COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 02/2023

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à l'initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés »

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le lundi 6 mars 2023 à 19h00

à la Villa Mounsey, Salle A, rue du Marché 8, 1820 Montreux

Table des matières

1 Objet du préavis 2
2 Historique 2
2.1 PPA « Les Grands Prés » 2
2.2 Initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés » 4
3 Cadre légal relatif au traitement d'une initiative populaire communale 6
4 Les enjeux 7
4.1 Aménagement du territoire 7
4.2 Offre en logements abordables et places d'accueil 7
4.3 Conséquences financières et économiques 8
5 Pertinence d'un contre-projet indirect 9
6 Conséquences financières 10
7 Développement durable 10
7.1 Social 10
7.2 Economique 11
7.3 Environnemental 11
8 Position de la Municipalité 12
9 Conclusions 13

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de transmettre au Conseil communal l'initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés ».

Après avoir admis la validité de cette initiative communale et pris formellement acte de son dépôt, par décision du 9 septembre 2022 également affichée au pilier public, la Municipalité a autorisé la récolte des signatures, conformément à ce que prévoit l'article 141 de la loi cantonale du 5 octobre 2021 sur l'exercice des droits politiques (ci-après LEDP ; RSV 160.01). Selon dite décision, le délai de récolte de signatures a commencé le 9 septembre 2022 et s'est terminé le 9 décembre 2022.

Dans le délai de récolte de signatures imparti, les initiants ont recueilli 3'364 signatures valables. Partant, la Municipalité a constaté l'aboutissement de l'initiative, par décision du 19 décembre 2022 communiquée au comité d'initiative et affichée au pilier public.

L'article 147 LEDP prévoit que, en cas d'aboutissement d'une initiative en matière communale, la Municipalité doit la transmettre le plus tôt possible au Conseil communal. C'est l'objet du présent préavis.

Il appartient dès lors au Conseil communal d'approuver ou non cette initiative. Tout en renvoyant aux détails de la procédure sous chiffre 3 ci-après, on précisera à ce stade que deux possibilités sont offertes à l'organe délibérant :

a) soit le Conseil communal accepte l'initiative en termes généraux qui lui est soumise et l'initiative n'est pas soumise au vote ; le Conseil doit, dans les 15, voire 21 mois suivant sa décision, adopter les dispositions mettant en œuvre l'initiative ;
b) soit le Conseil communal refuse l'initiative et celle-ci est soumise au vote du peuple, avec, cas échéant, une recommandation de rejet.

2 Historique

2.1 PPA « Les Grands Prés »

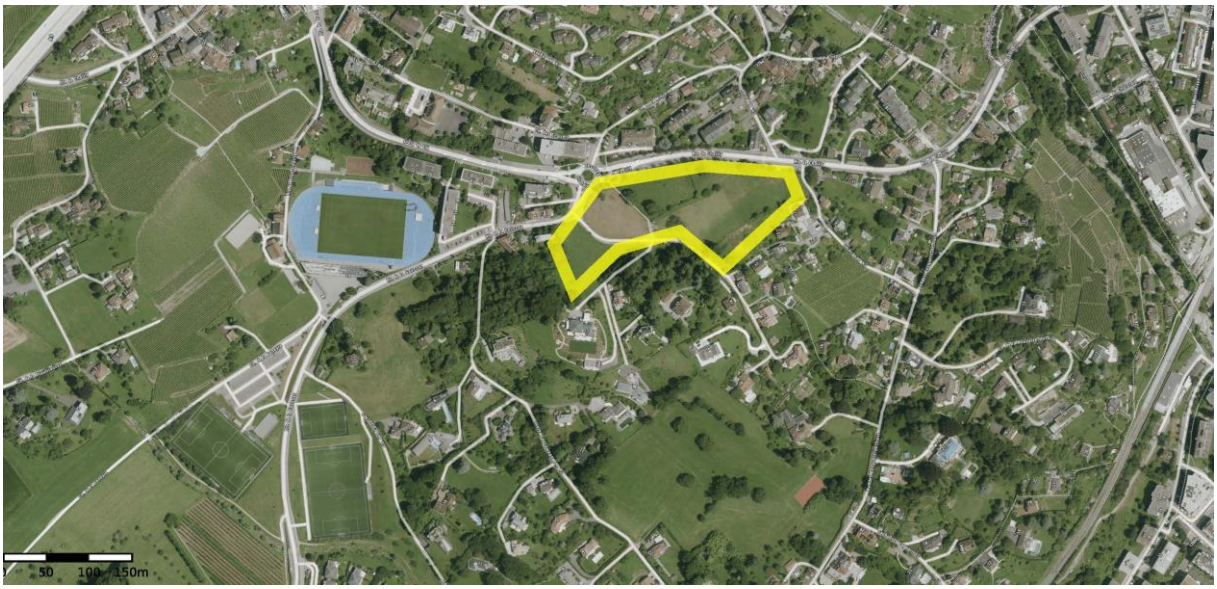
Le Plan partiel d'affectation « Les Grands Prés » est le fruit d'une démarche initiée par le Conseil communal, via une motion ; il a fait l'objet de diverses étapes de validation, portant notamment sur le concept architectural, fruit d'un concours international et sur la densité du site.

Ainsi, le site avait été proposé à la réflexion de jeunes architectes européens dans le cadre du concours EUROPAN 10 dont le thème était « Urbanité européenne – ville durable et vie résidentielle ». Parmi les projets du concours portant sur Montreux, un lauréat a été désigné : il s'agit du projet dénommé « Synapsiedlung », dont le concept tendait à agencer 11 bâtiments autour d'aménagements d'intérêt général. La Municipalité a porté les résultats du concours à la connaissance de la population. Elle a notamment organisé, en mars 2010, une exposition publique du rendu du concours au 2m2c.

