COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 01.10.2018

25/2018

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 310'000.- au maximum en vue de l'attribution d'un mandat pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) « En la Curaz ».

Président : Jörg Meyer (PLR)

Membres : Ihab Al Jundi (SOC)
Olivier Blanc (Les Verts)
Nicolas Büchler (SOC)
Joe (Joseph) Filippone (PLR)
Emmanuel Gétaz (ML)
Anthony Huys (SOC)
Tal Luder (UDC)
Michel Posternak (PLR)
Pierre-André Spahn (PLR)

La commission s'est réunie le 12 septembre 2018 à 19h00 à la Rue de la Gare 30 à Montreux, en présence de M. Christian Neukomm, Municipal, accompagné de Mme Lorraine Wasem, cheffe du service de l'urbanisme. La commission les remercie des informations fournies.

A. Présentation du préavis par la Municipalité :

Le départ de l'hôpital de Montreux sera effectif à partir de juin 2019. A cette date la Commune de Montreux prendra possession des locaux de l'actuel hôpital, ainsi que du terrain. Ces terrains devront être requalifiés et pour ce faire un nouveau PPA doit être établi, afin de requalifier ces parcelles. Par le biais du présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude pour un plan partiel d'affectation, afin de valoriser le site « En la Curaz ».

B. Convention

Une convention entre l'Etat de Vaud, Département de la Santé et de l'Action Sociale, la Commune de Montreux, la Fondation des Hôpitaux de la Riviera, l'Hôpital Riviera-Chablais et l'Association de l'Hôpital du Chablais a été signée en 2014.

Concernant cette convention, une précision est donnée par M. Neukomm : au point e) de

cette dernière, il est rappelé que conformément à une précédente convention l'Etat de Vaud a payé un montant de CHF 7'160'552.- pour mettre un terme au procès qui divisait les codébiteurs, concernant la dette « Sully ». Ce qui veut dire que dans le cas de la vente de cette parcelle, la Commune se verrait contrainte de rétrocéder cette somme au Canton.

Au point IV de cette convention, il est en outre bien précisé que la municipalité de Montreux n'a pas l'intention de vendre les parcelles 430 et 433.

C. Etude du préavis chapitre par chapitre

La numérotation se réfère à la numérotation du préavis.

3.1 Affectation du sol

En l'état, la zone existante est affectée par la révision du Plan général d'affectation (PGA) de Montreux pour la grande partie en zone d'utilité publique, pour une seconde partie en zone de Coteau A et pour une petite portion en zone urbaine. Cette destination en zone d'utilité publique est limitative quant aux possibilités futures de constructions. En effet, la zone d'utilité publique permet la réalisation uniquement de bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs ou culturels. Il ne serait donc pas possible de réaliser des logements, de l'administratif, des commerces ou un hôtel.

La petite parcelle n°430, appartenant à la Commune de Montreux, est quant à elle en zone urbaine est pourrait être développée. Toutefois, sa petite taille ne permet pas un développement intéressant. Il en va de même pour les parcelles privées n° 429, 431 et 432.

Lors de l'élaboration du PGA, cette parcelle a été confirmée en zone d'utilité publique afin de maintenir l'hôpital à cet endroit. La convention ayant été signée après que le site de Rennaz ait été choisi pour la construction de l'hôpital intercantonal, la nouvelle affectation des parcelles de l'hôpital de Montreux n'était pas connue. Ce changement d'affectation n'a donc pas pu être anticipé.

En ce qui concerne la création éventuelle d'un parking souterrain public sous la parcelle, Mme Wasem et M. Neukomm nous informent qu'il est difficile, voire impossible de réaliser un parking qui aurait d'autre but que le stationnement des utilisateurs de la parcelle, à savoir locataires, propriétaires, commerces, hôtel. La création de parking est très limitative. Historiquement, des tentatives de création de places de parc communales supplémentaires ont été étudiées lors de la construction d'ouvrages privés. A chaque tentative, le canton les a refusées.

De plus, les coûts pour la construction d'un parking sont très élevés. La parcelle est très pentue et les accès sont difficiles.

