

**Préavis No 11/2017**  
**de la Municipalité au Conseil communal**

relatif

à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés »

à une demande de crédit complémentaire au budget 2017 de  
CHF 96'000.- pour financer les frais d'études nécessaires à  
l'élaboration du dossier et à la recherche d'un  
partenaire financier

**Date et lieu proposés pour la  
séance de commission :**

le mercredi 13 septembre 2017 à 19 h. 00

à la rue de la Gare 30 à Montreux

## Table des matières

|       |                                                                      |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Objet du préavis .....                                               | 1  |
| 2     | Historique .....                                                     | 2  |
| 2.1   | Concours European 10 .....                                           | 2  |
| 2.2   | Avant-projet .....                                                   | 3  |
| 3     | Contexte territorial et affectation du sol .....                     | 3  |
| 3.1   | Le PEP « A Chailly – Baugy - Les Crêtes - Beauregard » .....         | 3  |
| 3.2   | Le plan général d’affectation (PGA).....                             | 4  |
| 4     | Actes préparatoires.....                                             | 4  |
| 4.1   | La parcelle No 2054.....                                             | 4  |
| 4.2   | La fusion des parcelles.....                                         | 4  |
| 4.3   | Le DP 239 – chemin de Leppes - proposition initiale.....             | 4  |
| 4.4   | Le DP 239 – chemin de Leppes - solution retenue .....                | 5  |
| 5.    | Le projet.....                                                       | 6  |
| 5.1   | Le concept global d’aménagement.....                                 | 6  |
| 5.1.1 | Le bâti .....                                                        | 6  |
| 5.1.2 | Les aménagements extérieurs.....                                     | 7  |
| 5.1.3 | Les accès au nouveau quartier .....                                  | 7  |
| 5.2   | Le programme .....                                                   | 8  |
| 5.3   | Le foncier .....                                                     | 9  |
| 5.4   | Le projet routier.....                                               | 9  |
| 5.5   | Stationnement et charges de trafic .....                             | 9  |
| 5.6   | Données environnementales .....                                      | 9  |
| 6     | Appel d’offres à investisseurs .....                                 | 10 |
| 7     | Procédure .....                                                      | 10 |
| 7.1   | Examens préalables.....                                              | 10 |
| 7.2   | Enquêtes publiques .....                                             | 11 |
| 7.3   | Réponses aux oppositions.....                                        | 11 |
| 7.3.1 | Enquête publique du 21 février au 23 mars 2015.....                  | 11 |
| 7.3.2 | Enquête publique complémentaire du 11 janvier au 9 février 2017..... | 24 |
| 8.    | Développement durable .....                                          | 25 |
| 8.1   | Social .....                                                         | 25 |
| 8.2   | Economie .....                                                       | 25 |
| 8.3   | Environnemental .....                                                | 25 |
| 9     | Aspects financiers .....                                             | 26 |
| 10.   | Conséquences financières .....                                       | 26 |
| 11.   | Position de la Municipalité .....                                    | 26 |
| 12    | Conclusions.....                                                     | 27 |

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

## 1 Objet du préavis

Par le biais du présent préavis, la Municipalité informe le Conseil communal sur le contexte d'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés », sur le programme de réalisation autorisé par le cadre légal établi et sur le déroulé de la procédure qu'il a suivie conformément aux articles 56 ss. de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)<sup>1</sup>, et lui propose de procéder à son adoption.

Cette adoption fera suite aux décisions que votre Conseil a prises depuis 2009 et qui ont permis à la Municipalité de développer un projet de qualité sur ce site stratégique de la commune de Montreux. L'important dialogue mené par la Municipalité dans le cadre de ce processus a permis une adhésion large de la population et un résultat positif à l'issue de la seconde enquête publique<sup>2</sup>.

Il propose également les réponses à notifier aux oppositions valablement émises dans le cadre de ladite procédure. La notification sera effectuée par le Département cantonal compétent, simultanément à l'approbation préalable du dossier.



*Les Grands Prés – situation*

<sup>1</sup> RSV 700.11

<sup>2</sup> Cf. point 7.3.2.

## 2 Historique

Le périmètre du plan partiel d'affectation (ci-après PPA) « Les Grands Prés » se situe au-dessous du village de Chailly, à l'Ouest du quartier d'habitation de Baugy et tout à proximité de la campagne bâtie de Beauregard, bordière de la Commune de La Tour-de-Peilz.

Anciennement acquis par la Commune de Montreux pour y réaliser l'hôpital de zone, qui se situera finalement à Rennaz, le lieu-dit « Les Grands Prés » est resté jusqu'alors libre de construction.

Idéalement localisé au sortir du centre-ville en direction de l'autoroute A9, bordier d'une desserte collectrice (route de Chailly - RC 734c) et à l'intérieur du périmètre d'agglomération compact, le site présente toutes les caractéristiques requises pour la réalisation d'un nouveau quartier.

Désireuse de trouver un concept d'occupation du sol original et adapté, répondant à la fois aux attentes communales et aux exigences de la politique cantonale de développement territorial, la Municipalité de Montreux a soumis le site à la réflexion des jeunes architectes européens dans le cadre du concours *European 10*, avec l'accord de votre Conseil (préavis 01/2009 voté le 25 février 2009).

### 2.1 Concours European 10

C'est avec le projet « Synapsiedlung » que les Italiens du groupe LRA architectes ont remporté le concours, projet qui propose d'investir le site par 11 bâtiments de forme hélicoïdale qui s'articulent autour de cellules vertes (les synapses) permettant d'accueillir un programme mixte de logements, d'activités et de commerces de proximité, dans lequel la dimension sociale et communautaire est largement développée.



## 2.2 Avant-projet

Conformément à la norme SIA 142, la faisabilité du projet lauréat d'un concours doit être vérifiée dans une phase d'avant-projet ; cette phase d'études permet de contrôler que le concept d'occupation est non seulement adapté au lieu, mais également conforme aux contraintes territoriales et légales du site, qu'il permet bel et bien de contenir le programme requis, cela dans un coût d'ouvrage économiquement supportable par le maître de l'ouvrage.

Cette faisabilité a été vérifiée suite au préavis No 14/2010, voté par votre Conseil le 3 novembre 2010, dans lequel votre Conseil attribuait à la Municipalité les finances nécessaires pour couvrir les honoraires des lauréats en lien avec les prestations de ladite phase d'avant-projet et ensuite, de fixer pour le périmètre « Les Grands Prés » les règles d'affectation du sol qui allaient assurer son développement ultérieur selon la forme urbaine issue du concours *Europan 10*.



*Synapsiedlung – résultat de l'avant-projet*

## 3 Contexte territorial et affectation du sol

Le périmètre du PPA « Les Grands Prés » est entouré d'une urbanisation disparate, qui va du tissu villageois à l'habitat résidentiel de très faible densité, en passant par des immeubles d'habitation collective et des infrastructures sportives.

### 3.1 Le PEP « A Chailly – Baugy - Les Crêtes - Beauregard »

Resté libre de construction, le site est encore actuellement affecté à la *zone à bâtir à aménagement différé* par le plan d'extension partiel (PEP) "A Chailly – Baugy - Les Crêtes - Beauregard" du 27.02.1981 ; cette affectation nécessite la légalisation préalable d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier avant toute demande de permis de construire.



### 3.2 Le plan général d'affectation (PGA)

Le plan général d'affectation (PGA) de Montreux colloque le secteur en zone à options. La Municipalité a, pour les raisons évoquées ci-avant, pris le parti d'élaborer un plan partiel d'affectation (PPA) en lieu et place de la zone à options, afin d'ancrer le concept d'occupation du sol issu du projet lauréat du concours *Europas 2010*, dont la faisabilité a été vérifiée à l'issue de la phase d'avant-projet. L'affectation donnée à cette portion de territoire concrétise également une des options prévues par ladite zone dans le PGA (zone de Coteau A), conformément à l'article 48a LATC.

## 4 Actes préparatoires

### 4.1 La parcelle No 2054

Le périmètre du PPA « Les Grands Prés » se compose de plusieurs parcelles en propriété de la Commune de Montreux et d'un domaine public communal, le DP 239, nommé chemin des Leppes.

Seule la pointe basse du périmètre appartenait jusqu'en 2013 à un propriétaire privé et la Municipalité a agi dans les limites de ses compétences financières pour acquérir cette parcelle avant qu'elle ne devienne formellement constructible, de sorte à être seule et unique propriétaire des lieux.