Dans le prolongement des résultats de ce concours, le Conseil communal a validé le financement d'une étude visant à vérifier la faisabilité du concept (préavis 14/2010) notamment eu égard au lieu et aux contraintes territoriales et légales qu'il présente. A cette occasion, le Conseil communal a formulé trois demandes :

- assurer la préservation de la réserve naturelle de la châtaigneraie ;
- construire 11 bâtiments respectant le standard Minergie ;
- augmenter la densité générale du projet.

Le résultat de cette étude étant positif, le projet a pu avancer : un projet de Plan partiel d'affectation (PPA) a été élaboré.



Dans sa séance du 8 novembre 2017, le Conseil communal de Montreux a accepté le préavis No 11/2017 relatif à l'adoption d'un plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés » et à une demande de crédit complémentaire de CHF 96'000.- pour financer les frais d'études nécessaires à l'élaboration du dossier et à la recherche d'un partenaire financier. Les conclusions de ce préavis étaient formulées comme suit :

1) adopter le plan partiel d'affectation « Les Grands Prés » et son règlement ;
2) adopter les propositions de réponses aux oppositions déposées durant l'enquête publique et durant l'enquête publique complémentaire ;
3) proposer au Département cantonal compétent d'approuver préalablement le PPA « Les Grands Prés » ;
4) allouer un crédit complémentaire au budget 2017 de CHF 96'000.- pour financer les frais d'études nécessaires à l'élaboration du PPA « Les Grands Prés » et à la recherche d'un partenaire financier ;
5) couvrir cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
6) accepter, sur le principe, la mise à disposition de la parcelle communale No 2052 - nouvel état - en la forme d'un DDP valant droit distinct et permanent ;
7) 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 PPA « Les Grands Prés » et à la mise à disposition de la parcelle communale No 2052 en la forme d'un DDP valant droit distinct et permanent.

Le règlement du PPA « Les Grands Prés » (RPPA) stipule, à son article 1 alinéa 2, que le périmètre du PPA « Les Grands Prés » est « *affecté à la zone mixte d'habitation de moyenne densité et activités tertiaires, ainsi qu'à l'aire forestière* ». L'article 2 RPPA prévoit que le PPA « Les Grands Prés » a pour buts de :

- « *permettre la construction d'un nouveau quartier à proximité d'une desserte à fort trafic et d'une offre de qualité en transports publics ;*
- *définir une offre complémentaire en logements et en activités tertiaires au sein d'un quartier à connotation communautaire, favorisant la cohésion sociale ;*
- *définir une occupation du site qui respecte la proximité de la Châtaigneraie* ».

Le PPA « Les Grands Prés » a été approuvé le 23 juillet 2018 par le Département cantonal compétent (soit à l'époque le Département du territoire et de l'environnement) ; c'est ainsi à cette date que le PPA est entré en vigueur.

Conformément aux conclusions de ce préavis, la Municipalité a organisé un concours afin de trouver le meilleur partenaire possible. Le choix de rechercher un groupe investisseur collaborant avec une coopérative d'habitation active sur le territoire de la Commune de Montreux a rendu possible l'élaboration d'un projet de réalisation conforme aux exigences du PPA, cela sans augmenter davantage la charge d'investissements et, en conséquence, l'endettement de la Commune.

A la fin de l'été 2022, Municipalité a constaté que le projet de réalisation était conforme au PPA et que la synthèse CAMAC était positive. Elle a ainsi délivré, le 16 septembre 2022, le permis de construire. Cette décision a donné lieu à 5 recours auprès de la Cour de droit administratif et public (ci-après CDAP) du Tribunal cantonal ; les recours sont en cours de traitement. Par ailleurs, même si ces recours devaient être rejetés par la CDAP, les travaux ne pourraient pas commencer : deux préavis supplémentaires devraient être préalablement acceptés par le Conseil communal : le premier relatif au droit de superficie (droit distinct et permanent, ci-après DDP) et le second relatif à la réalisation d'un nouveau giratoire en amont du site.

2.2 Initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés »

Par courrier électronique du 9 mai 2022 adressé au greffe municipal, dont la Municipalité a pris connaissance dans sa séance du 13 mai 2022, un comité d'initiative composé de citoyens de la Commune de Montreux a soumis à la Municipalité une demande de dépôt d'une initiative communale intitulée « Sauver le parc naturel des Grands-Prés », accompagnée du texte de celle-ci et d'un projet de liste de signatures. Un argumentaire était également joint à dite liste.

La Municipalité a dès lors procédé à un examen préliminaire, à savoir au contrôle du titre et du texte de l'initiative, conformément à l'article 140 LEDP. Après divers échanges avec le comité d'initiative, des modifications ont été apportées au titre de l'initiative, ainsi qu'à l'argumentaire l'accompagnant.

Formulé en termes généraux, au sens de l'article 149 LEDP, le texte de l'initiative est le suivant :

« *Acceptez-vous l'initiative populaire « Sauver les Grands-Prés » ?*

1) *La parcelle 2052 est immédiatement et durablement colloquée en zone de verdure (non constructible) destinée à la promotion de la biodiversité et à une aire de loisirs pour le public ;*
2) *Le plan partiel d'affectation « Les Grands-Prés » et son règlement sont abrogés. »*

Pour le détail, le texte de l'initiative figure en annexe au présent préavis.

Conformément à l'article 140 al. 4 LEDP, « *la Municipalité est également compétente pour statuer sur la validité de l'initiative. L'article 113 s'applique par analogie* ».

