



COMMUNE DE
MONTREUX

Votation communale du 18 juin 2023

Initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés »

Sommaire

Objet du vote	Page 1
Plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés » : de quoi s'agit-il ?	Page 3
Avis du comité d'initiative « pour la sauvegarde des Grands-Prés » (en faveur du OUI)	Page 8
Recommandation de vote du comité d'initiative	Page 9
Avis des autorités communales de Montreux (en faveur du NON)	Page 10
Recommandation de vote des autorités	Page 11
Prises de position des partis représentés au Conseil communal	Page 12

Objet du vote

Le secteur des Grands Prés à Baugy fait l'objet d'un projet de construction sur la base d'un plan partiel d'affectation (PPA) entré en vigueur en 2018.

La possibilité de construire sur cette parcelle est contestée par une initiative populaire communale qui exige de consacrer l'ensemble de cette parcelle communale à la promotion de la biodiversité et à la réalisation d'un parc public supplémentaire.

En votant OUI, vous soutenez l'interdiction de toute construction sur cette parcelle et sa transformation de pré en parc public, notamment dédié à la préservation de la biodiversité.

En votant NON, vous permettez qu'un projet de construction de logements et de surfaces d'activités puisse continuer à se développer.

L'initiative « Sauver les Grands-Prés »

Le texte de l'initiative déposée :

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

- La parcelle No 2052 est immédiatement et durablement colloquée en zone de verdure (non constructible) destinée à la promotion de la biodiversité et à une aire de loisirs pour le public ;
- Le plan partiel d'affectation « Les Grands-Prés » et son règlement sont abrogés.

La Municipalité a autorisé la récolte de signatures, du 9 septembre au 9 décembre 2022. Dans le délai fixé, 3'364 signatures valables ont été récoltées par le comité d'initiative, alors qu'un minimum de 15 % du corps électoral, soit 2'529 signatures, était nécessaire.

En application de la loi sur l'exercice des droits politiques (LEDP), la Municipalité a soumis à la décision du Conseil communal (ci-après : le Conseil) le préavis No 02/2023 relatif à cette initiative populaire.

Dans sa séance du 5 avril 2023, le Conseil a rejeté l'initiative « Sauver les Grands-Prés », par 71 voix, contre 13 et 5 abstentions. Il a également décidé de soumettre l'initiative au vote du peuple, avec la recommandation de rejeter celle-ci.

Les documents approuvés par le Conseil en lien avec cette initiative sont disponibles sur <https://www.montreux.ch/habiter-et-decouvrir/grands-projets/les-grands-pres> ou auprès du Greffe municipal (021 962 77 77, commune@montreux.ch).

La question à laquelle vous devez répondre :

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

Plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés » : de quoi s'agit-il ?

Historique et situation

Le périmètre du Plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés » se situe au-dessous du village de Chailly, à l'ouest du quartier d'habitation de Baugy.

Parce qu'il est idéalement localisé et bien desservi, le site des « Grands Prés » a été acquis par la Commune de Montreux, voilà plus de trente ans. A l'origine, il aurait dû accueillir le nouvel hôpital régional, qui a finalement été édifié à Rennaz.

Dans l'attente de pouvoir y développer un projet de construction adapté, le site a été laissé libre de construction et à l'état de pré pâture régulièrement. Le PPA « les Grands Prés » est le résultat d'une démarche initiée par le Conseil communal qui a souhaité qu'un nouveau quartier y soit développé, puisque la construction de l'hôpital sur le site avait été abandonnée. Il a fait l'objet de diverses étapes de validation, portant notamment un concept d'aménagement du lieu, retenu à la suite d'un concours européen de projets. Le résultat du concours a ensuite été présenté à la population dans le cadre d'une exposition publique.



En 2017, le Conseil communal de Montreux a pris les décisions nécessaires afin qu'un projet concret de construction puisse se développer, notamment en acceptant le préavis relatif au plan partiel d'affectation (PPA) « Les Grands Prés ». A cette occasion, le Conseil a levé les dix-huit oppositions, dont douze identiques, suite aux deux enquêtes publiques.

Le règlement du PPA prévoit que le périmètre est « affecté à la zone mixte d'habitation de moyenne densité et activités tertiaires, ainsi qu'à l'aire forestière ». Selon le règlement, les buts du PPA sont les suivants :

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

Le PPA « Les Grands Prés » a été approuvé le 23 juillet 2018 par le Département cantonal compétent : c'est à cette date qu'il est entré en vigueur.