### 4.2 La fusion des parcelles

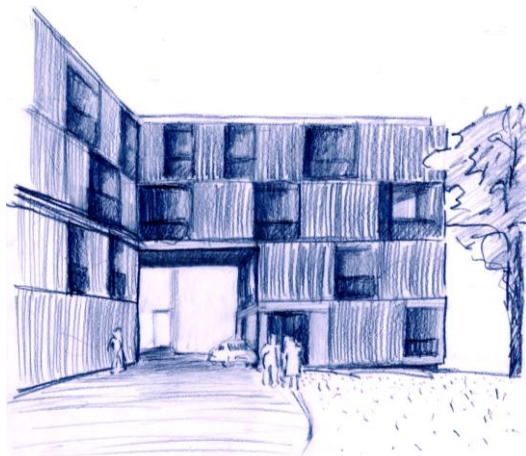
Une fois la parcelle No 2054 acquise par la Commune de Montreux, les parcelles qui composent le périmètre du PPA « Les Grands Prés » ont été fusionnées, de sorte à ce qu'il n'y en ait plus qu'une seule, de part et d'autre du chemin des Leppes (parcelles Nos 7368 au Nord et 2052 au Sud)

### 4.3 Le DP 239 – chemin de Leppes - proposition initiale

Dans son concept initial, le projet lauréat « Synapsiedlung » proposait d'enterrer le chemin des Leppes sous le nouveau quartier ; ainsi, le quartier des Leppes, qui se situe au-delà du site des « Grands Prés », était desservi sans difficultés.

Lors des vérifications menées dans la phase d'avant-projet, il s'est vite avéré que si l'opération était techniquement possible, elle avait un coût qui rendait l'aménagement du quartier économiquement insupportable et le projet non viable.

Le concept du projet s'articulant autour des cellules vertes qui composent les aménagements extérieurs, les architectes ont proposé une solution qui permettait de sauvegarder l'unité des synapses et de faire passer le chemin des Leppes en surface, soit au travers des ailes de bâtiment qui se trouvaient sur sa trajectoire.



*Passages dans l'aile d'un bâtiment – illustration*

Ceci a été vérifié comme faisable dans le cadre de l'avant-projet.

Ce principe devait alors être reporté dans le cadre légal du PPA « Les Grands Prés ». Nous verrons ci-après que ce principe n'a pas passé la rampe de la première enquête publique du PPA, car les habitants du quartier des Leppes s'y sont fermement opposés.

#### 4.4 Le DP 239 – chemin de Leppes - solution retenue

Le chemin des Leppes dessert, comme son nom l'indique, le quartier des Leppes ; il est composé de trois tronçons, deux de nature publique (domaine public - DP 239 et 227) et le dernier de nature privée, le [sentier des Leppes](#).



*Les trois tronçons du chemin des Leppes*

De par sa nature publique, une route (ou domaine public) ne peut recevoir d'affectation.

Le tracé final du chemin des Leppes nécessite de connaître avec précision l'implantation des constructions nouvelles et la composition des aménagements extérieurs, ce qui n'est pas possible à ce stade des études, car seul le projet de construction le définira précisément.

Le seul moyen dont dispose la Municipalité pour garder une certaine marge de manœuvre entre le stade de l'affectation du sol et l'élaboration du projet de construction est d'immatriculer les DP 227 et 239 au chapitre privé communal, afin de pouvoir les traiter comme une portion de parcelle communale et de pouvoir leur donner une affectation, in casu « aire de circulation ».

Ce mode opératoire permet une affectation de principe qui ne fixe définitivement ni l'assiette, ni le gabarit de la future desserte du quartier des Leppes ; cette desserte pourra

alors se définir avec précision lors des études de projet et de l'aménagement final du quartier.

La Municipalité rappelle ici que l'article 55 LATC impose de traiter les aspects affectation du sol et améliorations foncières en parallèle, afin d'éviter que des éléments fonciers ne viennent ensuite faire obstacle à la réalisation du quartier.

L'immatriculation précitée a donc fait l'objet d'une enquête publique en même temps que le PPA « Les Grands Prés » et fait l'objet du préavis No 12/2017 soumis simultanément à l'adoption de votre Conseil.

## **5. Le projet**

Le PPA « Les Grands Prés » est le document d'affectation du sol qui fixe le cadre légal dans lequel le développement du quartier doit s'effectuer. Le projet architectural qui fera suite à l'entrée en vigueur de ce document doit s'y conformer et être soumis à une procédure complète au sens de la loi<sup>3</sup>, avant de pouvoir obtenir le permis de construire qui permettra de débiter les travaux.

Le concept du PPA se base sur les enjeux suivants :

- donner à cette portion de territoire une affectation qui permette sa réalisation en tenant compte des qualités et contraintes du site ;
- définir un concept d'aménagement qui permette d'ancrer la réflexion issue du projet lauréat du concours *Europas 10*, adaptée au site en termes d'échelle de construction et d'intégration dans le grand paysage ;
- permettre la construction d'un nouveau quartier à proximité d'une desserte à fort trafic et des transports publics ;
- définir une offre complémentaire en logements et en activités tertiaires au sein d'un quartier communautaire favorisant la cohésion sociale ;
- respecter la proximité de la châtaigneraie/aire forestière.

### **5.1 Le concept global d'aménagement**

Le concept d'aménagement du PPA « Les Grands Prés » consiste à disposer des unités bâties autour d'espaces verts conviviaux devant assurer à la fois la qualité des aménagements extérieurs et une relation fonctionnelle entre les rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments et leurs prolongements extérieurs.

#### **5.1.1 Le bâti**

11 aires d'évolution des constructions nouvelles sont ainsi réparties dans le périmètre du PPA autour des cellules d'aménagements extérieurs, le tout superposé sur trois poches - distinctes mais communicantes - de stationnement souterrain.

Le concept d'aménagement prévoit la possibilité de réaliser le site d'un seul tenant ou en trois étapes successives, selon les besoins. L'ordre de réalisation des étapes est libre, moyennant que les groupes de bâtiments suivants soient réalisés ensemble :

- S1 à S3 ;
- S4 à S7 ;
- S8 à S11.

---

<sup>3</sup> art. 103 ss. LATC



La forme hélicoïdale des bâtiments à réaliser, induite de la géométrie des aires d'évolution des constructions, ainsi que le système de loggias projeté en façade, participent au respect des valeurs limites de planification imposée par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB<sup>4</sup>), tant sur les façades des bâtiments qu'au sein des cellules d'aménagements extérieurs.

### **5.1.2 Les aménagements extérieurs**

Nous avons vu que le concept d'aménagement du PPA « Les Grands Prés » a été imaginé autour des aménagements extérieurs, conçus sous forme de cellules vertes (*Synapse*), autour desquelles viennent s'implanter les unités bâties.

Ces cellules vertes sont amenées à créer les espaces collectifs entre bâtiments, pouvant rester simplement engazonnées ou accueillir des aménagements de détente et de loisirs.

Les aménagements extérieurs sont les espaces de respiration du nouveau quartier et servent au maintien de l'arborisation existante et à l'accueil des sujets de compensation, sans compter leur fonction sociale.

Systématiquement reliés au rez-de-chaussée des bâtiments, ils offrent des espaces ouverts à plain-pied et une ouverture favorisant le dynamisme pour les rez-de-chaussée utilisés pour les commerces de proximité, les activités tertiaires en général et le logement.

Dans le but de réduire les modifications du terrain naturel à la suite de travaux, les aménagements extérieurs recréeront en partie la topographie initiale du site, tout en laissant la marge de manœuvre nécessaire pour une mise à niveau fonctionnelle des rez-de-chaussée.

Ces cellules vertes sont, en tout ou partie, cerclées par les liaisons qui desservent le quartier, réservées à l'usage des piétons et des véhicules (services et livraisons) ; ces liaisons devront être revêtues de matériaux perméables en priorité.

### **5.1.3 Les accès au nouveau quartier**

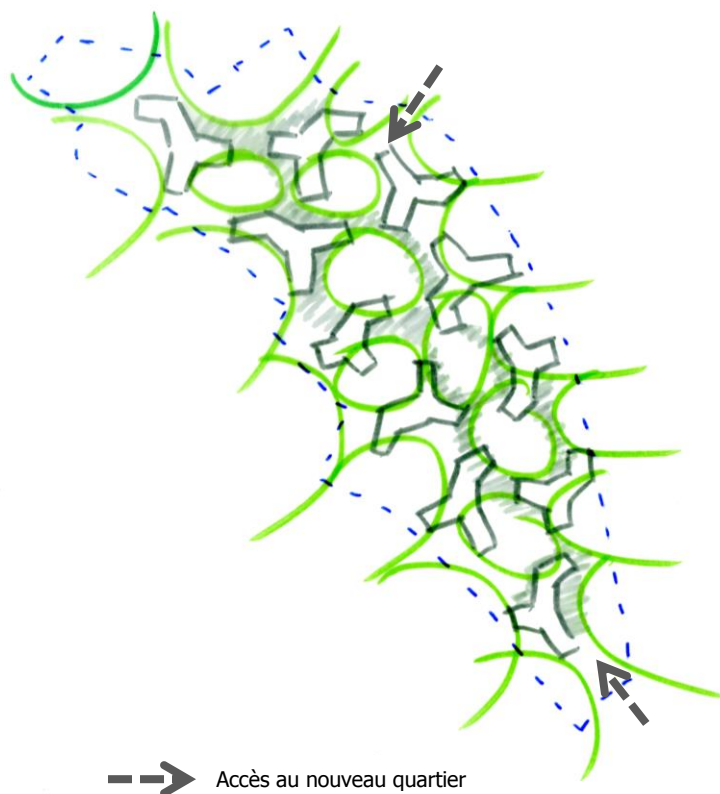
Les piétons pourront circuler librement à l'intérieur du nouveau quartier, dans et autour des cellules vertes ; ces dessertes seront également accessibles aux véhicules, mais seulement pour des besoins de services et livraisons. Le quartier sera ainsi très perméable et facile d'accès depuis le trottoir de la route de Chailly, ce qui participera à dynamiser la vie de quartier.