A ce sujet, l'article 113 LEDP prévoit notamment ce qui suit :

[1] Avant d'autoriser la récolte de signatures, le Conseil d'État statue à bref délai et de manière motivée sur la validité de l'initiative. Il constate sa nullité si :
a. elle est contraire au droit supérieur ;
b. elle viole l'unité de rang, de forme, ou de matière.
(…)
[4] L'unité de la forme est respectée lorsque l'initiative est déposée exclusivement sous la forme d'une proposition conçue en termes généraux ou exclusivement sous celle d'un projet rédigé de toutes pièces.

[5] L'unité de rang est respectée lorsque l'initiative contient des propositions relevant d'une seule catégorie d'actes pour lesquels l'initiative est autorisée.

La Municipalité a procédé à un examen approfondi de la recevabilité de l'initiative, sous l'angle de sa conformité au droit supérieur (v. art. 113 al. 1 let. a précité et art. 137 al. 1 let. a LEDP) ; elle a aussi invité le comité d'initiative à se déterminer à ce sujet.

Au terme de son analyse et après avoir pris connaissance des déterminations écrites du comité d'initiative, la Municipalité a admis la conformité au droit supérieur de l'initiative. Pour le surplus, elle a constaté que l'initiative répondait aux exigences de l'unité de rang, de forme et de matière (v. art. 113 al. 1 let. b LEDP et 137 al. 1 let. b et al. 2 à 4 LEDP).

Partant, par décision du 9 septembre 2022, elle a admis la validité de cette initiative communale, pris formellement acte de son dépôt, autorisé la récolte de signatures (du 9 septembre au 9 décembre 2022) et arrêté le nombre minimum de signatures requis, correspondant à 15 % du corps électoral communal, à 2'529 électeurs suisses et étrangers inscrits au registre du corps électoral en matière communale de la Commune de Montreux. Sa décision a été notifiée au comité d'initiative et a fait l'objet d'un affichage au pilier public, avec la précision qu'elle était sujette à recours à la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal, dans un délai de 20 jours suivant la publication de la décision.

Par acte du 29 septembre 2022, un recours a été déposé à la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal (ci-après : la Cour constitutionnelle) contre la décision municipale admettant la validité de l'initiative. Ce recours concluait à ce que la décision soit réformée, en ce sens que l'initiative était déclarée invalide.

Le recours demandait également à la Cour constitutionnelle qu'elle prononce, par voie de mesures provisionnelles, la suspension du délai de trois mois pour la récolte des signatures jusqu'à droit connu sur le recours. Cette requête a été rejetée par décision de la Cour constitutionnelle du 1er novembre 2022.

Par arrêt du 2 décembre 2022, la Cour constitutionnelle a rejeté le recours sur le fond et a confirmé la décision municipale du 9 septembre 2022.

Par courrier daté du 14 décembre 2022, le recourant a confirmé à la Municipalité qu'il ne ferait pas recours contre l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 2 décembre 2022.

Dans le délai de récolte de signatures imparti, du 9 septembre au 9 décembre 2022, 3'815 signatures ont été remises pour contrôle à la Municipalité, par l'intermédiaire du service de l'administration générale. Les opérations de vérification ont abouti à en invalider 451 et à constater que l'initiative avait abouti, avec 3'364 signatures valables, alors que 2'529 étaient requises. La Municipalité a constaté l'aboutissement de l'initiative par décision du

19 décembre 2022, communiquée au comité d'initiative et affichée au pilier public. Dans les délais légaux, cette décision de la Municipalité n'a pas fait l'objet de recours et est donc entrée en force.

3 Cadre légal relatif au traitement d'une initiative populaire communale

L'article 147 LEDP prévoit qu'en cas d'aboutissement d'une initiative en matière communale, la Municipalité doit la transmettre le plus tôt possible au Conseil communal « *avec son préavis, éventuellement accompagné d'une proposition de contre-projet, et la mention des délais de traitement* ».

Le traitement d'une initiative en matière communale conçue en termes généraux est défini à l'article 149 LEDP, dans le sens suivant :

« [1] *Lorsque le conseil général ou communal approuve l'initiative, celle-ci n'est pas soumise au vote du peuple ; le conseil général ou communal est tenu de prendre dans les quinze mois qui suivent l'approbation les décisions utiles à sa mise en œuvre ; ce délai peut être prolongé de six mois au plus par une décision du conseil général ou communal. Dans les communes à conseil communal, la décision d'approbation est susceptible de référendum.*

[2] *Lorsqu'il ne l'approuve pas, le conseil général ou communal soumet l'initiative au vote du peuple accompagnée, le cas échéant, d'une recommandation de rejet.*

[3] *La décision d'approbation ou de rejet du conseil général ou communal intervient au plus tard dans les neuf mois après l'aboutissement de l'initiative.*

[4] *Les décisions susmentionnées sont communiquées au comité d'initiative et affichées au pilier public.*

[5] *Le vote du peuple intervient au plus tard dans les six mois suivant la décision du conseil général ou communal.*

[6] *Si l'initiative est acceptée par le peuple, le conseil général ou communal est tenu, en respectant les intentions des signataires, de prendre dans les quinze mois qui suivent la votation les décisions utiles à sa mise en œuvre ; ce délai peut être prolongé de six mois au plus par une décision du conseil général ou communal* ».

On relèvera encore que la LEDP prévoit, à son article 150, que le comité d'initiative peut, à la majorité absolue de ses membres, retirer son initiative jusqu'au trentième jour qui suit l'affichage au pilier public de la décision du Conseil communal ordonnant la convocation du corps électoral.

S'agissant d'une initiative conçue en termes généraux, conformément au texte de l'article 149 alinéa 2 LEDP et aux précisions apportées par la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC), en cas de vote du peuple, l'initiative ne pourra pas faire l'objet d'un contre-projet direct.