Pour mettre en œuvre le PPA, c'est-à-dire pour réaliser le projet de construction du nouveau quartier attendu, la Municipalité a organisé un appel d'offres qui lui a permis de retenir un investisseur collaborant avec une coopérative d'habitation active sur le territoire de la Commune de Montreux, tel que décidé par le Conseil.

En plus des logements et des surfaces d'activités tertiaires, le nouveau quartier sera complété par la construction d'un nouveau giratoire à l'aval du site, par la pose d'un revêtement phono-absorbant et par la limitation de la vitesse sur la route de Chailly à 50 km/h, afin de réduire le bruit du trafic le long du site des « Grands Prés ».

Ce projet immobilier aux Grands Prés a fait l'objet de deux séances publiques d'information, les 5 février 2020 et 17 janvier 2022.

Le projet « Les Grands Prés » en quelques chiffres

- une parcelle communale de 25'000 m²
- 11 bâtiments de 3 à 4 étages, 232 logements de profils variés, tous en résidence principale, dont 124 logements à loyers contrôlés et le reste sur le marché libre, pour environ 500 habitantes et habitants
- 75 % d'espaces extérieurs végétalisés
- 245 places de parc, exclusivement en sous-sol ; 342 places vélo, majoritairement en sous-sol

- 2'500 m² destinés à des activités (par exemple épicerie, boulangerie, kiosque)
- une crèche et un accueil parascolaire
- un espace communautaire à destination des futurs habitantes et habitants
- un projet Minergie-P-Eco, certifié site 2000 Watts, chauffé par sondes géothermiques
- une rente annuelle en faveur de la Commune de CHF 1'000'000.- durant 99 ans

Offre en logements abordables et places d'accueil

Le territoire communal ne dispose actuellement que de 143 logements à loyer abordable. Avec ses 124 logements à loyer contrôlé, le projet de construction des « Grands Prés » est le seul en cours qui permet de renforcer de manière significative le parc de logements à loyers modérés ou abordables au sein de la Commune de Montreux.

Le projet des « Grands Prés » prévoit 34 places en accueil collectif préscolaire devant en premier lieu répondre aux besoins générés par le nouveau quartier lui-même. En second lieu, ces nouvelles places viendront compléter l'offre en la matière pour le village de Chailly et ses environs.

Le quartier des « Grand Prés » pourra également héberger l'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de Chailly, actuellement organisé au pavillon de la Foge dans des locaux qui se dégradent.

Aspects financiers

À ce jour, le montant investi par la Commune pour l'élaboration du PPA s'élève à environ CHF 1'000'000.- .

Si le projet de construction ne peut pas se réaliser, cet investissement sera perdu. En outre, la Commune de Montreux devra restituer l'acompte d'un million de francs qu'elle a perçu des investisseurs, conformément à la promesse de constitution en leur faveur d'un droit de superficie, lequel doit toutefois encore faire l'objet d'une acceptation par le Conseil communal.

Vie de quartier et mixité sociale

Selon le concept d'aménagement du PPA « Les Grands Prés », les nouveaux bâtiments seront implantés autour d'espaces verts conviviaux pouvant rester simplement engazonnés ou accueillir des aménagements de détente et de loisirs. Les aménagements extérieurs seront les espaces de respiration du nouveau quartier et favoriseront la cohésion sociale. En particulier, l'arborisation sera maintenue et développée grâce à de nouvelles plantations adaptées aux lieux.

Ce PPA a été conçu de manière à ce que sa concrétisation assure une vie de quartier et favorise la mixité sociale par la mise à disposition de surfaces d'activités, commerces de proximité et autres services au bénéfice de l'ensemble du secteur. L'emplacement du PPA vise à garantir la qualité de vie des nouveaux habitants et habitantes du quartier grâce à la présence, à proximité immédiate, de services et d'équipements publics (écoles, transports publics, déchèterie...), ainsi que par les divers espaces verts et de détente existants (place de jeux du collège de Chailly, espace plein air de la Foge, parcours Vita, infrastructures sportives de la Saussaz, parc de l'Europe à la Maladaire, etc.).