L'accès pour véhicules au nouveau quartier (cf. schéma ci-après) se résumera au final à accéder aux poches de stationnement souterraines et seront au nombre de deux :

- l'accès à la poche de stationnement Nord depuis l'embranchement du nouveau chemin des Leppes ;
- l'accès aux poches de stationnement centrale et Sud depuis une des branches du nouveau giratoire à aménager (cf. préavis No 13/2017).

---

<sup>4</sup> RS 814.41



## 5.2 Le programme

Les 11 unités bâties présentent les surfaces de plancher déterminantes (SPd) et les nombres de niveaux suivants :

|           |                      |     |                             |
|-----------|----------------------|-----|-----------------------------|
| - aire 1  | 1'650 m <sup>2</sup> | SPd | 3 niveaux de construction ; |
| - aire 2  | 1'800 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction ; |
| - aire 3  | 1'800 m <sup>2</sup> | SPd | 3 niveaux de construction.  |
| - aire 4  | 2'250 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction ; |
| - aire 5  | 1'750 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction ; |
| - aire 6  | 2'300 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction ; |
| - aire 7  | 1'800 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction.  |
| - aire 8  | 2'400 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction ; |
| - aire 9  | 2'000 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction ; |
| - aire 10 | 2'100 m <sup>2</sup> | SPd | 4 niveaux de construction ; |
| - aire 11 | 2'050 m <sup>2</sup> | SPd | 3 niveaux de construction.  |

La mesure d'utilisation du sol de l'ensemble du PPA « Les Grands Prés » s'évalue à l'aide d'un indice d'utilisation du sol (IUS) qui se monte à 0.90, calculé conformément à la norme SIA 504421, soit 21'900 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) pour une surface totale constructible du périmètre du PPA de 25'101 m<sup>2</sup>.

Le périmètre du PPA « Les Grands Prés » est affecté à une zone mixte d'habitation de moyenne densité et d'activités tertiaires, ainsi qu'à l'aire forestière. Les affectations comprises dans la zone mixte se répartissent de manière à ce qu'au maximum 85% de la SPd maximale du PPA soient attribués au logement.

Cette densité de construction est conforme à la densité préconisée par le Plan directeur cantonal pour toute nouvelle portion de territoire affectée à la zone à bâtir au sein du périmètre d'agglomération compact.

### **5.3 Le foncier**

Les modifications foncières et les servitudes nécessaires à la réalisation du PPA « Les Grands Prés », qui respectent les exigences de l'article 55 LATC, font l'objet du préavis No 12/2017 qui est soumis en parallèle à votre Conseil.

### **5.4 Le projet routier**

Le développement d'un nouveau quartier aux « Grands Prés » a nécessité de résoudre les aspects liés au bruit de la RC 734c – route de Chailly – ainsi que l'accès des véhicules au quartier. Ce projet fait l'objet du préavis No 13/2017 soumis en parallèle à votre Conseil.

### **5.5 Stationnement et charges de trafic**

Le descriptif du concept global d'aménagement fait état de trois poches de stationnement en ouvrage – distinctes mais communicantes – à réaliser en lien avec les bâtiments concernés et dimensionnés selon les normes applicables en la matière.

L'étude de circulation et stationnement, établie dans le cadre du PPA « Les Grands Prés » par un spécialiste en la matière, évalue le nombre de places de stationnement véhicules nécessaires de **233 à 247** au total, soit 205 places pour le logement et de 28 à 42 places pour les activités.

La charge de trafic supplémentaire qui sera générée par le PPA se monte à 1'100 mvts.-véh/j, qui se répartissent à hauteur de 44% (= 480 mvts.-véh/j) en direction de l'A9 via la giratoire de La Saussaz et de 56% (= 620 mvts.-véh/j) en direction de Clarens via le nouveau giratoire à aménager. Ceci représente une augmentation de 3% de la charge de trafic actuelle de la route de Chailly (RC 734c), qui dépasse les 20'000 véh./j sur le tronçon supérieur et approche les 18'500 véh./j sur son tronçon inférieur.

Le service cantonal compétent<sup>5</sup> a préavisé positivement cette charge de trafic, qui a été estimée absorbable par le réseau actuel, moyennant la construction d'un nouveau giratoire.

### **5.6 Données environnementales**

Le PPA « Les Grands Prés » est accompagné d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE) élaborée par un spécialiste en la matière ; ce document fait l'état des lieux environnemental avant de vérifier si tant les impacts qui seront générés par le projet que les nuisances actuelles qui impacteront le projet respectent les dispositions légales en la matière. Il s'agit notamment des aspects bruit et pollution de l'air.

En l'état, la réalisation du nouveau quartier ne respecterait pas les contraintes de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB<sup>6</sup>), tant à l'intérieur des locaux sensibles au bruit, qu'à l'extérieur dans les cellules vertes.

Le projet routier élaboré en parallèle apporte des solutions par trois mesures :

- la construction d'un nouveau giratoire au bas du site qui, sans entraver la fluidité du trafic, permettra une baisse de la vitesse moyenne sur le tronçon qui borde le site ;
- la mise du tronçon concerné en 50 km/h, en positionnant le panneau d'entrée de localité sur le tronçon supérieur de la route de Chailly, en amont du giratoire de La Saussaz ;

---

<sup>5</sup> Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR)

<sup>6</sup> RS 814.41

- la pose d'un revêtement phono-absorbant sur le tronçon concerné.

Ces mesures sont expliquées plus en détail dans le préavis No 13/2017.

La Municipalité a mandaté le bureau Planair afin de vérifier si la réalisation du nouveau quartier et son exploitation ultérieure seraient en mesure de bénéficier de la certification « site à 2000 watts », en concordance avec ce que prévoit le plan directeur communal sur les énergies. Le résultat de cette vérification est positif et l'obtention de cette certification a dès lors été portée comme exigence dans le choix d'un investisseur (cf. point 6.).

## **6 Appel d'offres à investisseurs**

La réalisation du nouveau quartier et des aménagements routiers qui l'accompagnent représente un investissement conséquent ; ayant fait l'objet d'une procédure publique de concours, la Municipalité a régulièrement été contactée depuis par différentes formes de groupement et sociétés intéressés à investir dans la réalisation de ce nouveau quartier.

Outre le choix de l'investisseur, la Municipalité a dû s'interroger sur la forme juridique qui permettrait au site d'apporter à la fois des revenus dans les finances communales et le développement du projet souhaité.

La forme juridique du droit de superficie valant droit distinct et permanent (DDP) représente ce qu'il y a de plus adapté pour ce faire.

Au vu de l'importance de l'objet, la Municipalité souhaite se faire seconder par un spécialiste en la matière pour conduire les opérations. La Municipalité a procédé à un appel d'offres à investisseurs selon un cahier des charges précis avec, à la clef, une promesse d'octroi de DDP et l'obligation pour le lauréat de réaliser le projet *Synapsiedlung* avec une coopérative d'habitation active sur le territoire communal. Cette phase d'appel d'offres n'est pas obligatoire, mais permet à tous les groupements qui se sont annoncés comme intéressés de faire valoir leurs arguments de manière officielle et transparente, ce qui assure au final un gain de qualité quant au choix de l'investisseur. Les honoraires de ce mandataire représentent un montant de CHF 45'846.- TTC.

Un cahier des charges détaillé a été publié en début d'été et, à ce jour, les offres de candidature ont été déposées. Le lauréat se verra attribuer une promesse de DDP ; l'octroi de ce DDP relevant de la compétence de votre Conseil, la Municipalité présentera prochainement un préavis circonstancié à cet effet.

## **7 Procédure**

### **7.1 Examens préalables**

Les articles 56 ss. LATC dictent la procédure à suivre pour l'élaboration d'un plan d'affectation jusqu'à son entrée en vigueur ; dite procédure commence par un examen préalable du dossier effectué par les services cantonaux concernés par la démarche d'affectation du sol. Le dossier ne peut être soumis à l'enquête publique sans qu'il ne passe avec succès cette phase de contrôle, qui peut nécessiter plusieurs allers-retours.

