

RAPPORT
au Conseil communal de Montreux
de la commission nommée pour l'examen
du préavis sur le projet de plan de quartier « Rue Gambetta &
Rue du Port » (N° 15/2008)

Rapporteur :	M.	Olivier	GFELLER
Membres :	MM.	Félix	GLUTZ
		Olivier	BLANC
		Henri	SUPPLICY
		Domenico	SILLERI
		Guillaume	WICHT
		Pierre	ROCHAT
		Bernard	TSCHOPP
		Rudolf	THOMANN
		Charles	MEICHTRY (excusé lors de la seconde séance)
		Emmanuel	GETAZ

Mais qu'il était exaltant [...] de se retrouver dans la rue du Port, d'y entendre le chant de ses fontaines à ces heures adoucies de tant d'ombres allongées [...].

Alice Rivaz, L'Alphabet du matin

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission s'est réunie le mercredi 9 juillet et le mardi 19 août dans une salle de travail de l'EMS Coteau Muraz. Nous remercions la direction de cet établissement de nous avoir accueillis. Les conditions de travail étaient idéales et la proximité du quartier concerné par ce préavis nous a permis d'aller examiner les lieux.

La Municipalité était représentée par M. le Syndic Pierre Salvi lors de la première séance et par M. le Municipal Jacques Delaporte lors de la seconde séance. M. Jean-Lou Barraud, Chef du Service de l'Urbanisme a participé à toutes nos discussions, nous apportant des informations précieuses. Nous remercions ces personnes d'avoir contribué à la bonne marche de nos travaux.

Afin de rendre compte le plus fidèlement et le plus clairement possible du travail de la commission, nous allons aborder dans un premier temps les avis exprimés sur le préavis dans sa globalité. Le chapitre suivant évoquera les discussions qui ont concerné les alentours immédiats du quartier concerné. La suite présentera la discussion sur le règlement ainsi que les amendements proposés par la commission. Nous terminerons par le vote des conclusions.

Discussion générale

Dans l'ensemble, les commissaires accueillent favorablement ce préavis. La situation actuelle ne peut perdurer, les lieux se trouvant à l'abandon depuis fort longtemps. Le plan de quartier permet de gagner de l'espace public, puisque les trottoirs et le Sentier du Petit Clos seront élargis.

Le nouveau plan de quartier présente l'avantage de réviser un plan qui prévoyait de détruire toutes les constructions existantes à cet endroit, en offrant malgré tout une surface constructible équivalente pour le propriétaire. Ce projet augmentera l'offre en logements à Clarens.

Un commissaire était préoccupé par le fait que les constructions prévues ne comprenaient que des logements. N'aurait-on pas pu affecter une partie des surfaces au commerce par exemple ? Selon la Municipalité et le Service de l'Urbanisme, les règles d'aménagement du territoire ne permettent pas de contraindre les propriétaires à affecter des surfaces à une activité plutôt qu'à une autre. Néanmoins nos autorités affirment tout faire pour encourager une certaine diversité en la matière.

D'autres se sont préoccupés de la relative modernité des constructions envisagées, même s'il est vrai qu'à ce stade il est encore prématuré de figer l'architecture des bâtiments. En fait, la Municipalité et les services de l'Etat trancheront à ce sujet lorsqu'un projet précis leur aura été présenté.

Considérations liées aux environs immédiats du plan de quartier

La commission a ouvert la discussion sur des questions ayant trait aux environs immédiats du périmètre concerné par le plan de quartier. Les questions abordées ne pouvaient faire l'objet d'un amendement, puisqu'elles sortaient du cadre strict de ce préavis. A la fin de ce chapitre, nous vous proposerons cependant un vœu concernant la sécurité des piétons.

Nous avons tout d'abord constaté que la Place Alice Rivaz mériterait d'être réaménagée.

