

**Commune de Montreux
Conseil communal**

Montreux, le 1er novembre 2007

**Rapport au
CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX**

**de la commission chargée de faire un rapport sur le préavis No
29/2007 sur le plan de quartier « Au Perrex & l'Etraz Sous Crin ».**

Président : M. Emmanuel Gétaz

Membres : Mmes Maja Liew
Georgette Morisod
Irina Gote
MM. Stéphane Barbey
Olivier Mark
Rudolf Thomann
Christian Vernier
Henri Supplicity
Dino Tarussio
Pierre Rochat

La commission s'est réunie le jeudi 25 octobre 2007, en présence de M. Jean-Claude Doriot, Municipal, Mme Monique Bornet Amstein, cheffe de service et Jean-Louis Barraud, chef de service, qu'elle remercie tous trois pour leurs informations.

En préambule, M. Doriot rappelle que le propriétaire actuel est une caisse de pension, Publica, la Municipalité ayant renoncé à acheter ce terrain lorsqu'il avait été mis en vente. Un plan de quartier a été mis à l'enquête en 1995. La Municipalité a demandé par la suite des changements à ce projet, jugé trop dense, ce qui a nécessité des années de travail.

Le nouveau plan de quartier vise à urbaniser un espace dans une zone de la commune déjà urbanisée certes, mais de manière moins lourde que le plan de quartier de 1995. Il implique la disparition d'un espace géographique dégagé. La convention d'exploitation du parking, passée entre Publica et la commune, a été dénoncée. Dès le 1^{er} janvier 2008,

c'est un bail renouvelé de mois en mois qui régit les conditions d'exploitation. La commune n'est donc plus maître de l'avenir de ce parking.

Le nouveau projet inclut 100 places de parc pour le commerce et les nouvelles habitations et 100 places pour le public. La participation de la commune aux coûts de ces places publiques reste à négocier.

Un étage supplémentaire de logement a été demandé. Globalement, 1/3 des logements seront à loyers modérés. Les 2/3 restants, selon Publica, ne seront pas des loyers « trop chers ».

A noter que M. Barraud était membre du jury ayant choisi le projet de plan de quartier proposé. Une exposition publique a eu lieu pour présenter ce dernier à la population.

Appartements subventionnés

Mme Bornet Amstein informe la commission des aspects liés aux appartements subventionnés :

La convention passée avec Publica fixe à 40% du parc de logements construits la proportion d'appartements subventionnés, soit 20 logements.

La subvention ne sert en aucun cas à financer la construction de ces appartements, qui sont construits en même temps que les autres et selon les mêmes critères de qualité et de construction. La subvention sert donc uniquement à abaisser le prix du loyer. La Municipalité a réalisé les démarches administratives nécessaires, notamment en confirmant la clause du besoin de loyers modérés.

Les appartements subventionnés seront plutôt des 2 et 3 pièces, répondant aux besoins constatés. Les 5 pièces subventionnés paraissent en effet exister en nombre suffisants actuellement.

Mme Bornet Amstein rappelle ensuite que le subventionnement lui-même devra encore être approuvé par le conseil communal, par la voie d'un préavis. Approuver le préavis du plan de quartier ne signifie donc pas encore approuver définitivement l'implication financière de la commune liée au subventionnement d'appartements.

Pour information, le système actuel de subventionnement de loyers est le suivant : 10% du loyer de base subventionné par la commune, 10% par le canton, soit au total 20%, ceci durant 15 ans, suivis de 5 ans de contrôle des augmentations de loyers éventuelles.

Ayant pris congé de Mme Bornet Amstein en la remerciant de sa disponibilité, la commission se rend ensuite sur place pour analyser les implications du nouveau plan de quartier.

M. Barraud rappelle que le concours a eu lieu en 2006. Le bloc de construction « City Centre » existant appelle une suite, qui devrait être en contigu, faisant disparaître les façades aveugles existant actuellement.

8000 m² de plancher sont prévus, soit 30% de moins que dans le projet de 1995.

Relation avec la Baye et le quartier de l'Eglise Catholique

Un objectif du projet est d'éviter d'aller trop près de la Baye, afin de ne pas « étouffer » celle-ci sur le plan urbanistique. Il s'agit d'éviter le sentiment de « couloir » et de permettre une relation plutôt ouverte avec l'intérieur de l'îlot de bâtiments à construire. Le plan de quartier veut répondre architecturalement au type de construction de la rive gauche (Eglise Catholique) en respectant une échelle de bâtiments et en créant une transition harmonieuse avec City Centre. Pour renforcer ce lien entre rives gauche et droite, une passerelle sera construite sur la Baye.