Par ailleurs, conformément aux précisions apportées par la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC), pour une éventuelle votation communale le 18 juin 2023, en même temps que la votation fédérale, le vote du conseil devrait intervenir d'ici au 20 avril 2023 au plus tard, de manière à permettre l'affichage de l'arrêté de convocation au pilier public dans les temps, en coordination avec la Préfecture et le Bureau électoral cantonal.

Conformément au cadre légal évoqué ci-dessus, si le référendum n'est pas demandé contre la décision d'approbation ou si le peuple se prononce en faveur de l'initiative (dans l'hypothèse de l'art. 149 al. 1 LEDP ou dans celle de l'art. 149 al. 2 LEDP), le Conseil communal a l'obligation de « *prendre dans les quinze mois qui suivent l'approbation les décisions utiles à sa mise en œuvre* » (art. 149 al. 6 LEDP).[1]

Dans cette hypothèse, s'agissant d'une initiative conçue en termes généraux, cela ne signifie pas pour autant que le plan partiel d'affectation « Les Grands Prés » sera automatiquement modifié en vue de la création d'une « aire de loisirs pour le public ». En effet, des démarches en vue de l'abrogation du PPA « Les Grands Prés » devraient être entreprises, notamment via un préavis ad hoc, affectant le secteur à la zone d'utilité publique, à élaborer. La procédure complète d'élaboration d'un nouveau plan d'affectation devrait alors être suivie conformément aux règles de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) pour que l'initiative soit mise en œuvre.

4 Les enjeux

Les enjeux posés par l'initiative « Sauver les Grands-Prés » se situent principalement en matière d'aménagement du territoire, d'offre en logements abordables et places d'accueil et au niveau des conséquences financières et économiques.

4.1 Aménagement du territoire

Les motifs d'un éventuel abandon du projet des Grands Prés en faveur de l'interdiction complète de construire sur cette parcelle demandée par l'initiative devront être pris en considération dans le cadre des études communales du prochain PACom. Ceci en particulier pour définir le futur de plusieurs grandes parcelles, en mains privées ou publiques, libres de construction, situées à l'intérieur du périmètre de centre et bien desservies par les transports publics, soit théoriquement propices à la densification selon les directives cantonales en la matière.

Cet abandon serait également un signal susceptible d'inquiéter au niveau régional, dans le cadre du projet d'agglomération Rivelac et du plan directeur intercommunal, dont les études viennent de débuter.

4.2 Offre en logements abordables et places d'accueil

A la fin de l'année 2022, il n'y avait plus, sur le territoire de la commune de Montreux, que 83 logements locatifs pour lesquels des subventions étaient versées. En effet, deux immeubles, totalisant 109 logements, sont arrivés au terme de la période de subventions à la fin de l'année dernière.

Ce nombre baissera encore de 19 logements en 2023. Ainsi, dès cette année, il n'y aura donc plus que 64 logements subventionnés et 79 appartements sous contrôle, avec un retour sur le marché libre à moyenne échéance.

Avec ses 124 logements à loyers contrôlés, le projet des Grands Prés est le seul en cours qui puisse renforcer de manière significative le parc de logements à loyers modérés[2] ou

[1] Arrêt de la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal du 2 décembre 2022, CCST.2022.006 (consid. 3e).

[2] L'aide à la construction de logements à loyers modérés (= aide à la pierre) est accordée sur une durée de 15 ans et permet d'abaisser les loyers des immeubles de 20 % à 30 %. Elle est en principe accordée

abordables[3]. Au vu de la situation décrite ci-dessus et de l'évolution démographique, la construction de tels logements est plus que nécessaire, surtout si l'on souhaite que des personnes et/ou des familles de la classe moyenne puissent trouver un logement sur notre territoire communal.

La Municipalité rappelle également que le projet des Grands Prés intègre 34 places en accueil collectif préscolaire. En cas d'abandon du projet, ces places seraient perdues, tout comme le projet de déménagement de l'APEMS de Chailly, actuellement organisé au pavillon de la Foge, dans des locaux qui se dégradent. Tout le monde connaît les attentes et les besoins dans ce domaine. La Municipalité précise que les 3'000 logements annoncés « vides » par le comité d'initiative ne correspondent pas tous à des logements effectivement inutilisés. Il s'agit du total des logements non affectés en résidences principales, soit des résidences secondaires, des logements mis en vente ou en location ou faussement attribués selon les exigences de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LHR – RS 431.02). Les différents types de logements sont classés par code OFS WNART[4], selon la nomenclature définie par le Registre fédéral des bâtiments et des logements, catalogue des caractères, publié par l'Office fédéral de la statistique, section bâtiments et logements.

Les statistiques sont régulièrement actualisées, en lien avec la vérification du taux de résidences secondaires. Au 31 décembre 2022, sur un total des plus de 15'000 logements sur le territoire communal, les chiffres sont les suivants :

- 12'173 résidences principales (code OFS WNART 3010) ;
- 1'074 résidences secondaires (code OFS WNART 3020) ;
- 291 dont l'affectation est assimilée à la résidence secondaire, mais dont l'utilisation effective peut être très variée (codes OFS WNART 3030 à 3038 et 3070) ;
- 2'144 logements dont le statut n'est pas déterminé[5] (résidences secondaires non déclarées comme telles, logements en travaux, en vente, insalubres mais non déclarés à l'urbanisme, erreurs d'identification, incohérences entre le code OFS WNART du logement et le statut des personnes enregistrées à l'Office de la population).

4.3 Conséquences financières et économiques

Dans le cadre de l'engagement pris par les investisseurs, à savoir la société simple Retraites Populaires – Société Coopérative Immobilière de Montreux (SOCIM), une rente annuelle de CHF 1'004'711.- durant 99 ans, soit un montant total de l'ordre de CHF 100'000'000.-, a été promise. Pour illustrer ce montant, cela correspond à près d'un point d'impôt communal ou à presque 1% des recettes de l'ensemble des taxes et impôts perçus par la commune.