En l'occurrence, le PPA « Les Grands Prés » a subi un examen préalable et un ultime contrôle entre février et octobre 2014, pour se conformer aux exigences légales en la matière.

## 7.2 Enquêtes publiques

Le dossier a été mis à l'enquête publique du 21 février au 23 mars 2015

La Municipalité a convié la population à une information publique qui s'est déroulée le 10 février 2015 à la salle de gymnastique du Collège de Chailly

Dite enquête publique a enregistré 17 oppositions et une observation.

A la suite de cette première enquête publique, le dossier a été modifié sur plusieurs points et ces modifications ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire, qui s'est déroulée du 11 janvier au 9 février 2017. L'important dialogue effectué par la Municipalité avec les opposants a permis d'obtenir leur adhésion au projet et l'enquête publique complémentaire n'a suscité qu'une opposition et qu'une intervention.

## 7.3 Réponses aux oppositions

### 7.3.1 Enquête publique du 21 février au 23 mars 2015

**Observation : Monsieur Adrien Dormond – ch. des Crêtes 11a – 1815 Clarens – propriétaire de la parcelle No 3729**

La teneur de l'observation peut se résumer ainsi :

*L'auteur de l'observation souhaite que le nouveau quartier contienne suffisamment de services et commerces pour assurer de la vie dans le quartier et éviter de surcharger davantage l'axe routier entre Clarens et l'A9.*

Proposition de réponse :

Le concept d'aménagement du plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés » impose qu'une part de 15% de la surface de plancher déterminante totale soit dédiée aux activités compatibles avec l'habitation, soit des commerces de proximité ou tout autre service qui participera à favoriser la vie sociale du nouveau quartier.

La présence de ce type de commerces de proximité évitera également de surcharger davantage la RC 734c.

---

L'opposition No 1 a été contresignée à 12 reprises mais n'est pas considérée comme une opposition collective, ceci ayant été expressément spécifié par les opposants<sup>7</sup>.

La Municipalité a rencontré ces opposants à plusieurs reprises, afin de discuter des griefs soulevés, ce qui a engendré des modifications du projet, modifications qui ont fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

### **Opposition No 1 :**

**1. A. Monsieur Albert Portmann – ch. de Crédeilles 9 – 1800 Vevey – propriétaire de la parcelle No 3185**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Le propriétaire de la parcelle No 3185 est opposé au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*

---

<sup>7</sup> Le Département cantonal notifiera à chaque opposant la réponse proposée par la Municipalité et adoptée par votre Conseil, raison pour laquelle elle doit figurer à 12 reprises dans le préavis.



- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

**2. B. Monsieur et Madame Beat et Evelyne Studer – ch. des Leppes 18 – 1816 Chailly – propriétaires de la parcelle No 6297**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les propriétaires de la parcelle No 6297 sont opposés au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

### **3. C. Monsieur Luigi Tornincasa – ch. des Leppes 15 – 1816 Chailly – propriétaire de la parcelle No 2042**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Le propriétaire de la parcelle No 2042 est opposé au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

#### **4. D. Monsieur Stefanino Cotza et Madame Elisabetta Pellegrinelli – ch. des Leppes 21 – 1816 Chailly – propriétaires de la parcelle No 4213**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les propriétaires de la parcelle No 2042 sont opposés au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

#### **5. E. Monsieur Gilbert Schick – ch. des Leppes 16 – 1816 Chailly – propriétaire des parcelles Nos 4212 et 6390**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Le propriétaire des parcelles Nos 4212 et 6390 est opposé au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*

- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

**6. F. Monsieur et Madame Jacques et Cathy Terrail – ch. des Leppes 14 – 1816 Chailly – propriétaires de la parcelle No 2449**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les propriétaires de la parcelle No 2449 sont opposés au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie

de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

## **7. G. Monsieur et Madame Hans et Silvana Stamm – ch. des Leppes 18 – 1816 Chailly – propriétaires de la parcelle No 8430**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les propriétaires de la parcelle No 8430 sont opposés au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

**8. H. Monsieur Rudolf Ulrich – Holzwiesstrasse 34 – 8704 Herrliberg – propriétaire de la parcelle No 3694**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Le propriétaire de la parcelle No 3694 est opposé au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

**9. I. Monsieur et Madame James et Marie Groo – ch. des Leppes 19 – 1816 Chailly – copropriétaires de la parcelle No 3184**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les propriétaires de la parcelle No 3184 sont opposés au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*



- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

**10.J. Madame Mireille Cottens Piquerez – ch. du Château 3 – 1815 Clarens – propriétaire de la parcelle No 4214**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*La propriétaire de la parcelle No 4214 est opposée au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie

de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

#### **11.K. Monsieur Rémy Piquerez – ch. des Leppes 20 – 1816 Chailly – propriétaire de la parcelle No 4214**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Le propriétaire de la parcelle No 4214 est opposé au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

## **12.L. Monsieur et Madame Andreas et Rose-Marie Struchen – ch. des Leppes 19 – 1816 Chailly – copropriétaires de la parcelle No 3184**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les propriétaires de la parcelle No 3184 sont opposés au PPA « Les Grands Prés » sur trois points :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

## **Opposition No 2 : Madame Ghylaine Bagnoud – ch. des Leppes 10 – 1816 Chailly – propriétaire de la parcelle No 7369**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*La propriétaire de la parcelle No 7369 est opposée au PPA « Les Grands Prés » sur les points suivants :*

- *les bâtiments Nos 8 et 11 seront trop proches de sa limite de propriété, soit à moins de 3.00 m. ;*
- *la trop grande proximité entre le bâtiment No 8 et la limite de propriété va nécessiter la suppression de la petite forêt actuelle que la propriétaire entretient ;*
- *le bâtiment No 8 est trop proche de la limite de propriété pour assurer sa bonne intégration dans la topographie du site et n'offrira dès lors pas assez de lumière naturelle aux futurs occupants ;*

- *l'aire de liaison entre les bâtiments Nos 8 et 11 ne doit pas déboucher sur son chemin privé ;*
- *elle souhaite qu'une haie soit plantée entre sa propriété et le nouveau quartier afin de bien marquer la limite de propriété ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier vont obstruer l'accès à sa propriété ;*
- *elle estime que les dispositions de la zone dans laquelle sa propriété est colloquée sont trop restrictives alors que juste à côté, un nouveau quartier dense va se construire ;*
- *elle craint que sa propriété perde beaucoup de son attrait et de sa valeur.*

#### Proposition de réponse :

La limite des aires d'évolution Nos 8 et 11 sont en effet proches de la limite de parcelle, mais ces aires représentent la surface maximale dans laquelle les constructions nouvelles doivent venir s'implanter ; leur délimitation ne signifie pas que la façade de la construction viendra se superposer sur la limite même de l'aire, mais bien que la construction pourra « évoluer » en son sein.

La hauteur des constructions nouvelles et leur implantation ont été réfléchies par rapport au terrain naturel, ce afin d'assurer le moins de mouvements de terre possible et un rapport harmonieux des constructions avec le site, ce que la forme hélicoïdale des constructions permet également d'assurer.

Le concept paysager qui accompagnera le projet de construction proposera des plantations nouvelles adaptées au lieu et à ses abords ; il est trop tôt pour répondre précisément sur la plantation d'une haie en limite de propriété au stade de la planification.

Les places de stationnement extérieures, ainsi que la branche de l'aire de liaison qui débouchait sur la parcelle No 7369 ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La parcelle de l'opposante fait partie de la campagne bâtie de Beauregard et non du lieu-dit les Grands Prés, objet du PPA. Bien qu'elles soient voisines, ces deux portions de territoire présentent des caractéristiques très différentes qui justifient leur collocation dans des dispositifs d'affectation du sol différents.

La Municipalité gère et développe le territoire communal dans un but d'intérêt public et ne peut considérer tous les impacts potentiels théoriques sur la valeur des propriétés foncières qui bordent tous les processus de planification.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

### **Opposition No 3 : Association transports et environnement – section Vaud**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*L'association s'oppose au PPA « Les Grands Prés » pour les motifs suivants :*

- *la desserte en transports publics est insuffisante ;*
- *le nombre de places de stationnement doit également être défini avec le coefficient de pondération<sup>8</sup> appliqué au logement ;*
- *30% des places vélo doivent être prévues sous des couverts dans les aménagements extérieurs.*

---

<sup>8</sup> Le coefficient de pondération permet de définir le besoin en places de stationnement en prenant en compte la qualité de l'offre en transports publics

#### Proposition de réponse :

Au moment de sa mise en oeuvre, le PPA « Les Grands Prés » sera desservi par 3 lignes des VMCV, à savoir :

- la ligne 204, qui relie le Casino au P+R, avec une cadence de 20 minutes, augmentée à 10 minutes pendant les heures de pointe ;
- la ligne 207, qui relie la Tour-de-Peilz à Blonay, avec une cadence de un bus par heure, augmentée à deux bus durant les heures de pointe ;
- la ligne 208, qui relie la Tour-de-Peilz au P+R, avec une cadence de un bus par heure, augmentée à deux bus durant les heures de pointe.