Relation avec l'Avenue des Alpes

Le projet cherche à assurer une perméabilité avec l'Avenue des Alpes, grâce aux chemins piétons, aux commerces. Une contrainte importante existe concernant la livraison des marchandises pour les magasins, qui ne peut se faire que par l'Avenue des Alpes.

Partie Sud du projet

Le bâtiment « A » est pensé de manière à ne pas fermer complètement l'espace intérieur du nouveau quartier. Les commissaires peuvent constater par ailleurs sur place l'importance des bâtiments prévus quand à leur hauteur, celle-ci étant déterminée par les bâtiments existants. La déclivité de la parcelle augmente encore la taille des bâtiments au sud. L'entrée et la sortie du parking sont les deux prévues au sud, impliquant un trafic supplémentaire, au vu du nombre de places prévu.

Après sa visite, la commission se retrouve ensuite au chaud pour aborder chaque aspect de ce plan de quartier. Les principales questions posées et réponses données sont transcrites ci-après :

Question : la passerelle peut-elle être réalisée ? Qui décide ? Des blocages sont-ils possibles ?

Réponse (M. Doriot) : le conseil communal a accepté le financement de cette passerelle il y a 5 ans. Seule la largeur du chemin d'accès côté Eglise Catholique fait l'objet d'oppositions. Un minimum de 1,5 mètres est garanti dans tous les cas et rien ne peut bloquer la construction de cette passerelle.

Question : l'accès des camions au nord pour livrer va poser problème, le carrefour de l'Avenue des Alpes à cet endroit étant déjà problématique. Qu'est-il prévu ?

Réponse (M. Barraud) : les participants au concours devaient obligatoirement s'associer les services d'un ingénieur en circulation. Cette problématique a été évaluée. Les camions livreront en dehors du trafic (zone de dégagement).

Question : quel sera le statut exact du passage piéton à côté du bâtiment « A » ?

Réponse (M. Barraud) : sur la bordure de la Baye, le passage sera élargi et sur le domaine public. Les autres passages seront sur le domaine privé, gérés et entretenus par les propriétaires.

Question : peut-on préciser exactement la répartition public/privé des places de parcs prévues ? Le fait que 100 places sont prévues pour les commerces et habitants en plus des 100 places publiques signifie-t-il en fait une augmentation des places totales à disposition du public dans le quartier ?

Réponse (M. Barraud) : dans une certaine mesure oui. Sur les 8000 m² de plancher, 5700 m² sont prévus pour le logement. A raison de 1 place de parc par 90 m² de plancher, ce sont environ 60 places de parc qui seront dédiées aux habitants (et donc 40 places pour les clients des commerces).

La commission apprend à ce moment que le nombre de places pour les commerces et habitants pourrait éventuellement être augmenté jusqu'à 120 places.

Question : le centre ville étant déjà saturé, cette offre de places supplémentaires, et donc de mouvements de véhicules est-elle acceptable ?

Réponse (M. Barraud) : le plan de quartier a été accepté par les services cantonaux.

Question : le nombre de mouvements de véhicules a-t-il été calculé ? Une étude d'impact a-t-elle été faite ?

Réponse (M. Barraud) : il est impossible à ce stade du projet de calculer le nombre de mouvements de véhicules. Une étude d'impact n'est obligatoire qu'à partir de la création de 300 places supplémentaires. Elle n'a donc pas été nécessaire dans ce cas.

Question : le projet actuel est beaucoup mieux que l'ancien. La connection de ce quartier avec les transports publics est excellente (bus, trains). Une analyse différente peut être proposée concernant le parcage. A l'heure actuelle, beaucoup de mouvements sont dûs à des véhicules qui « tournent en rond » à la recherche d'une place. Offrir des places supplémentaires, à durée de stationnement limitée, pourrait être une solution et aider à soutenir les commerces. Est-il possible d'augmenter le nombre de places à durée de stationnement « orientées » pour favoriser les commerces ?

Réponse (M. Doriot) : ce projet présente une opportunité d'augmentation du nombre de places de parc, mais cela n'a pas été accepté par les services de la mobilité. Il y a un conflit entre ceux qui veulent plus de places et ceux qui veulent diminuer le nombre de véhicules au centre ville. Pour rappel, un projet de 380 places de parc existe aux Imprimeries Corbaz.