La proximité de la maison des congrès est un fait, mais l'accès jusqu'à cette dernière suppose de pouvoir transiter au travers de 2 écueils : les voies CFF et la propriété privée de la Verrière. La différence d'altitude entre l'avenue des Alpes et l'avenue de Belmont est

de près de 30 m. Il est vrai que le besoin de places de parc pour les exposants et les visiteurs du Centre des congrès est important. De plus, il serait peut-être plus facile de faire venir de nouvelles manifestations au Centre des congrès si l'offre de places de parking était meilleure. La volonté est de plutôt parquer les véhicules en périphérie de la ville (dans un parking P+R) et que les usagers utilisent de préférence les transports publics.

Toutefois, lors de l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) « En la Curaz », un niveau supplémentaire de parking public sera étudié, afin de pouvoir réaliser un nombre de places de parc supérieur aux besoins générés par le site lui-même.

L'affectation de la future zone sera en zone dite « mixte », la possibilité de réaliser un parking public ne sera pas péjorée.

3.2 Périmètre

La modification d'un périmètre d'affectation est définie par la loi cantonale. Ses limites doivent être cohérentes. Dans le cas présent, les limites sont définies à l'Est et à l'Ouest par 2 câbles existants, au Nord par l'Avenue de Belmont et au Sud par les voies CFF.

Une convention sera établie avec les propriétaires des parcelles privées situées dans le périmètre du PPA. Les intérêts de ces trois propriétaires seront considérés dans la démarche d'affectation.

La réflexion sera aussi portée dans le cadre du projet de PPA sur le parking de l'actuel hôpital, d'une capacité d'environ 50 places et situé en amont de l'Avenue de Belmont.

4. Recherche d'un mandataire en vue de l'élaboration du plan partiel d'affectation « En la Curaz »

4.1. Les raisons de mandater un groupe d'étude

Dans le cahier des charges qui a servi de base à l'élaboration des offres de groupes d'études, il est mentionné au point 3.5 que le programme a intégrer au sein du PPA « En la Curaz » doit être mixte et comprendre notamment :

- du logement à loyers abordables, du logement à loyers modérés, du logement à loyers libres ;
- des logements protégés et du logement en PPE ;
- des activités tertiaires ;
- des commerces de proximité ;
- de l'hôtellerie (3* maximum) pour un maximum de 4'000 m2 SPB (Surface de plancher brute) ;
- des locaux culturels ;
- les espaces de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du site lui-même, augmentés d'une offre complémentaire pour des besoins liés à un périmètre élargi (Centre des congrès).

M. Neukomm donne des précisions quant à la volonté de réaliser un hôtel sur cette parcelle. Il manque actuellement sur la Commune des lits en hôtel 3*. Le but est donc d'étudier la réalisation d'un tel hôtel, proche de la gare et du Centre des congrès, afin d'améliorer l'offre dans la région, pour cette catégorie de touristes. La surface de 4000 m2 (SPB : surface brute de plancher) représente moins d'1/6 de la surface totale de plancher constructible sur la parcelle, à savoir environ 25'000 à 30'000 m2 de SPB.

Renseignements pris auprès de spécialistes de l'hôtellerie, le nombre idéal de chambres pour un hôtel de cette catégorie se situe entre 60 et 80.

D'autre part, la création d'un hôtel aujourd'hui permet de dynamiser un quartier. Les hôtels ne sont plus des lieux fermés. La tendance actuelle est de les ouvrir, afin de permettre à la population locale de s'y rendre et de créer ainsi une certaine animation.

Dans le cadre légal d'un plan d'affectation, il n'est pas possible à ce stade de définir le type d'habitation qui sera réalisé, à savoir, PPE, logements subventionnés, etc. Il est laissé de la souplesse au bureau d'étude mandaté, afin de faire des propositions à la Municipalité au fur et à mesure de l'avancement de l'étude. C'est durant cette phase que les proportions entre appartements subventionnés, PPE, etc. seront définies. Les ratios entre les différents types de construction seront proposés par l'urbaniste adjudicataire. Par contre, la volonté claire de la Municipalité n'est pas de créer, sur ces parcelles, des constructions de type « Belmont 3 ou 4 » !

Toutefois, certains commissaires signalent que cette parcelle est une parcelle de très grande qualité à valoriser et qu'il faut faire en sorte que les constructions qui y seront projetées puissent accueillir, sur la Commune de Montreux, de bons contribuables. Le but, toutefois, n'est pas de réaliser des appartements « volets clos » car trop onéreux. La mixité de logements devra être privilégiée, que ce soit des PPE de taille raisonnable, accessibles à un maximum de personnes, des logements d'utlité publique (LUP), notamment des appartements subventionnés, etc. dans des proportions qui font justement le sujet de l'étude du PPA.