---

paritairement avec la commune du lieu de situation de l'immeuble. Par exemple, sur un loyer de CHF 1'000.-, la commune et le Canton verseront respectivement CHF 100.- au propriétaire, ce qui ramènera le loyer du logement mis sur le marché à CHF 800.-. (https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/aides-et-subventions/logements-subventionnes-aide-a-la-pierre)

[3] Les logements à loyer abordable (LLA) s'adressent à toutes les catégories de locataires, en principe sans égard à leur situation financière ou familiale. Leur revenu locatif annuel est plafonné et contrôlé par l'Etat. Ce type de logement ne bénéficie en principe d'aucune subvention cantonale à la construction sauf lorsqu'ils sont destinés à une occupation spécifique. (https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/logements-a-loyer-abordable-lla)

[4] Liste des caractères d'affectation du logement, selon l'Office fédéral de la statistique : https://www.housing-stat.ch/fr/help/faq/wnart.html

[5] L'administration communale œuvre depuis plusieurs années à déterminer le statut précis de ces logements, leur nombre diminue donc année après année.

L'abandon du projet implique évidemment la perte de cette recette future, mais aussi la restitution de l'acompte déjà perçu, équivalant à la 99e annuité de rente des DDP.

La société simple a pris à sa charge l'entier des coûts d'études nécessaires à l'obtention du permis de construire, à ce jour délivré, mais non exécutoire ; la société simple a laissé entendre qu'elle pourrait ouvrir action pour tenter de faire valoir le non-respect des engagements contractuels et d'obtenir une indemnisation. Il n'est pas possible de se prononcer sur l'issue de cette procédure, mais, à ce stade et sur la base de l'art. 41 du Code des obligations, la Municipalité considère que la Commune ne devrait pas avoir à payer d'indemnités. La Municipalité estime, en effet, qu'aucun manquement aux engagements contractuels ne peut lui être reproché et que la Commune n'a commis aucune faute ou acte illicite. Il appartiendra donc à la société simple de tenter de faire valoir le contraire dans le cadre d'une procédure contentieuse à ouvrir auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal.

Il s'agit aussi de rappeler que l'initiative ne demande pas uniquement de renoncer au PPA « Les Grands Prés », mais en plus de destiner cette parcelle « *à la promotion de la biodiversité et à une aire de loisirs pour le public* ». Sans esquisser à ce stade un projet détaillé de réalisation de cette exigence, celui-ci impliquerait au minimum des frais d'entretien de cette nouvelle aire de loisirs pour le public. En effet, jusqu'à présent la parcelle était utilisée pour la pâture ou la préparation de fourrage. Suite à une demande d'offre à un bureau d'architectes paysagistes, on peut estimer que la réalisation d'une aire de loisirs sur l'ensemble de la parcelle, dans l'esprit du parc de l'Europe à la Maladaire, coûterait au minimum CHF 2 millions (frais d'honoraires en sus). De plus, pour assurer un entretien équivalent à celui des autres espaces publics similaires de la Commune, des ETP supplémentaires ainsi que du matériel d'exploitation seraient nécessaires.

Il s'agit là des conséquences financières directes. Il est plus difficile d'évaluer les conséquences financières indirectes, car un abandon de ce projet immobilier aurait des impacts financiers divers, parfois positifs (par exemple non augmentation des besoins en infrastructures) et parfois négatifs (entrées fiscales, droits de mutation, impôts fonciers, fréquentation de lignes VMCV, etc.). Comme évoqué dans les conséquences en matière d'aménagement du territoire, le fait de renoncer à construire sur une telle parcelle pourrait avoir également des répercussions sur d'autres parcelles privées et publiques, lesquelles, par analogie, ne pourraient ainsi pas être valorisées.

Pour le surplus, s'agissant des autres conséquences de l'acceptation de l'initiative, la Municipalité renvoie aux éléments clés contenus dans sa réponse du 14 décembre 2022 à l'interpellation de Monsieur le Conseiller communal Cédric BLANC : « *Quelles conséquences concrètes si l'initiative contre le projet des Grands Prés était acceptée et qu'aucun projet immobilier ne se réalise à terme sur ce site* ».

5 Pertinence d'un contre-projet indirect

Comme expliqué à la fin du point 3 ci-dessus, une initiative populaire rédigée en termes généraux ne peut pas faire l'objet d'un contre-projet direct, soumis au vote en même temps que l'initiative. Il est cependant possible de proposer un contre-projet indirect.

Un tel contre-projet ne peut qu'être présenté comme un engagement de modifier le projet, si l'initiative était refusée. Cependant, alors que l'initiative demande l'abrogation du PPA "les Grands Prés", un contre-projet indirect peut concerner d'autres aspects que l'affectation du sol et des droits à bâtir.

La Municipalité a ainsi étudié si un contre-projet indirect était envisageable dans des délais brefs, pour respecter les délais imposés pour le traitement de l'initiative, et sans dénaturer les décisions antérieures du Conseil communal, sur la base desquelles le projet a été développé.

Il ressort qu'un contre-projet qui modifierait en profondeur le PPA - afin d'aller partiellement dans le sens de l'initiative - comporte plusieurs difficultés. Non seulement il n'est pas envisageable d'élaborer les grandes lignes d'un nouveau projet dans les délais imposés ; même sans devoir repartir d'une feuille blanche, il suffit de voir le nombre d'étapes qu'a dû franchir le projet actuel pour s'en convaincre. Au surplus, l'élaboration d'un nouveau Plan d'affectation (PA, anciennement PPA) est, dans le contexte communal en matière d'aménagement du territoire, difficilement envisageable. De plus, cet éventuel PA risquerait d'être en contradiction avec les principes et les règles d'aménagement du territoire, qui tendent à densifier ce genre de parcelles (pour des raisons de qualité de localisation, de services et de desserte en transports publics notamment) ; cela risquerait dès lors d'être refusé par le Canton.