La desserte est donc suffisante et pourra encore à l'avenir être améliorée si le besoin devait être constaté, notamment en vue de la mise en service du P+R de Chailly.

L'art. 27 du RPPA se réfère aux normes applicables en la matière déjà sans imposer l'application de coefficient de pondération, ceci devant être fait au stade de la demande de permis de construire et non dans le document d'affectation du sol.

Les places vélos seront également étudiées dans le cadre de la phase de projet en regard des normes applicables en la matière, ce que l'art. 27 RPPA prévoit expressément.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

#### **Opposition No 4 : Pillier & Morel avocats – Les Epinettes SA**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les opposants représentent les propriétaires des parcelles Nos 2040, 7348 et 7341 du cadastre de la Commune de Montreux, situées dans le quartier des Leppes et sont opposés à :*

- *la nécessité de faire passer la nouvelle assiette du ch. des Leppes au travers de trois bâtiments nouveaux, car ceci représente un réel danger tant pour les automobilistes que pour les usagers du nouveaux quartier ;*
- *la trémie d'accès à la poche supérieure de stationnement souterrain générera des conflits avec les usagers du chemin des Leppes et aggravera encore davantage les difficultés à s'insérer dans le trafic au niveau du carrefour avant le giratoire de La Saussaz. L'accès doit être repensé ;*
- *les places de stationnement extérieur prévues à la sortie du nouveau quartier généreront des allers-retours dans les propriétés privées du quartier des Leppes car aucun espace de rebroussement n'a été prévu. Ceci perturbera la tranquillité des habitants et par conséquent, ces places doivent être repensées et déplacées.*

#### Proposition de réponse :

Le déplacement micrométrique des aires d'évolution des constructions nouvelles 6, 7, 9 et 10 permet au nouveau tracé du chemin des Leppes de ne pas passer au travers de trois bâtiments, mais de les contourner. L'aire de circulation se superpose ainsi uniquement à l'aire des aménagements extérieurs.

Le plan de détail du PPA « Les Grands Prés » fixe uniquement le principe d'accès aux poches de stationnement souterrain et non l'assiette exacte des trémies d'accès ; la localisation et l'implantation des trémies d'accès aux poches de stationnement souterrain feront l'objet d'une étude de détail dans la phase de projet, qui définira précisément comment la trémie de la poche supérieure se raccordera au nouveau tracé du chemin des Leppes. Le chemin des Leppes est une desserte communale très peu fréquentée (moins de 100 mvts.-véh./j) ; son accroche actuelle sur la route de la Saussaz est satisfaisante et l'adjonction du flux

supplémentaire généré par la poche supérieure de stationnement souterrain du nouveau quartier a été préavisée favorablement par les services concernés de l'Etat de Vaud.

Les places de stationnement extérieur ont été supprimées dans le cadre de la modification du PPA « Les Grands Prés » ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

### **Opposition No 5 : Pro Natura**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Les opposants sont propriétaires des parcelles Nos 2033, 2036 et 7370 du cadastre de la Commune de Montreux, qui accueillent la châtaigneraie ; ils sont opposés à l'aire d'évolution des constructions S11, qu'ils estiment trop proche de cette dernière ; ainsi, l'entier de la partie supérieure du PPA, se trouvant actuellement à l'amont du ch. des Leppes, devraient être colloquée dans l'aire de verdure.*

Proposition de réponse :

La position de l'aire d'évolution des constructions S11 a été discutée avec la section biodiversité de la Direction générale de l'environnement, qui a estimé que la zone de verdure, telle que définie par le plan de détail, était suffisante à jouer le rôle de tampon entre le nouveau quartier et la châtaigneraie, sans que celle-ci ne subisse de pression humaine trop importante. Ladite section a donc préavisé positivement la présence du bâtiment S11.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

### **Opposition No 6 : AVACAH (Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux Handicapés)**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*L'AVACAH s'oppose au PPA « Les Grands Prés » et veut que :*

- *les cheminements piétons soient dépourvus de marches d'escalier et présentent une pente inférieure à 6% ;*
- *les parkings souterrains soient desservis directement par les ascenseurs ;*
- *une place de stationnement pour handicapés soit prévue en surface proche de chaque bâtiment.*

Proposition de réponse :

Le détail d'aménagement des chemins piétons sera étudié durant la phase de projet et assurera la vacation des personnes à mobilité réduite.

Les parkings souterrains seront desservis directement par les ascenseurs et contiendront des places réservées aux handicapés, ce qui sera également défini durant l'étude du projet.

Un nombre suffisant de places de stationnement pour handicapés sera disponible en surface.

L'association pourra venir vérifier ce qui précède lors de l'enquête publique de la demande de permis de construire.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

---

### 7.3.2 Enquête publique complémentaire du 11 janvier au 9 février 2017

Nous avons vu-ci-avant qu'à l'issue de la première enquête publique, certains points du PPA « Les Grands Prés » ont été modifiés afin de répondre en tout ou partie aux remarques fondées de certains opposants. Ainsi, trois points du concept d'aménagement ont été modifiés et soumis à l'enquête publique complémentaire :

- l'aire de circulation a été reprise afin de ne plus passer au travers de trois ailes de bâtiments ;
- les places de stationnement extérieur ont été supprimées ;
- la géométrie du nouveau giratoire et l'accès à la poche de stationnement inférieure du site<sup>9</sup>.

#### **Observation No 1 : Monsieur Gilbert Schick – ch. des Leppes 16 – 1816 Chailly – propriétaire des parcelles Nos 4212 et 6390**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*L'auteur de l'observation souhaite connaître le détail de l'aménagement et de l'entretien de l'aire de circulation et s'assurer que les droits réels restreints nécessaires et suffisants seront inscrits pour assurer aux habitants du quartier des Leppes des conditions similaires à l'état actuel.*

Proposition de réponse :

Les domaines publics (DP) 227 et 239 ont fait l'objet d'une immatriculation au chapitre privé communal afin de pouvoir affecter le nouveau chemin des Leppes en aire de circulation selon le PPA « Les Grands Prés » ; une servitude de passage public pour piétons et tous véhicules en faveur de la Commune de Montreux a été publiée du 24 mai au 22 juin 2017 ; cette servitude procure à l'aire de circulation les mêmes caractéristiques qu'un DP et répond dès lors tant sur la forme que sur le fond aux exigences des habitants du quartier des Leppes.

---

#### **Opposition No 2 : Monsieur Luigi Tornincasa – ch. des Leppes 15 – 1816 Chailly – propriétaire de la parcelle No 2042**

La teneur de l'opposition peut se résumer ainsi :

*Ce propriétaire s'oppose au changement d'affectation du chemin des Leppes, soit à l'immatriculation au chapitre privé communal des DP 227 et 239.*

Proposition de réponse :

L'enquête publique complémentaire du PPA « Les Grands Prés » ne porte pas sur l'immatriculation au chapitre privé communal des DP 227 et 239 ; l'opposition est par conséquent irrecevable.

---

<sup>9</sup> Le PPA « Les Grands Prés » ne fait ici que reprendre la modification opérée sur le projet de réaménagement routier (cf. préavis **XX/2017**)

## **8. Développement durable**

### **8.1 Social**

Le développement d'un programme mixte d'habitation collective et 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.

Le cahier des charges de l'appel d'offres à investisseurs imposait à tous les groupes investisseurs de s'associer avec une coopérative d'habitation active sur Montreux, afin d'assurer, à l'aide des DDP octroyés, que 50% des logements mis à disposition correspondront à la politique de logement.

Le programme du PPA « Les Grands Prés » prévoit la construction d'un centre culturel ainsi qu'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 au niveau du village de Chailly.

Le projet prend donc en considération de manière soignée les aspects sociaux du développement durable.

### **8.2 Economie**

Le choix de rechercher un groupe investisseur collaborant avec une coopérative d'habitation active sur Montreux permettra à la Municipalité d'assurer la réalisation du nouveau quartier selon les critères de qualité qui sont issus à la base du projet lauréat du concours European 10, sans augmenter davantage sa charge d'investissements ; la rente des DDP assurera à long terme des rentrées financières pour la Commune.

La Municipalité a mis en place un mode de financement favorable à l'économie communale et au développement durable.

### **8.3 Environnemental**

La Municipalité, au travers de l'article 6 RPPA, favorise l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques et préconise des performances techniques proches des valeurs cibles de la norme SIA de référence (380/1).

Le quartier se réalisera sur la base d'une centrale de chauffage unique à pellets.

Le cahier des charges de l'appel d'offres à investisseurs faisait état de la nécessité de l'obtention de la certification « site à 2000 watts » en guise d'exigence pour la réduction de la consommation énergétique

Les aspects environnementaux ont été dûment considérés dans le cadre de ce projet.