Conséquences en cas d'acceptation de l'initiative

L'initiative « Sauver les Grands-Prés » est une initiative conçue en termes généraux, ce qui signifie qu'en cas d'acceptation par le peuple, le Conseil communal a l'obligation « *de prendre dans les quinze mois qui suivent la votation les décisions utiles à sa mise en œuvre* » (art. 149 al. 6 LEDP).

Les autorités communales devront ainsi prendre les mesures empêchant toute construction sur l'ensemble de la parcelle communale concernée. Il leur appartiendra ensuite d'élaborer et de financer un projet consacré à la promotion de la biodiversité et à une aire de loisirs pour le public. Cela signifie que des démarches devront être entreprises, par étapes, pour concrétiser le texte de l'initiative. En particulier, la procédure complète d'élaboration d'un nouveau plan d'affectation devra être mise en œuvre, dans le respect des règles en matière d'aménagement du territoire.

Au niveau financier, la réalisation d'une aire de loisirs sur l'ensemble de la parcelle, dans l'esprit du parc de l'Europe à la Maladaire, a été estimée, sur la base d'un devis, à un montant minimum de CHF 2'000'000.-, dépense qui devrait être validée par le Conseil communal. A ce montant s'ajoutent, en sus des coûts liés à la procédure d'affectation, les frais d'entretien de ce parc.

L'abandon du projet de construction des « Grands Prés » impliquerait la perte pour les finances communales de la rente annuelle de l'ordre de CHF 1'000'000.-, telle que relevée ci-dessus.

En cas d'acceptation de l'initiative, les investisseurs pourraient réclamer une indemnisation en justice. Quand bien même les autorités se sont efforcées d'honorer tous leurs engagements contractuels et ne devraient donc pas avoir à payer d'indemnités, l'issue favorable d'une telle procédure ne peut pas être garantie.

Conséquences en cas de refus de l'initiative

Le projet de mise en œuvre du PPA « Les Grands Prés » par la réalisation d'un nouveau quartier pourra suivre son cours et ainsi proposer des logements et des services de qualité aux habitantes et habitants de la Commune et de la région. Le permis de construire ayant été délivré, son entrée en vigueur dépendra du sort des cinq recours en cours de traitement auprès du Tribunal cantonal.

Les investisseurs financeront l'ensemble du projet de construction et participeront à hauteur de CHF 960'000.- à la création du nouveau giratoire sur la route de Chailly, au bas du quartier.

Si le projet se réalise, outre l'amélioration du parc de logements à Montreux, cela représentera des recettes fiscales supplémentaires de la part des nouveaux habitants et habitantes. A cela s'ajoutera un apport pour les finances communales de 99 ans de rentes annuelles de plus de CHF 1'000'000.-, liées au droit de superficie à octroyer par la Commune aux investisseurs.

L'aire forestière, de 700 m² environ, y compris sa châtaigneraie située au nord-ouest de la parcelle, demeurera, dans tous les cas, inconstructible et protégée.

Avis du comité d'initiative « pour la sauvegarde des Grands-Prés », en faveur du OUI

L'initiative « Sauver les Grands-Prés » vise l'affectation en zone de verdure du magnifique espace de nature visible de la route de Chailly, propriété de la commune. D'une surface de près de 25'000 mètres carrés, il sera dédié au bien-être de la population et à la préservation de la biodiversité.

Un très mauvais projet immobilier

Le projet aux Grands-Prés de 232 nouveaux logements et 245 places de parc augmenterait considérablement le trafic routier déjà dense et provoquerait d'interminables bouchons sur la Route de Chailly, déjà saturée aux heures de pointes.

Les structures scolaires pour accueillir les enfants de ce nouveau village de 500 à 650 habitants n'existent pas. C'est le retour des classes d'école dans les containers. Il faut environ 10 ans pour construire un nouveau collège, une salle de gymnastique, etc.

La création de 34 places de crèche couvrirait en premier lieu les besoins générés par le nouveau quartier. Au pire, elles ne suffiraient pas et la situation générale sur la commune serait péjorée.

Les coûts des infrastructures à charge de la commune ne seraient pas couverts par la location du terrain aux promoteurs. Le projet de la Municipalité ne serait financièrement bénéfique ni pour les contribuables, ni pour les entreprises de construction montreuusiennes. Les grands groupes hors de la commune emporteraient l'attribution des travaux.