Pour vérifier l'opportunité de présenter rapidement un contre-projet indirect, vu les exigences légales en termes de délai, une nouvelle analyse a été menée. Il s'agissait de vérifier la pertinence du programme planifié par le PPA. Il ressort de ces démarches que le PPA apparaît toujours cohérent et en adéquation avec le territoire concerné et les besoins de la Commune. Une remise en question des décisions et des engagements communaux précédents n'est pas opportune. Aucun contre-projet indirect n'est donc proposé.

6 Conséquences financières

Les conséquences financières pour la Commune de Montreux en cas d'acceptation de cette initiative, notamment la perte de la rente de DDP de plus d'un million de francs par an pendant 99 ans, ont été brièvement rappelées au point 4.3 ci-dessus.

L'initiative étant rédigée en termes généraux, il s'agira ensuite de préciser sa mise en œuvre dans le cadre d'un second préavis. Il est prématuré de savoir comment serait concrétisée la demande de l'initiative de voir la parcelle « *destinée à la promotion de la biodiversité et à une aire de loisirs pour le public ».* Les coûts d'aménagement puis d'entretien de cette parcelle ne peuvent donc pas être précisément chiffrés. Selon une offre reçue d'un paysagiste externe, l'aménagement d'une aire publique ne serait pas inférieur à CHF 2 millions. A cela s'ajoute l'entretien de ce parc public supplémentaire qui exigerait l'engagement de personnel et l'acquisition de matériel d'exploitation.

7 Développement durable

L'analyse du développement durable reprend et met à jour les éléments exposés dans le cadre du préavis 11/2017 relatif à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés ».

7.1 Social

L'acceptation de cette initiative pourrait, en fonction de sa mise en œuvre ultérieure, créer un nouvel espace vert accessible au public, lequel viendrait s'ajouter aux divers autres espaces verts publics à proximité : infrastructures sportives de la Saussaz, places de jeux du collège de Chailly, espace plein air de la Foge et parcours Vita, complexe sportif du Boulodrome, parc de l'Europe (à la Maladaire), etc.

Par contre, elle aurait un impact négatif important sur l'offre en logements à loyers modérés et l'accueil préscolaire et parascolaire.

En effet, le développement d'un programme mixte d'habitation collective et d'activités tertiaires à haute dimension communautaire sur le site les Grands Prés à Montreux répond aux besoins de la population au niveau de la Commune et de l'agglomération, ainsi qu'à l'engagement de la Municipalité en termes de politique du logement, notamment pour permettre aux habitantes et habitants et à leurs enfants de pouvoir continuer à se loger sur le territoire communal. Ces nouvelles habitations projetées se justifient d'autant plus au regard des projections d'évolution démographique attendue pour la population du Canton de Vaud[6].

Ce projet représente sa principale marge de manœuvre en matière de logements à loyers contrôlés avec une part de 50% des logements concernés. Ce taux apparaît comme bien équilibré pour atteindre les objectifs de mixité et de vie de quartier exemplaire.

Le programme du PPA « Les Grands Prés » prévoit la construction d'un centre culturel et la création d'une crèche-garderie devant en premier lieu répondre aux besoins générés par le nouveau quartier lui-même et, en second lieu, compléter l'offre en la matière pour le village de Chailly et ses environs.

7.2 Economique

En plus de ses conséquences, déjà abordées, sur les finances communales, une acceptation de l'initiative aurait des conséquences économiques plus générales ; elles portent notamment sur les entreprises locales de la construction, qui peuvent espérer obtenir des mandats ou adjudications pour la réalisation de ce projet, dans un contexte socio-économique rendu compliqué à la suite de l'annulation du PGA.

De manière plus large, il est difficile d'évaluer l'impact sur la stratégie d'aménagement du territoire, et donc la dynamique de notre Commune, de l'inconstructibilité de cette parcelle et donc d'autres nombreuses parcelles moins propices à la construction en regard des critères.

Le choix de rechercher un groupe d'investisseurs collaborant avec une coopérative d'habitation active à Montreux permet de réaliser le projet sans augmenter davantage la charge d'investissements de la Commune. La rente de DDP assurera à long terme des rentrées financières substantielles pour la Commune.

La Municipalité a mis en place un mode de financement favorable à l'économie communale et régionale, et au développement durable. Promouvoir un projet aux évidentes qualités en matière sociale et apportant simultanément de substantiels gains en matière économique et en durabilité est un constat dont on ne peut que se réjouir.

7.3 Environnemental

L'acceptation de l'initiative aurait un impact environnemental localisé positif, en maintenant ce pré pour la pâture ou en mettant en place des mesures en faveur de la biodiversité.

Pour le surplus, il convient de relever que le secteur des Grands Prés n'abrite pas de biotope et ne fait pas partie d'un « parc naturel régional ». Il abrite également une aire forestière de 700 m2 environ au nord-ouest de la parcelle, laquelle demeurera inconstructible quoiqu'il advienne du projet des Grands Prés. On relèvera encore que même en cas de réalisation du projet, le site protégé de la châtaigneraie ne sera pas touché.

---

6 https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dfin/statvd/Publications/Autres/2021-2050_Persp-popul_VD_rapport.pdf

Pour rappel, en plus de sa dimension communautaire, le projet se voulait exemplaire du point de vue énergétique. Ainsi, il a été conçu pour obtenir la certification « site à 2000 watts » en guise d'exigence pour la réduction de la consommation énergétique. Le quartier devant se réaliser sur la base d'une centrale de chauffage unique à pellets.