## **9 Aspects financiers**

L'élaboration du PPA « Les Grands Prés » a nécessité les services de spécialistes dans les domaines environnement, circulation et échanges fonciers avec :

- l'élaboration de la notice d'impact par un ingénieur en environnement (CHF 21'168.-);
- l'élaboration de l'analyse et de circulation par un ingénieur trafic (CHF 22'140.-) ;
- des frais notariés en lien avec l'acquisition de la parcelle No 2054 (CHF 3'053.-) ;
- l'émolument du service cantonal du développement territorial (CHF 3'638.-) ;

Ces montants, correspondant à une dépense totale de CHF 49'999.-, ont été engagés dans le cadre des compétences de la Municipalité par l'ouverture du compte d'attente No 9139.035 au bilan. L'organisation et l'exécution de la procédure d'appel d'offres à investisseurs se présente comme un exercice en soi, qui requiert des compétences spécifiques ; au vu de l'importance de l'objet la Municipalité souhaite se faire seconder par un spécialiste, qui a offert ses prestations pour un montant honoraires de CHF 45'846.- TTC, et requiert de votre Conseil l'octroi de ce montant à titre de crédit d'étude.

Le présent préavis contient dès lors une conclusion financière correspondant à ce qui précède.

## **10. Conséquences financières**

Au 30 juin 2017, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 5 millions. Le total des emprunts bancaires se montait à CHF 55 millions.

Le financement pourrait être assuré partiellement par la trésorerie et pour le solde par l'emprunt.

Ces dépenses seront portées au débit du compte 420.3185 (Honoraires et expertises).

## **11. Position de la Municipalité**

La Municipalité a élaboré le PPA « Les Grands Prés » à la suite des études d'avant-projet réalisées par les lauréats du concours European 10 ; elle rappelle que votre Conseil l'a chargée, par le biais du préavis 14/2010, de vérifier la faisabilité dudit projet lauréat, car il répondait aux attentes communales pour le développement de cette portion de territoire.

La création d'un nouveau quartier mixte dédié à l'habitation collective et aux activités tertiaires permettra d'amener la dimension communautaire souhaitée pour assurer la dynamique des lieux.

Ce sont ainsi près de 140 logements qui viendront compléter le parc d'habitation de Montreux, 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 lui permet de concrétiser les objectifs de son programme de législature.

Le projet de réaménagement routier qui accompagne le quartier permettra de fluidifier le trafic montant à l'autoroute tout en desservant sans encombres le nouveau quartier ; les travaux interviendront de plus dans le cadre des interventions subventionnées par l'Etat de Vaud faisant suite à l'élaboration du cadastre du bruit routier.

La Municipalité a mené l'élaboration de ce dossier complexe sans désespérer et en prenant le soin de maintenir un dialogue ouvert et constructif avec tous les interlocuteurs intéressés ; c'est pourquoi elle vous propose de procéder à l'adoption du PPA « Les Grands Prés », des réponses aux oppositions proposées, ainsi que la mise à disposition, sur le principe, de la parcelle No 2052 (nouvel état) en la forme d'un DDP valant droit distinct et permanent au lauréat de l'appel d'offres à investisseurs.

## 12 Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 11/2017 de la Municipalité du 21 juillet 2017 au Conseil communal relatif à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés », à une demande de crédit complémentaire au budget 2017 de CHF 96'000.- pour financer les frais d'études nécessaires à l'élaboration du dossier et à la recherche d'un partenaire financier

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

### DECIDE

1. d'adopter le plan partiel d'affectation « Les Grands Prés » et son règlement ;
2. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions déposées durant l'enquête publique et durant l'enquête publique complémentaire ;
3. de proposer au Département cantonal compétent d'approuver préalablement le PPA « Les Grands Prés » ;
4. d'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. de couvrir cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
6. d'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. 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 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.

Ainsi adopté le 21 juillet 2017

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

L. Wehrli

L.S.

O. Rapin

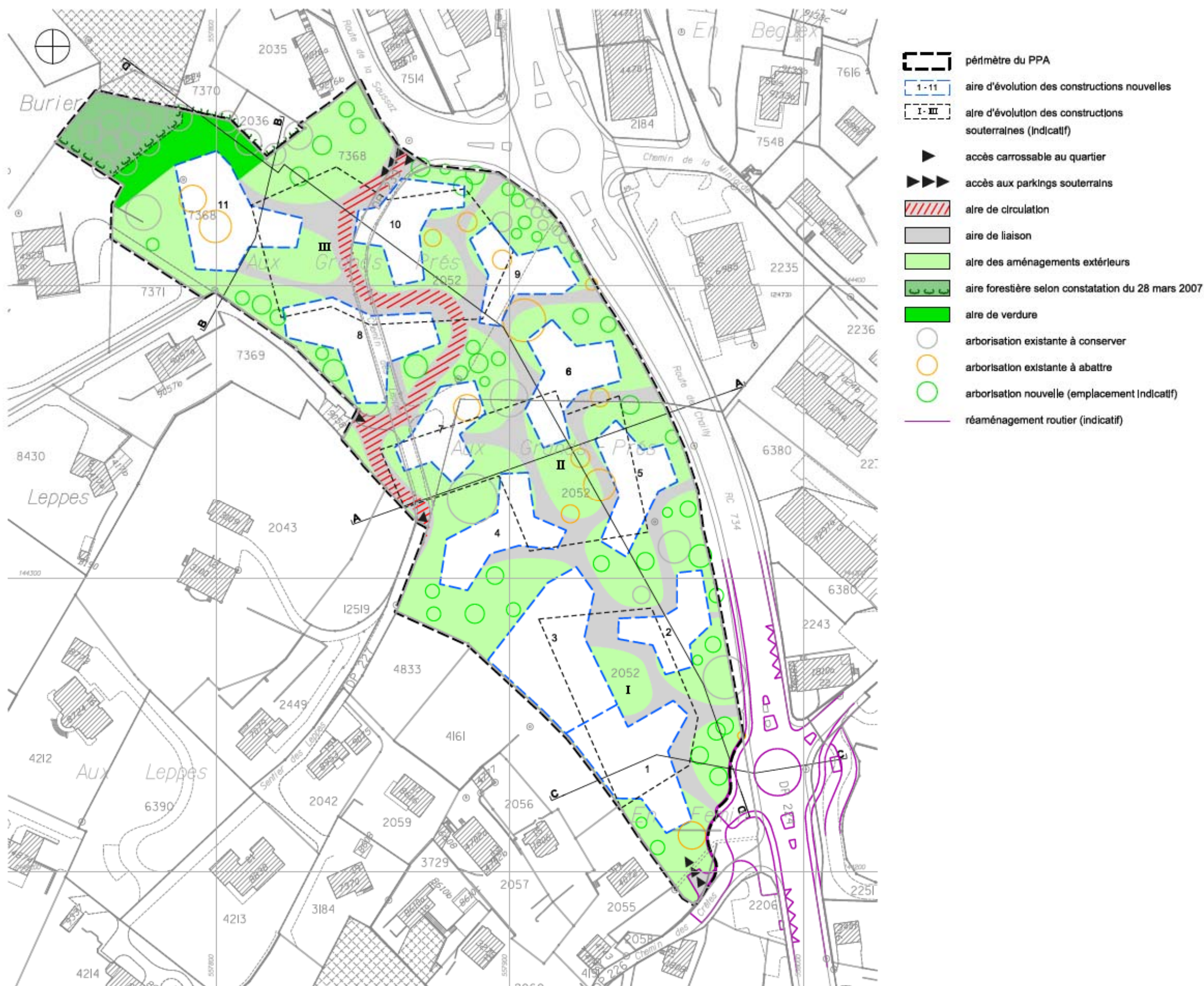
Annexe(s) :

- plan partiel d'affectation - extrait
- règlement d'application

Délégation municipale : Monsieur Christian Neukomm



# ANNEXE 1









## **COMMUNE DE MONTREUX**

### **PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "LES GRANDS PRES"**

#### **REGLEMENT**



Adoption Conseil communal, juillet 2017  
Urbanisme/aménagement du territoire/U193 Grands Prés/adoption CC /Regl\_5.doc



Approuvé par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 16 janvier 2015

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du 21 février au 23 mars 2015

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Modifications approuvées par la Municipalité de Montreux dans sa séance du 14 octobre 2016

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du 11 janvier au 9 février 2017

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal de Montreux dans sa séance du

