



RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis
Préavis relatif à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA)"Fin du Bochet"

Président : Raduljica Olivier (SOC)
Membres : Christian Allenbach (Les Verts)
Laurent Demartini (PLR)
Joe (Joseph) Filippone (PLR)
Angelo Giuliano (PLR)
Mario Gori (SOC) remplacé par Felice Calvo
Jean-Bernard Kammer (SOC)
Edgar Schneider (UDC)
Alexandre Staeger (ML)
Rudolf Thomann (PLR)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission s'est réunie le mercredi 19 décembre 2012 à Rue de la Gare 30 en présence de M. Christian Neukomm, Municipal, M. Jean-Lou Barraud, chef de service de l'urbanisme et Mme Lorraine Wasem 1ère adjointe, que nous remercions pour la qualité et la pertinence des informations fournies. M. Calvo remplaçait M. Gori, excusé.

M. Neukomm précise en préambule que la Municipalité a voulu avec ce PPA préserver le noyau villageois en ne portant pas atteintes aux caractéristiques du site. Cette volonté a été confirmée par l'arrêt du 22 mars 2011 du Tribunal cantonal suite au refus d'octroi du permis d'implantation d'un premier projet le 7 janvier 2010.

DISCUSSION GENERALE

Suite aux questions des commissaires, nous apprenons que :

Périmètre du PPA

Le nouveau PGA est attendu pour fin 2013 - début 2014. Il devra encore ensuite être validé. Le PGA prévoit de toute façon que cette zone doit faire l'objet d'une étude plus fine, ce qui est réalisé avec ce PPA.

Ce PPA n'englobe pas les parcelles à l'est à cause de la quantité importante de parcelles, de leur forme mouvementée, de la résolution complexe du problème des nombreuses servitudes et du faible intérêt des propriétaires à l'obtention du droit à bâtir, qui ont donc motivé cette réduction. Cette dernière a été préavisée positivement par les services de l'Etat de Vaud.

Le présent PPA concerne 2 propriétaires privés (parcelles no 2600 et 2679), le MOB (parcelle no 2677) et la Commune (parcelles no 2678 et 2683).

Bâtiments existants

Après discussions avec le MOB, la volonté est de conserver le bâtiment de la gare qui est en bon état et à une bonne échelle.

Le bâtiment Alpenrose n'est pas classé car il ne regroupe pas tous les critères de qualité architecturale. Le propriétaire a manifesté sa volonté de le conserver. Avec ce PPA, le bâtiment serait plus protégé qu'avec les dispositions du PGA.

Parking souterrain

Le nombre de places du parking souterrain dépendra du nombre de logements prévus. Il sera réalisé sur un ou deux niveaux selon les besoins. En effet, les places de parcs des nouveaux bâtiments devront être enterrées pour respecter les normes et ce parking pourra participer à absorber les nouveaux besoins découlant du développement de Chernex. Le financement sera discuté rapidement si le préavis est accepté.

Une fois la construction du parking réalisée, une couche de terre entre 50 et 60 cm sera déposée ce qui permettra d'accueillir des arbres types arbres fruitiers.

Nouvelles constructions

L'attribution du degré de sensibilité au bruit 3 (DS3) à ce PPA correspond à la norme en zone village. Il s'agit donc d'une zone mixte qui pourrait également accueillir des bureaux, des artisans ou un commerce.

La toiture à deux pans des nouvelles constructions est garantie par l'article 14 du règlement spécial du PPA.

Le faible indice d'utilisation du sol (IUS) découle de la volonté de la Municipalité de respecter la typicité du noyau villageois. La préservation de la zone verger au-dessus du parking souterrain découle d'ailleurs de cette volonté. Toutefois, un indice moins

élevé ne serait pas entendu par le canton car il est déjà inférieur aux indices demandés pour ce type de zone dans l'optique de densification.

Les demandes de permis de construire pour ces bâtiments se feront en 2013. Elles tomberont donc d'office sous le coup de la Lex Weber sur les résidences secondaires. Montreux compte à ce jour environ 26% de résidences secondaires.

Divers

La volonté de la Municipalité de pouvoir proposer des logements à loyers modérés est systématique. Dans le cas présent, le fait qu'il y ait deux propriétaires, qu'il n'y ait pas d'unité dans les constructions et que le nombre de logements soit limité, ne le permet pas. Le canton n'entrerait pas en matière.

Un plan d'affectation ne s'appliquant pas sur le domaine public, il est impossible d'inclure un projet de trottoir sur la route de la Fin du Craux. Un projet de trottoir existe depuis quelques années et est estimé à 1.5 millions de francs. La volonté de la Municipalité est d'observer les éventuelles améliorations amenées par la zone 30 km/h bientôt en place et par la liaison piétonne à venir (incluse dans le PPA) entre la gare et cette route avant de prendre une décision.

Municipalité et commissaires s'accordent sur la prédiction que d'après les surfaces au sol des nouvelles constructions, les logements envisagés devraient être des 2, 3 et 4 pièces. Ceux-là même qui font cruellement défauts ces temps, et qui, s'ils sont dévolus à la location, trouveront très rapidement d'heureux locataires.

Amendement

Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 33/2012 de la Municipalité du 9 novembre 2012 relatif à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) "Fin du Bochet" à Chernex.

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 PPA "Fin du Bochet" et son règlement spécial ;
2. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions déposées durant l'enquête publique ;
3. de proposer au Département compétent d'approuver préalablement le PPA "Fin du Bochet" ;
4. de donner tous les pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes les instances dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du projet de PPA "Fin du Bochet".

Le président-rapporteur

Olivier Radaljica

10 oui, 0 non, 0 abstention.

Le président-rapporteur
Radaljica Olivier (SOC)