8 Position de la Municipalité

L'initiative vise à bloquer tout projet de construction sur l'ensemble de la parcelle. La Municipalité estime cependant que le plan partiel d'affectation attaqué est pertinent pour le secteur concerné et plus généralement pour notre Commune. En effet, il s'inscrit sur une parcelle qui répond positivement à de nombreux critères qui légitiment sa constructibilité. Le projet développé qui serait abandonné est le fruit du PPA « Les Grands Prés » élaboré à la suite des études d'avant-projet réalisées par les lauréats du concours Europan 10. La Municipalité rappelle que votre Conseil l'a chargée de poursuivre l'étude du projet, car il répondait effectivement aux attentes communales pour le développement de cette portion de territoire.

Le PPA consiste à permettre un nouveau quartier mixte dédié à l'habitation collective et aux activités tertiaires afin de permettre d'amener la dimension communautaire souhaitée pour assurer la dynamique des lieux. Le projet développé sur la base du PPA prévoit ainsi 232 logements, qui viendront compléter le parc d'habitation de Montreux et dont la moitié seront mis à disposition à des loyers modérés et abordables. Le nombre de résidences principales sur le territoire communal augmentera d'autant, ce qui réjouit la Municipalité et devrait permettre de concrétiser ses objectifs en matière de logement. Ces logements seront accompagnés d'une crèche, d'un local communautaire et de 2'500 m^2 de locaux d'activités.

Le projet de réaménagement routier qui accompagne le quartier, et qui devra encore être validé par votre Autorité, permettra de fluidifier le trafic montant à l'autoroute, tout en desservant sans encombre le nouveau quartier. Les travaux permettront également de réduire les nuisances sonores pour l'ensemble du secteur et interviendront dans le cadre des interventions subventionnées par l'État de Vaud, qui font suite à l'élaboration du cadastre du bruit routier.

La Municipalité rappelle enfin que, dans le cadre d'une votation populaire, elle a le devoir de donner une information correcte et retenue. « *Lors de scrutins de leur propre collectivité, un rôle de conseil incombe aux autorités. Elles assument ce rôle principalement par la rédaction d'un message explicatif préalable au vote. Elles ne sont pas astreintes à un devoir de neutralité et peuvent diffuser une recommandation ; elles sont en revanche tenues à un devoir d'objectivité* ».[7] C'est pourquoi dans le présent préavis déjà, la Municipalité s'est contentée de rappeler les éléments objectifs, en particulier ceux qui ont justifié le PPA puis la délivrance du permis de construire et les conséquences de l'initiative.

Dans la continuité des engagements pris par la Commune et forte de l'analyse de ces éléments, la Municipalité recommande le rejet de l'initiative.

[7] ATF 146 I 129 consid. 5.1 et les références citées

9 Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 02/2023 de la Municipalité du 10 février 2023 au Conseil communal relatif à l'initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés »

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

DECIDE

1. de rejeter l'initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés » ;
2. de charger la Municipalité de communiquer la décision du Conseil communal au comité d'initiative et de l'afficher au pilier public et, en cas de rejet de l'initiative par le Conseil, de soumettre dite initiative dans les six mois au corps électoral accompagnée, le cas échéant, d'une recommandation de rejet conformément à l'article 149 alinéa 2 LEDP.

Ainsi adopté le 10 février 2023

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		La Secrétaire municipale
O. Gfeller	L.S.	V. Egli

Annexe : Texte de l'initiative

Délégation municipale : M. Olivier Gfeller, Syndic, et M. Caleb Walther, Conseiller municipal

COMMUNE DE MONTREUX

INITIATIVE POPULAIRE COMMUNALE« SAUVER LES GRANDS-PRÉS »

Seuls peuvent signer les électeurs suisses et étrangers inscrits au registre du corps électoral en matière communale de la Commune de Montreux

Celui qui falsifie le résultat de la récolte de signatures est punissable (art. 282 du Code pénal suisse).

Tampon officiel

MUNICIPALITÉ DE MONTREUX VAUD LIBERTÉ ET PATRIE

Le délai de récolte des signatures commence le 9 septembre 2022 et prend fin le 9 décembre 2022

L'initiative peut être retirée sur la base d'une décision prise à la majorité absolue des membres du comité d'initiative (art. 150 al. 2 LEDP)

Document affiché au pilier public le 9 septembre 2022

Les électeurs soussignés demandent que la question suivante soit soumise au corps électoral de la Commune de Montreux, conformément à l'article 147 de la Constitution du Canton de Vaud :

Acceptez-vous l'initiative populaire « Sauver les Grands-Prés » ?

1 **La parcelle 2052 est immédiatement et durablement colloquée en zone de verdure (non constructible) destinée à la promotion de la biodiversité et à une aire de loisirs pour le public.**

2 **Le plan partiel d'affectation « Les Grands-Prés » et son règlement sont abrogés.**

Les indications ci-dessous doivent être manuscrites et apposées par le signataire lui-même.
La loi interdit l'adjonction d'annexes aux listes d'initiative : les signatures supplémentaires doivent être apposées sur une autre liste.