Il est important de préciser que le PPA ne reprendra pas texto les termes du programme du cahier des charges, mais reprendra des termes génériques, à savoir habitations collectives, activités tertiaires, etc. Le programme du cahier des charges est un fil conducteur, une intention qui va permettre au groupe d'étudier, de modéliser les futures affectations de la parcelle. Le programme doit donc, à ce stade, rester le plus large possible, afin de ne pas restreindre, déjà maintenant, les possibilités futures.

Il est à souligner que le projet envisagé correspondra et devra satisfaire au label 2000 W. Tout projet communal ou sur parcelle communale devra à l'avenir respecter ce label.

4.2. Les marchés publics

6 bureaux ont été invités, 5 bureaux ont rendu des offres qui toutes sont intéressantes et complètes, ce qui confirme l'intérêt que cet objet suscite auprès des bureaux sollicités. Le bureau d'urbanisme choisi s'est adjoint les services d'un ingénieur circulation, d'un ingénieur environnemental et d'un ingénieur énergétique qui travailleront en pool. Cette offre était la plus intéressante par la sensibilité qu'elle laissait transparaître. Le choix ne s'est donc pas uniquement fait sur la base du montant de l'offre du mandataire, mais également par rapport à d'autres critères en particulier, car le pool de mandataires ne s'est pas uniquement focalisé sur la parcelle du PPA, mais a élargi sa réflexion sur un périmètre bien plus large, à savoir sa situation sur la Commune de Montreux, ses accès, son intégration, etc.

Le choix de rechercher un mandataire sur invitation a été adopté, afin de limiter les délais et les coûts et c'est pour cette raison que la mise en concours a été écartée.

Un calendrier a également été proposé par le mandataire. Le PPA devrait pouvoir être présenté en 2021 pour une réalisation en 2024-25.

Il est prévu également, dans le présent préavis, un montant permettant la mise en place d'une démarche participative sous forme d'une interaction entre la Municipalité, la population, les intéressés et avec éventuellement également les mandataires. La forme de cette démarche reste encore à définir. La volonté municipale est bien de partager au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, afin que la population soit bien informée.

Les différents postulats et éventuelles interpellations ou toutes autres informations dont les sujets ou les thèmes pourraient s'inscrire dans le programme du PPA "En la Curaz" seront transmis par la Municipalité au mandataire adjudicataire.

5. Conséquences financières

Il est relevé qu'au 31 juin 2018, les fonds disponibles en trésorerie ne s'élevaient plus qu'à CHF 1 million.

6.2 Economique

Précision quant à ce point, le terrain sera mis à disposition par la Commune à l'investisseur, tout ou en partie, sous forme d'un droit de superficie (DDP). Il est trop tôt à ce stade de définir si certaines constructions seront financées par la Commune ou par un investisseur. Les deux options restent envisageables à ce stade et seront étudiées ultérieurement.

6.3 Environnemental

Les accès piétons sont prévus dans le cahier des charges transmis au mandataire. Les accès par le chemin de la Pouponnière seront privilégiés. Un accès direct sur la gare par le bas de la parcelle en direction de la rue du Centre sera également étudié.

Afin de garantir le label 2000W, les sources d'énergie solaire-thermique-électrique seront étudiées

Conclusion

En conclusion, c'est à l'unanimité que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis n° 25/2018 de la Municipalité du 20 juillet 2018 au Conseil communal relatif à de CHF 310'000.- au maximum en vue de l'attribution d'un mandat pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) « En la Curaz »,

vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à mandater un groupe d'étude, afin d'élaborer le PPA «En la Curaz » ;

2. de lui octroyer pour ce faire un crédit d'étude de CHF 310'000.- au maximum ;

3. de couvrir cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;

4. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché ;

5. d'amortir cet investissement par le compte de fonctionnement n° 420.3311 ;

6. de couvrir cet amortissement par un prélèvement correspondant dans la réserve générale, compte n° 9282.001 « réserves générales pour investissements futurs ».

10 oui, 0 non, 0 abstentions

Le président-rapporteur

Jörg Meyer (PLR)

10 oui, 0 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Jörg Meyer (PLR)