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne le

La Cheffe du Département,

Entrée en vigueur le



## **Glossaire**

|       |                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OPB   | Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (RS 814.41)                    |
| LATC  | Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 04.12.1985 (RSV 700.11)       |
| RLATC | Règlement d'application de la LATC du 19.09.1986 (RSV 700.11.1)                                    |
| LVLFo | Loi vaudoise forestière du 19.06.1996 (RSV 921.01)                                                 |
| LPNMS | Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10.12.1969 (RSV 450.11) |
| SIA   | Société suisse des Ingénieurs et architectes                                                       |
| VSS   | Normes des professionnels suisses de la route                                                      |
| IUS   | Indice d'utilisation du sol                                                                        |
| SPd   | Surfaces de plancher déterminantes                                                                 |

|                   |                                                                                             |           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>         | <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>Article 1</b>  | <b>Périmètre du plan et affectations.....</b>                                               | <b>7</b>  |
| <b>Article 2</b>  | <b>Buts du PPA .....</b>                                                                    | <b>7</b>  |
| <b>Article 3</b>  | <b>Composition du dossier .....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>Article 4</b>  | <b>Consultation préalable.....</b>                                                          | <b>7</b>  |
| <b>Article 5</b>  | <b>Degré de sensibilité au bruit.....</b>                                                   | <b>7</b>  |
| <b>Article 6</b>  | <b>Energie et environnement .....</b>                                                       | <b>7</b>  |
| <b>Article 7</b>  | <b>Région archéologique .....</b>                                                           | <b>7</b>  |
| <b>Article 8</b>  | <b>Réalisation par étapes .....</b>                                                         | <b>8</b>  |
| <b>II.</b>        | <b>AIRE FORESTIERE.....</b>                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>Article 9</b>  | <b>Définition .....</b>                                                                     | <b>8</b>  |
| <b>Article 10</b> | <b>Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature.....</b>      | <b>8</b>  |
| <b>Article 11</b> | <b>Aire forestière à titre indicatif .....</b>                                              | <b>8</b>  |
| <b>III.</b>       | <b>DISPOSITIONS URBANISTIQUES.....</b>                                                      | <b>8</b>  |
| <b>Article 12</b> | <b>Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - composition.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Article 13</b> | <b>Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - destination .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>Article 14</b> | <b>Mesure d'utilisation du sol.....</b>                                                     | <b>9</b>  |
| <b>Article 15</b> | <b>Aires d'évolution des constructions nouvelles .....</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>Article 16</b> | <b>Nombre de niveaux et surface de plancher déterminante (SPd) .....</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>Article 17</b> | <b>Altitude maximale.....</b>                                                               | <b>10</b> |
| <b>Article 18</b> | <b>Toitures et superstructures .....</b>                                                    | <b>10</b> |
| <b>Article 19</b> | <b>Architecture et matériaux .....</b>                                                      | <b>10</b> |
| <b>Article 20</b> | <b>Constructions souterraines.....</b>                                                      | <b>10</b> |
| <b>Article 21</b> | <b>Aire des aménagements extérieurs.....</b>                                                | <b>11</b> |
| <b>Article 22</b> | <b>Aire de verdure .....</b>                                                                | <b>11</b> |
| <b>Article 23</b> | <b>Plantations existantes et nouvelles.....</b>                                             | <b>11</b> |
| <b>IV.</b>        | <b>ACCÈS, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT .....</b>                                           | <b>11</b> |
| <b>Article 24</b> | <b>Accès véhicules.....</b>                                                                 | <b>11</b> |
| <b>Article 25</b> | <b>Aire de liaison .....</b>                                                                | <b>11</b> |
| <b>Article 26</b> | <b>Aire de circulation.....</b>                                                             | <b>12</b> |
| <b>Article 27</b> | <b>Stationnement .....</b>                                                                  | <b>12</b> |

|                   |                                          |           |
|-------------------|------------------------------------------|-----------|
| <b>V.</b>         | <b>Dispositions finales.....</b>         | <b>12</b> |
| <b>Article 28</b> | <b>Dossier d'enquête publique .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>Article 29</b> | <b>Dérogations .....</b>                 | <b>12</b> |
| <b>Article 30</b> | <b>Dispositions complémentaires.....</b> | <b>12</b> |
| <b>Article 31</b> | <b>Abrogation .....</b>                  | <b>12</b> |
| <b>Article 32</b> | <b>Entrée en vigueur .....</b>           | <b>12</b> |

## **I. Dispositions générales**

### **Article 1 Périmètre du plan et affectations**

<sup>1</sup> Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) "Les Grands Prés" est délimité en noir sur le plan d'affectation.

<sup>2</sup> Il est affecté à la zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires, ainsi qu'à l'aire forestière.

### **Article 2 Buts du PPA**

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.

### **Article 3 Composition du dossier**

Le dossier du PPA "Les Grands Prés" est composé des documents suivants :

- le plan d'affectation (éch.1:5'000), le plan de détail (éch.1:1'000), le plan des modifications foncières (éch.1 :2'000) et les coupes (éch.1:500) ;
- le présent règlement.

### **Article 4 Consultation préalable**

Lors de la mise en œuvre de tout projet, les propriétaires ou leurs mandataires doivent consulter la Municipalité, dès le stade des études préliminaires, afin de garantir la prise en compte et l'application des buts préconisés par le PPA "Les Grands Prés".

### **Article 5 Degré de sensibilité au bruit**

<sup>1</sup> Le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA "Les Grands Prés", conformément à l'article 43 OPB.

<sup>2</sup> Toute mesure constructive nécessaire au respect de ce degré de sensibilité doit être mise en œuvre.

<sup>3</sup> Les valeurs limites de planification de l'OPB doivent être prises en compte.

<sup>4</sup> Une étude acoustique doit accompagner toute demande de permis de construire.

### **Article 6 Energie et environnement**

La Municipalité encourage l'utilisation d'agents énergétiques à faibles émissions de polluants atmosphériques devant satisfaire les besoins en chaleur et la réalisation de bâtiments devant permettre d'atteindre des performances techniques proches des valeurs cibles selon la norme SIA 380/1.

### **Article 7 Région archéologique**

<sup>1</sup> Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques répondant à l'article 46 LPNMS, des sondages de diagnostics (creuse de tranchées à la pelle mécanique sous contrôle d'archéologues) devront être effectués avant le décapage de la terre végétale.

<sup>2</sup> En cas de mise à jour de vestiges et s'ils ne peuvent être ménagés par le projet, les modalités des fouilles de sauvetages nécessaires avant travaux seront mises au point entre la section Archéologie cantonale et le maître de l'ouvrage.

## **Article 8 Réalisation par étapes**

<sup>1</sup> Le périmètre du PPA "Les Grands Prés" peut se réaliser en trois étapes distinctes, sans ordre de priorité.

<sup>2</sup> Chaque étape comprend impérativement la réalisation des aires d'évolution des constructions nouvelles suivantes :

- étape A : aires d'évolution des constructions nouvelles 1 à 3 ;
- étape B : aires d'évolution des constructions nouvelles 4 à 7 ;
- étape C : aires d'évolution des constructions nouvelles 8 à 11.

<sup>3</sup> L'aire d'évolution des constructions souterraines, sous-jacent aux aires d'évolution des constructions nouvelles qui y sont liées, doit impérativement être aménagée simultanément lors de l'étape de réalisation concernée.

## **II. Aire forestière**

### **Article 9 Définition**

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m. des lisières.

### **Article 10 Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature**

Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans les 10.00 m. confinant celles-ci.

### **Article 11 Aire forestière à titre indicatif**

Hors des zones à bâtir et de la bande de 10.00 m. qui les confine, l'aire forestière est figurée à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

## **III. Dispositions urbanistiques**

### **Article 12 Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - composition**

La zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires est composée des aires suivantes :

- aires d'évolution des constructions nouvelles 1 à 11 ;
- aires d'évolution des constructions souterraines I à III ;
- aire des aménagements extérieurs ;
- aire de verdure ;
- aire de liaison ;
- aire de circulation ;
- aire de stationnement extérieur.

### **Article 13 Zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires - destination**

<sup>1</sup> Cette zone est destinée à l'habitation collective, aux activités moyennement gênantes, ainsi qu'aux établissements éducatifs et socio-culturels.

<sup>2</sup> Les logements en locatif et logements à loyers abordables et/ou abaissés sont encouragés.

<sup>3</sup> Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles sont réservés prioritairement aux activités tertiaires et aux établissements éducatifs et socio-culturels, dans les limites de l'alinéa 4 du présent article.

<sup>4</sup> 85% maximum de la surface de plancher déterminante (SPd) totale du PPA "Les Grands Prés" est réservée à l'habitation collective.

### **Article 14 Mesure d'utilisation du sol**

<sup>1</sup> L'indice d'utilisation du sol (IUS) maximal est fixé à 0.90 pour l'ensemble de la zone mixte habitation de moyenne densité et activités tertiaires.

<sup>2</sup> Il se calcule conformément à la norme SIA 504421.

### **Article 15 Aires d'évolution des constructions nouvelles**

<sup>1</sup> Les constructions nouvelles s'inscrivent à l'intérieur des aires d'évolution définies à cet effet par le plan de détail.

<sup>2</sup> Tout espace non bâti en surface à l'intérieur des aires d'évolution des constructions nouvelles doit être traité à titre d'aménagements extérieurs ou d'aire de liaison, conformément aux art. 21 et 25 du présent règlement.