Nom (S) *à la main, lisiblement*	Prénom (s)	Date de naissance			Adresse complète *Rue et no*	Signature *Indispensable*	Contrôle *(laisser en blanc)*
		J	M	A			

La Municipalité atteste que les citoyens ci-dessus sont inscrits au registre du corps électoral à la date du _____ (jour de la remise de la liste pour attestation)

et que le nombre de signatures valables apposées sur la présente liste est de _____

Au nom de la Municipalité
(sceau et signature)

_____

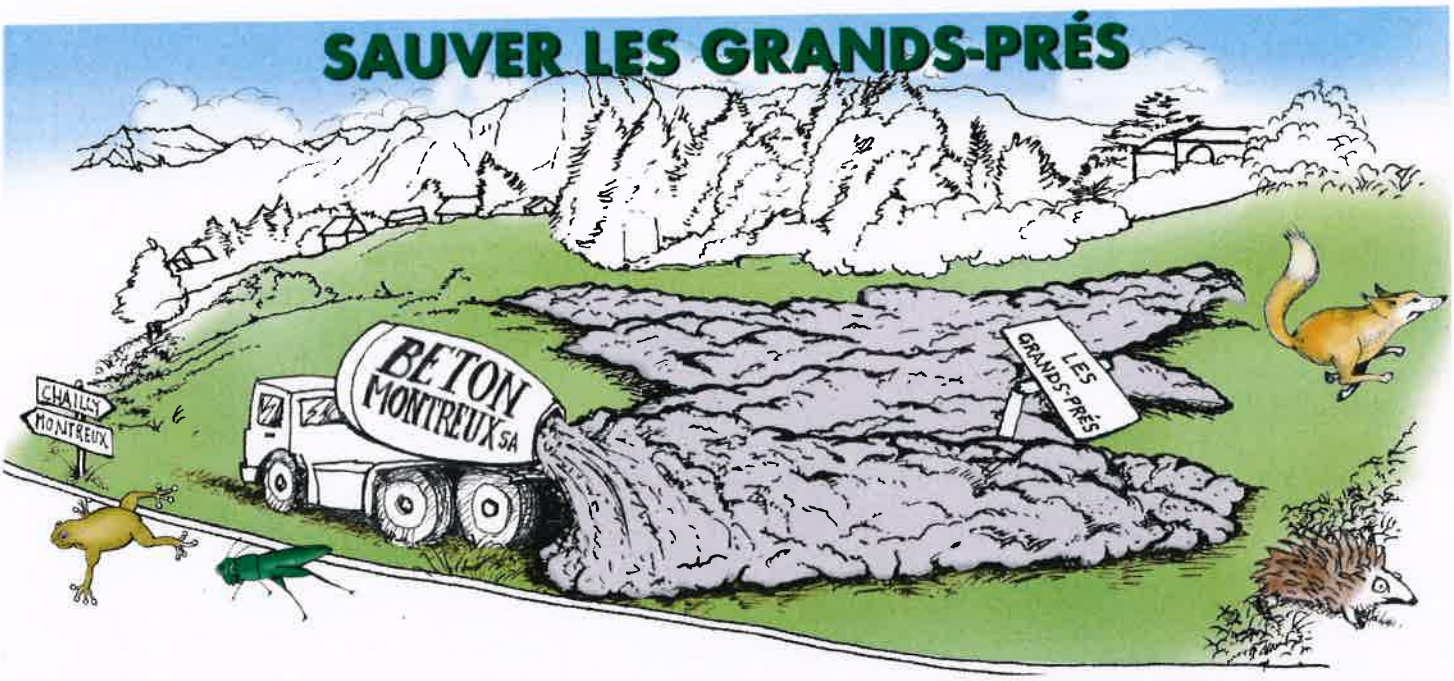
Comité d'initiative : **Marianne Lipari**, présidente, Saussaz 3, 1816 Chailly, **Roger Pittet**, vice-président, Ch. des Ecoliers, 1816 Chailly, **Anne-Lise Marguerat**, Ch. de Béguex 9, 1816 Chailly/Montreux, **Antoinette Loup**, Av. du Midi 23, 1820 Montreux **Emmanuel Gétaz**, Vieux-Chemin 2, 1833 Les Avants, **Michel Bongard**, Ch. des Vuarennes 8, 1820 Montreux.

Cette liste doit être renvoyée, même partiellement remplie, avant le XXX date à l'adresse suivante: Association pour la sauvegarde des Grands-Prés (ASGP), Ch. de Béguex 9, 1816 Chailly/Montreux

- 5 DEC. 2022

Commune de Montreux

Initiative populaire communale



La Commune de Montreux possède, à Chailly, aux Grands-Prés, sa plus grande zone de verdure en ville (24'000 m²). Elle jouxte une châtaigneraie protégée et abrite une grande biodiversité.
Un projet de construction d'un quartier ultra densifié a été lancé sur ce terrain communal.

POUR la population d'aujourd'hui et pour les prochaines générations, nous nous prononçons :

POUR préserver ce poumon vert foisonnant de vie sauvage d'un bétonnage total du sol et du sous-sol. Face au défi climatique et à la diminution de la biodiversité, les villes ont le devoir de conserver des espaces de verdure pour les prochaines générations. Le bétonnage à outrance n'est plus une solution.

POUR créer pour nos enfants et l'ensemble de la communauté un espace de vie et de jeu en accord avec la nature, où la biodiversité sera développée par un projet partagé avec la population.

POUR que la densification brutale en termes de population ne surcharge pas les accès. Les routes sont saturées, les bouchons se forment aux heures de pointe, les infrastructures prévues pour cet énorme quartier ne sont pas adéquates, la sécurité n'est pas assurée.

POUR l'équilibre du budget. La mise en place d'infrastructures scolaires et routières, d'ores et déjà saturées, engendreront pour la Commune bien plus de dépenses que de bénéfices.

3000 APPARTEMENTS sont totalement vides ou considérés comme résidences secondaires à Montreux. Un appartement sur cinq, les fameux lits froids !

Nous sommes donc :

POUR l'optimisation des constructions existantes. La Commune de Montreux doit prioritairement prendre des mesures pour qu'une partie de ces 3000 appartements vides ou résidences secondaires soient remis en location.

10% de ces appartements représentent déjà plus que tous les appartements prévus aux Grands-Prés !

POURQUOI remplir un parc de béton, au lieu de faire revenir en location les milliers d'appartements vides de Montreux ?

Cet argumentaire n'engage que ses auteurs.