Question : de plus en plus de places du Forum sont attribuées à des habitants des appartements. Les places disponibles pour le public diminuent. Ce risque existe pour ce nouveau projet. Qu'est-il prévu ?

Réponse (M. Doriot) : il n'a pas été constaté de gros problème à ce sujet.

Question : le grand arbre du nord de la place pourra-t-il être conservé ?

Réponse (M. Barraud) : ce tilleul n'a pas de grande valeur et ses racines vont être trop touchées par le chantier pour espérer le sauver. Il sera remplacé par une essence « majeure » (exemple : chêne, cèdre, etc).

Question : des directives seront-elles imposées pour le traitement des façades, afin de privilégier le style visible par exemple à la Rue de l'Eglise Catholique plutôt que à City Centre ?

Réponse (M. Barraud) : les documents remis sont ceux du concours, ils ne sont pas aboutis, le projet final devra répondre à cette préoccupation.

Question : le règlement communal comporte une clause concernant l'esthétique. Est-elle transposable dans le règlement de plan de quartier ?

Réponse (M. Barraud) : ça n'est pas souhaitable, cela doit être pris en compte dans le cadre des mises à l'enquête de construction.

Question : peut-on imposer dans le règlement du plan de quartier le standard Minergie pour les bâtiments à construire ?

Réponse (M. Barraud) : Publica veut répondre à des critères d'économie élevés. Des spécialistes ont été intégrés dans les équipes de concours. Le règlement du concours demande le respect du standard Minergie. Il n'y a

pas une garantie absolue, mais la loi sur l'énergie implique déjà presque le standard Minergie.

Question : les appartements non subventionnés seront-ils à vendre ou louer ?

Réponse (M. Barraud) : à priori à louer (1'800.- à 2'000.- pour un 4 ½ pièces).

Question : connaît-on la société intéressée à louer les espaces commerciaux ? COOP a-t-elle été approchée ?

Réponse (M. Doriot) : la Municipalité et les commerçants sont favorables à ce que COOP s'installe au centre de Montreux. Des tractations sont en cours, la surface à disposition est assez grande pour un magasin COOP.

Question : pendant le chantier, les places de parc seront-elles remplacées ?

Réponse (M. Doriot) : la Municipalité n'a pas encore de solution à ce problème, mais devra trouver des places de remplacement.

La discussion étant épuisée, la commission passe aux amendements éventuels et votes.

Un amendement est déposé concernant l'Article 11. du règlement : il est proposé de le modifier comme suit :

Deuxième paragraphe : « Il comprendra **de 100 à 200 places** de stationnement à usage public, en remplacement du parking public actuel aménagé sur la parcelle 190. »

Au vote, l'amendement est accepté par 9 oui, 1 non, 1 abstention.

Un amendement est déposé concernant les conclusions du préavis : il est proposé de rajouter un point 2. comme suit (les points suivants étant dès lors décalés dans leur numérotation) :

2.

De charger la Municipalité d'étudier, en concertation avec les autorités cantonales compétentes, les mesures possibles pour étendre le parking public dans ce périmètre, en veillant à canaliser tout trafic superflu, et en vue de soutenir l'activité commerciale en centre-ville.

Au vote, l'amendement est accepté par 9 oui, 1 non, 1 abstention.

Au vote sur l'ensemble du préavis ainsi amendé, la commission, par 10 oui et 1 abstention, invite le conseil communal à accepter les conclusions suivantes :

Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

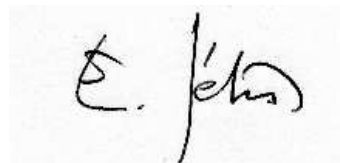
vu le préavis No 29/2007 de la Municipalité du 21 septembre sur le plan de quartier « Au Perrex & l'Etraz Sous Crin ».

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 **amendé**, soumis à l'enquête publique du 8 juin au 9 juillet 2007 ;
2. de charger la Municipalité d'étudier, en concertation avec les autorités cantonales compétentes, les mesures possibles pour étendre le parking public dans ce périmètre, en veillant à canaliser tout trafic superflu, et en vue de soutenir l'activité commerciale en centre-ville ;
3. de proposer au Département d'approuver préalablement le plan de quartier « Au Perrex & l'Etraz Sous Crin » et son règlement **amendé** 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 « Au Perrex & l'Etraz Sous Crin ».



Pour la commission : Emmanuel Gétaz