Un commissaire a fait part de la préoccupation des habitants du quartier concernant la circulation à la Rue du Port. En effet, d'autres constructions sont projetées au Petit Clos. Ces réalisations entraîneront sans aucun doute un accroissement du trafic dans un quartier où vivent de nombreuses familles avec enfants. Suivant le lieu choisi pour placer l'entrée du garage souterrain prévu, le nombre de véhicules circulant sur le haut de la rue du Port risque d'augmenter. Certains estiment que le quartier devrait devenir une zone 20.

La commission a aussi constaté que le débouché du sentier du Petit Clos sur la rue Gambetta est dangereux. Actuellement les piétons sont cachés par les murs et la verdure. Le trottoir étant très étroit, les passants débouchent presque directement sur la route. Le passage clouté est décalé par rapport au sentier et une barrière contraint les piétons à bifurquer s'ils veulent traverser. On évite ainsi que les enfants ne se mettent en danger en se précipitant sur la route. Malgré le fait que les aménagements futurs amélioreront la visibilité à cet endroit, la commission estime que c'est un point sur lequel il faudra se montrer particulièrement attentif. Elle vous propose par conséquent d'accepter le vœu suivant :

« La commission invite la Municipalité à se montrer très attentive aux questions de sécurité à l'endroit où le Sentier du Petit Clos débouche sur la Rue Gambetta. »

Ce vœu a été accepté par 9 oui et une abstention.

REGLEMENT

Question concernant l'article 3

Un commissaire a posé une question concernant la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions). En effet, l'alinéa 4 de l'article 97 stipule :

« Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. »

Or l'article 3 du règlement du Plan de Quartier reste très flou concernant l'occupation ou l'utilisation du sol.

La Municipalité nous a assuré que cette rédaction ne posait pas de problème, car le coefficient d'occupation du sol est exprimé par les périmètres d'implantation. Ceux-ci peuvent être dépassés si les conditions de la loi sont respectées.

Amendement à l'article 4 (hauteur et toitures)

Par six voix favorables et quatre oppositions, la commission vous propose d'accepter l'amendement figurant dans la colonne de droite du tableau ci-dessous.

Rappel du texte d'origine du paragraphe 3 de l'article 4 :	Texte amendé :
<i>Pour le périmètres « B » à « D » le dernier niveau est un étage de combles (Mansard) ou attique. En cas de toiture à la mansard, un dépassement de 1m. peut être autorisé pour les éléments du terrasson.</i>	<i>Pour le périmètres « B » à « D » le dernier niveau est un étage de combles (Mansard) <u>ou</u> <u>toiture à pans</u>. En cas de toiture à la mansard <u>Un</u> dépassement de 1m. peut être autorisé pour les éléments du terrasson <u>ou</u> <u>pour le faîte</u>.</i>

A cause de la proximité du périmètre protégé de la rue du Port, la majorité de la commission estime qu'il est essentiel de maintenir à cet endroit des toits d'un style villageois. Les attiques ne correspondent pas au style du quartier ; ils doivent donc être interdits.

Amendement à l'article 9 (Bâtiments conservés ou maintenus)

Le sort de l'ancienne ferme située à l'entrée du village (AI 461) fut la question la plus âprement débattue. La commission, à une courte majorité (5 oui, 4 non, une abstention), vous propose à l'article 9 un amendement demandant le maintien de ce bâtiment.

Rappel de l'article 9 :	Article 9 amendé :
<p><i>La maison villageoise no AI 464 est conservée. La villa no AI 448 peut être maintenue, transformée ou reconstruite. En cas de démolition volontaire (sauf no AI 464) ou accidentelle, la reconstruction est autorisée dans les mêmes implantations et gabarits généraux. L'article 8 est applicable.</i></p> <p><i>La démolition de la grange et des dépendances (no AI 461, 4184, 3971, 3704, 3797) situées sur la parcelle no 729 est une condition préalable à la construction des périmètres B, C et D. La construction du périmètre A ne peut se faire qu'après la démolition de la grange (no AI 461)</i></p>	<p><i>La maison villageoise no AI 464 et le rural no AI 461 sont conservés. La villa no 448 peut être maintenue, transformée ou reconstruite. En cas de démolition volontaire (sauf no AI 464 et 461) ou accidentelle, la reconstruction est autorisée dans les mêmes implantations et gabarits généraux. L'article 8 est applicable.</i></p> <p>Le deuxième paragraphe est supprimé.</p>