<sup>3</sup> A l'exception des aires d'évolution des constructions nouvelles 1 et 3, où une construction commune aux deux aires peut être réalisée, une seule unité bâtie est autorisée par aires d'évolution des constructions.

### **Article 16 Nombre de niveaux et surface de plancher déterminante (SPd)**

<sup>1</sup> Le nombre de niveaux total des constructions et les m<sup>2</sup> maximum de surfaces de plancher déterminantes (SPd) sont fixés, par aires d'évolution des constructions nouvelles de la manière suivantes :

| <b>Aire</b>  | <b>nb niveaux</b> | <b>SPd totale (m<sup>2</sup>)</b> |
|--------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1            | 3                 | 1'650                             |
| 2            | 4                 | 1'800                             |
| 3            | 3                 | 1'800                             |
| 4            | 4                 | 2'250                             |
| 5            | 4                 | 1'750                             |
| 6            | 4                 | 2'300                             |
| 7            | 4                 | 1'800                             |
| 8            | 4                 | 2'400                             |
| 9            | 4                 | 2'000                             |
| 10           | 4                 | 2'100                             |
| 11           | 3                 | 2'050                             |
| <b>TOTAL</b> |                   | <b>21'900</b>                     |

<sup>2</sup> Le rez-de-chaussée des constructions constitue le premier niveau en surface, le niveau fini de la dalle pouvant se situer au maximum 1.00 m. au-dessus du niveau du terrain aménagé. Il constitue l'accès principal à la construction nouvelle.

## **Article 17      Altitude maximale**

L'altitude maximale des constructions est fixée pour chaque aire d'évolution des constructions par les coupes et les vues.

## **Article 18      Toitures et superstructures**

<sup>1</sup> Les toitures sont plates et végétalisées.

<sup>2</sup> Les toitures des bâtiments à réaliser dans les aires d'évolution des constructions nouvelles 1, 3 et 11 doivent être aménagées et accessibles sous forme de terrasse.

<sup>3</sup> Les toitures devant être perçues à titre de cinquième façade, les superstructures doivent être réduites au minimum techniquement indispensable.

<sup>4</sup> La pose de panneaux solaires est autorisée.

## **Article 19      Architecture et matériaux**

<sup>1</sup> Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans l'architecture et dans le choix des matériaux de construction pour toutes les constructions nouvelles, chaque étape de réalisation devant s'inspirer et se coordonner à la/aux précédente(s).

<sup>2</sup> La forme des constructions, la répartition intérieure des locaux et les matériaux de construction doivent tenir compte des contraintes liées aux nuisances de bruit de la RC 734b.

<sup>3</sup> Aux saillies en façade doivent être préférées des loggias, de sorte à assurer la lecture d'un nu continu et régulier des façades, ainsi que le respect des valeurs limites de planification selon l'art. 43 OPB.

## **Article 20      Constructions souterraines**

<sup>1</sup> Les constructions souterraines sont destinées aux espaces de stationnement, ainsi qu'aux locaux communs et techniques. Toute surface dédiée à l'habitation ou à l'activité professionnelle y est interdite.

<sup>2</sup> Les aires d'évolution des constructions souterraines sont définies à titre indicatif sur le plan de détail, le principe étant obligatoire. Elles sont communicantes.

<sup>4</sup> La réalisation des constructions souterraines doit assurer un terrain aménagé en surface respectueux de la configuration générale du site, ainsi que le respect de l'art. 16 al. 2 du présent règlement.

<sup>5</sup> Les accès véhicules aux constructions souterraines s'effectuent aux endroits fixés à cet effet par le plan de détails. Les principes sont obligatoires et les assiettes indicatives.

<sup>6</sup> L'aménagement des rampes d'accès aux parkings souterrains doit s'effectuer dans le respect général de la configuration des aménagements extérieurs.

<sup>7</sup> L'art. 8 du présent règlement est applicable.

## **Article 21      Aire des aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Cette aire est destinée au prolongement extérieur des constructions.

<sup>2</sup> Configurés sous forme d'espaces conviviaux ouverts entre les constructions nouvelles qui bordent chaque portion de l'aire, les aménagements extérieurs doivent être végétalisés et plantés.

<sup>3</sup> Aucun aménagement à effet privatif n'est autorisé et les aménagements de détente améliorant la cohésion sociale sont favorisés.

<sup>4</sup> Un rapport fonctionnel et visuel doit être assuré avec les niveaux de rez-de-chaussée des constructions.

<sup>5</sup> A l'exception des aménagements susmentionnés (al. 3), cette aire est inconstructible en surface.

<sup>6</sup> La première demande de permis de construire de chaque étape de réalisation, au sens de l'art. 8 du présent règlement, doit être accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs (éch. 1:200) couvrant l'entier de l'étape de réalisation concernée/du périmètre du PPA "Les Grands Prés". Le concept de ce plan doit assurer l'homogénéité et la qualité des aménagements extérieurs, se référant cas échéant, aux étapes de constructions précédentes/sur l'ensemble du périmètre du PPA "Les Grands Prés".

## **Article 22      Aire de verdure**

L'aire de verdure est inconstructible et sert à limiter la pression des constructions nouvelles et leurs aménagements extérieurs sur le massif forestier.

## **Article 23      Plantations existantes et nouvelles**

<sup>1</sup> Les plantations existantes figurées sur le plan de détails doivent impérativement être maintenues.

<sup>2</sup> Des essences locales indigènes et en station doivent être plantées à titre de plantations nouvelles dans l'aire des aménagements extérieurs, aux endroits définis à cet effet par le plan de détails. Le principe de plantation est obligatoire et l'assiette indicative.

# **IV.    Accès, circulations et stationnement**

## **Article 24      Accès véhicules**

Les accès véhicules au périmètre du PPA "Les Grands Prés", ainsi qu'aux aires d'évolution des constructions souterraines, s'effectuent aux endroits fixés à cet effet par le plan de détails. Les principes d'accès sont obligatoires et les assiettes indicatives.

## **Article 25      Aire de liaison**

<sup>1</sup> Cette aire est destinée au cheminement des piétons et à la circulation ponctuelle des véhicules d'urgence et de services. Le principe est obligatoire et l'assiette indicative.

<sup>2</sup> Elle doit assurer une mixité d'utilisation respectueuse entre piétons et véhicules, une relation ouverte et une cohérence d'ensemble avec les aménagements extérieurs des constructions nouvelles.

<sup>3</sup> Le choix d'un revêtement perméable est favorisé.

<sup>4</sup> Tout espace sis à l'intérieur de l'aire de liaison, ne fonctionnant ou n'étant pas utilisé conformément à la présente disposition, doit être traité à titre d'aménagements extérieurs, conformément à l'art. 21 du présent règlement.



## **Article 26 Aire de circulation**

<sup>1</sup> Cette aire est destinée à assurer l'accès véhicules au quartier des Leppes. Le principe est obligatoire et l'assiette indicative.

<sup>2</sup> L'art. 25 du présent règlement est pour le surplus applicable.

## **Article 27 Stationnement**

<sup>1</sup> Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés s'effectue en souterrain, dans les aires délimitées à cet effet par le plan de détails.

<sup>2</sup> Le nombre de places de stationnement véhicules et deux-roues se calcule conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. Les coefficients de réduction peuvent également être appliqués au logement.

## **V. Dispositions finales**

### **Article 28 Dossier d'enquête publique**

Le dossier de demande de permis de construire comprend, en outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC :

- le profil du terrain naturel sur toutes les constructions nouvelles ;
- l'indication des cotes d'altitudes du terrain naturel et aménagé aux angles principaux des constructions nouvelles ;
- l'altitude à l'acrotère et/ou au point sommital des constructions nouvelles ;
- un projet, en plan et coupe, des aménagements extérieurs comprenant les accès, les places de stationnement extérieur, les espaces verts et les plantations, ainsi que des coupes sur le raccord du terrain aménagé au rez-de-chaussée des constructions. L'échelle des plans doit permettre la bonne compréhension du projet / ou à l'éch. 1:200 ;
- le détail du calcul de l'indice d'utilisation du sol (IUS) ;
- l'étude acoustique.

### **Article 29 Dérogations**

La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plans et règlements dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

### **Article 30 Dispositions complémentaires**

Pour tout ce qui n'est pas prévu par les présents plans et règlements, les dispositions communales, cantonales et fédérales en la matière sont applicables.

### **Article 31 Abrogation**

A l'intérieur du périmètre du PPA "Les Grands Prés", le plan d'extension partiel (PEP) "A Chailly, Baugy, les Crêtes, Beau Regard" du 27.02.1981 est abrogé.

### **Article 32 Entrée en vigueur**

Les présents plans et règlements sont approuvés préalablement par le Département compétent, puis entrent en vigueur, conformément aux articles 61 et 61a LATC.