispositif précité, constitue sans nul doute une amélioration à cet égard. Avec une hauteur moyenne ne dépassant pas une cote de 13.40 m. par rapport à la rue et un maximum de 4 niveaux, force est de reconnaître que la nouvelle situation proposée n'est pas de nature à porter un préjudice excessif à la propriété de cette opposante, cela a fortiori, de l'espace rue qui serait d'une largeur de 19 m. à 20 m. (espace entre les fronts bâtis) évitant ainsi un effet d'étranglement.

S'agissant des problèmes de nuisances sonores dues au trafic routier, l'étude « impact – bruit », faisant partie intégrante du rapport 47 OAT, traite également des risques de réflexion du bruit consécutifs à la construction des bâtiments. Au moment de la demande des permis de construire, l'architecte projeteur sera tenu de fournir une étude acoustique relative à l'incidence de son projet sur le voisinage et, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires pour ne pas augmenter la charge sonore sur le bâtiment de l'opposante (valeurs d'immission).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

L'Entreprise Générale Bernard Nicod S.A. (promettant-acquéreur de la parcelle no 729), par courrier du 28 septembre 2007, s'oppose au plan de quartier au motif que son dispositif n'aurait pas suffisamment pris en compte les observations formulées à la Municipalité préalablement à la procédure d'enquête. Cette société sollicite d'être entendue selon les dispositions de l'article 58 LATC. La réponse ci-dessous reporte les éléments exposés au cours de la séance.

---

<sup>5</sup> Association suisse des professionnels de la route et des transports. Norme suisse SN 640'281

*Réponse :*

L'audition sollicitée a eu lieu le 19 décembre 2007, au cours de laquelle, les parties ont pu faire valoir leurs arguments. A cette occasion, l'Entreprise Générale Bernard Nicod S.A., par son représentant M. N. Carrel, a pris connaissance des modifications d'ores et déjà apportées au plan de quartier tel que soumis aux formalités d'enquête publique, s'agissant de l'adaptation de l'altitude maximum du bâtiment « C », et de la suppression de la profondeur des bâtiments (article 3 RSPQ). En rapport au périmètre d'implantation « D », l'opposante propose d'étendre le périmètre à 14 m. dans le sens nord-sud. Dans la mesure où cette modification serait acceptée, la société opposante serait prête à retirer son opposition. Par courrier du 7 février 2008, l'Entreprise Générale Bernard Nicod S.A. confirme, à cette condition, le retrait de son opposition.

L'annexe 1 au présent préavis illustre la modification souhaitée, laquelle ne porte atteinte à aucun intérêt public prépondérant et peut dès lors être admise. En outre, s'agissant d'une adaptation de minime importance, celle-ci ne nécessite pas d'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever cette opposition, celle-ci étant devenue sans objet.

**Réponses aux interventions** (non soumises à l'adoption du Conseil communal)

Mme Véronique Liechti Blein intervient sur la feuille d'enquête en date du 24 septembre 2007 et demande que la sortie des véhicules s'effectue directement en haut de la rue du Port afin d'éviter que ceux-ci transitent par l'aval de cette rue.

*Réponse :*

Le dispositif du plan de quartier autorise effectivement la desserte du garage-parc par le haut de la rue du Port (cf. opposition de M. Blaise Blein ci-dessus). Au cas où cette possibilité serait retenue, cette portion de rue pourrait être utilisée à double sens afin de donner la possibilité aux véhicules sortant de ce garage de s'insérer dans le trafic de la rue Gambetta.

Mme V. Liechti Blein ; M. B. Blein ; Mme et M. M. Carvalho ; famille Zaugg Tordera ; Mme et M. P. Fabbiani ; Mme N. Morier ; Mme L. Di Fulvio ; Mme et M. P. Gonzales ; Mme M.-C Janneret à Clarens interviennent par courriers séparés et dont le contenu est identique, en faisant part des considérations suivantes :

- la place de jeu Alice-Rivaz ainsi que ses abords doivent être considérés comme zone résidentielle ;
- le trafic de transit doit y être restreint et sa vitesse limitée à 20 km/h ;
- pour la sécurité des enfants des ralentisseurs de trafic et des vasques à fleurs formant des chicanes doivent être installés ;
- en cas de construction d'immeubles à l'extrémité « est » de la rue du Petit Clos, la partie supérieure de la rue du Port devrait devenir bidirectionnelle ;
- l'aspect architectural des nouvelles constructions devrait respecter le style existant, voire le mettre en valeur ;
- la création d'un accès au parc public n'est pas judicieuse dès lors qu'il constituera une échappatoire supplémentaire pour certains utilisateurs de parc.

*Réponse :*

La Municipalité a d'ores et déjà mis en œuvre une étude d'aménagement et de circulation concernant le secteur de la rue du Port, afin de valoriser notamment la place Alice Rivaz et ses alentours. Les principes de circulation qui en découlent, lesquels postulent d'ouvrir la partie supérieure de la rue du Port au trafic bidirectionnel, doivent encore être mis en œuvre dans le cadre d'un projet global du traitement de l'espace public. La Municipalité observe ainsi, que la démarche qu'elle a engagée en vue de créer une zone de modération de trafic à cet endroit, rejoint les préoccupations des intervenants. Quant à la concrétisation de ces aménagements, ils font partie des objets figurant au programme de législature 2006 – 2011, mais leur exécution dépend aussi des intentions de réalisation des propriétaires de la parcelle faisant l'objet de la révision du présent plan de quartier.

En rapport à l'aspect architectural des constructions, la Municipalité renvoie aux éléments de la réponse à l'opposition de M. Blaise Blein ci-dessus.

Quant aux cheminements piétonniers prévus par le dispositif du plan de quartier, il convient de relever que, notamment, l'assiette du passage piéton qui emprunterait la parcelle no 761 permettant de relier le parc public au sentier du Petit Clos est déjà au bénéfice d'une servitude ad-hoc inscrite au Registre Foncier. Ce maillon de desserte manquant constitue un prolongement naturel du réseau piétonnier dont la réalisation fera l'objet, le moment venu, d'une pesée des intérêts.



### 3. 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 15/2008 de la Municipalité du 13 juin 2008 sur le plan de quartier « Rue Gambetta & Rue du Port » à Clarens,  
oui 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 « Rue Gambetta & Rue du Port » à Clarens, tel qu'amendé et son règlement, soumis à l'enquête publique du 31 août au 1<sup>er</sup> octobre 2007;
2. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions déposées durant l'enquête publique et de lever ces dernières ;
3. de proposer au Département d'approuver préalablement le plan de quartier « Rue Gambetta & Rue du Port » tel qu'amendé 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);
4. 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 « Rue Gambetta & Rue du Port » tel qu'amendé.

Ainsi adopté le 13 juin 2008

#### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

P. Salvi

L.S.

Ch. C. Riolo

Délégation municipale : M. Pierre Salvi, Syndic

**Annexes :**

- rapport selon l'article 47 OAT
- plan de quartier (plan et coupes)
- règlement spécial
- annexe 1 (amendement de minime importance au plan de quartier)