Un rapport de minorité ayant été annoncé, les lignes qui vont suivre présenteront uniquement les principaux arguments favorables à l'amendement.

Cet édifice est le dernier témoignage d'une époque où Clarens était encore un village rural. Il s'inscrit harmonieusement dans le prolongement du secteur ancien et protégé de la rue du Port. Nous estimons qu'il serait parfaitement possible de rénover cette construction pour en faire, par exemple, une surface habitable attrayante.

Parmi ceux qui s'opposent à la destruction de l'ancienne grange, certains estiment même que nous pourrions envisager d'acquérir le terrain. Clarens manque d'espaces de loisirs. La qualité de vie s'en ressent. La commune pourrait conserver ce bâtiment, réaménager cet endroit et créer un nouvel espace public.

Au cas où le propriétaire garderait le terrain, il ne serait aucunement lésé, puisque la surface bâtie resterait la même, voire même augmenterait.

Quoiqu'il en soit et quels que soient les choix ultérieurs, il est parfaitement concevable de réussir un aménagement utile en maintenant ce bâtiment. Pourquoi détruire une bâtisse qui pourrait continuer de témoigner de notre passé et devenir en même temps un lieu de vie séduisant ?

Enfin, cet édifice nous semble assurer une transition harmonieuse entre le Clarens « urbain » et le Clarens « village ». Il est parfaitement dans la continuité du site protégé de la rue du Port. D'ailleurs, le bâtiment rural AI 461 — à l'instar de la maison villageoise AI 464 que le préavis propose de conserver — a été retenu lors du recensement architectural fondé sur la Loi cantonale sur la Protection de la Nature des Monuments et des Sites (LPNMS). Il a reçu la note 3, c'est-à-dire qu'il est considéré comme « objet bien intégré » et « intéressant au niveau local ».

Amendement à l'article 10 (Prolongements extérieurs)

Le dernier amendement accepté figure au troisième paragraphe (6 oui, 4 non, aucune abstention). La modification de l'article consiste simplement à biffer la mention « en béton ».

Rappel du texte d'origine du paragraphe 3 de l'article 10 :	Texte amendé :
Les murs de clôture et de soutènement indiqués sur le plan sont maintenus, entretenus et remplacés les cas échéant. Les nouveaux murs de soutènement et de clôture sont réalisés en béton, en maçonnerie ou en pierre sèche dans une configuration similaire aux murs existants.	Les murs de clôture et de soutènement indiqués sur le plan sont maintenus, entretenus et remplacés les cas échéant. Les nouveaux murs de soutènement et de clôture sont réalisés en béton , en maçonnerie ou en pierre sèche dans une configuration similaire aux murs existants.

Vu la proximité du « Vieux Clarens », la majorité de la commission a estimé qu'il était souhaitable d'utiliser d'autres matériaux que le béton.

Amendement de la Municipalité et conclusions

Dans l'annexe 1 joint au préavis, la Municipalité nous a présenté une modification de minime importance que la commission vous propose à l'unanimité d'accepter.

Au vote final, c'est finalement par 5 oui, 4 non et une abstention que la commission vous propose d'accepter ce préavis.

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,

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 « Rue Gambetta & Rue du Port » à Clarens, tel qu'amendé et son règlement, soumis à l'enquête publique du 31 août au 1^{er} octobre 2007 ;
2. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions déposées durant l'enquête publique et 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 61a) 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.

Le rapporteur :