Les arguments trompeurs des promoteurs

Le label d'« éco-quartier » annoncé par la Municipalité aux Grands-Prés est trompeur. Béton hautement polluant, parking de 245 places, impossibilité de produire l'énergie de manière 100% renouvelable, etc. C'est ce qu'on appelle de l'écoblanchiment.

Le projet ne prévoit que 20% de logements subventionnés (46 logements), mais pour une durée limitée à 15 ans. Par la suite, les logements pourraient être loués au prix du marché, pour le plus grand bonheur des promoteurs. C'est un non-sens de détruire 25'000 m² de nature pour une si médiocre promesse.

D'autres parcelles existent

La commune de Montreux possède deux grandes parcelles en ville accueillant déjà des constructions (ancien hôpital et parcelle Held à côté de la gare). Si elle les optimisait et se dotait d'un fonds pour l'acquisition de biens immobiliers, elle pourrait créer beaucoup plus de logements subventionnés ou abordables, sur le très long terme, sans détruire les Grands-Prés.

Enfin, accepter l'initiative ne devrait engendrer aucun droit à des indemnités pour les promoteurs. La Municipalité l'a officiellement confirmé.

Des milliers d'appartements vides

Les défenseurs du bétonnage des Grands-Prés laissent croire qu'il s'agit de la seule solution pour offrir du logement à Montreux. Rien n'est plus faux. Montreux n'a pas besoin de construire un nouveau quartier. Il existe actuellement à Montreux 3000 logements vides ou très peu occupés dont une moitié de résidences secondaires. Une ville fantôme de la taille de Bex.

La Municipalité n'a toujours pas engagé toutes les mesures possibles pour faire revenir une partie de ces logements sur le marché de la location. Si 10% de ces appartements vides étaient loués, cela représenterait plus de logements que tous ceux prévus aux Grands-Prés. Or, ces mesures peuvent être prises dans un délai beaucoup plus court que celui nécessaire à l'aboutissement d'un projet de construction tel que celui des Grands-Prés, combattu devant les tribunaux et qui n'a aucune chance de voir le jour avant des années.

Santé et nature sont des enjeux liés

A cause de l'expansion incessante des zones construites, la biodiversité est en danger : plus de 25% des espèces de végétaux et d'animaux sont menacés.

Canicules et sécheresse, avec des effets graves sur notre santé et sur la nature, sont de plus en plus fréquentes. Le seul moyen efficace de lutter contre les îlots de chaleur et le manque d'eau est de préserver les zones de verdure et la couverture arborée, surtout dans les zones urbaines. En d'autres termes, supprimer des espaces verts mettra toujours plus en danger la santé des habitants.e.s, notamment des enfants et des personnes âgées.

En acceptant l'initiative, la population offrira aux générations futures un parc splendide. Et dans quelques années, tout le monde se demandera comment on a pu imaginer un jour couvrir cet espace de verdure avec du béton.

OUI Le comité d'initiative vous recommande de voter OUI à l'initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés »

Avis des autorités communales de Montreux, en faveur du NON

La Municipalité et le Conseil communal recommandent le rejet de l'initiative, estimant que ce PPA a toute sa raison d'être, notamment pour les arguments résumés ci-dessous.

Une augmentation significative de l'offre en logements principaux de toutes catégories, ainsi que des logements à loyers modéré ou abordable

La quantité de résidences secondaires sur notre territoire traduit l'histoire du développement de Montreux, au même titre que d'autres stations touristiques comparables. Ces habitations ont contribué et contribuent encore au développement favorable de notre Commune.

Pour autant, comme Montreux est officiellement en état de pénurie, les autorités ont à cœur de proposer des résidences principales supplémentaires, notamment des logements à loyer abordable. Les taxes pour inciter les propriétaires à proposer leurs logements en location ont déjà été augmentées. Il n'existe toutefois pas de moyen légal qui permet d'obliger la remise en location à titre principal de logements non occupés à l'année, car cela porterait atteinte à la propriété privée.

Le nombre de logements subventionnés est particulièrement bas (64 logements, auxquels s'ajoutent 79 appartements sous contrôle). Avec ses 124 logements à loyer contrôlé, le projet des « Grands Prés » est le seul projet en cours qui puisse renforcer de manière significative l'offre en logements principaux à loyers modéré ou abordable. En outre, au vu de l'évolution démographique de la région, la construction de tels logements est primordiale, notamment pour que des personnes et des familles puissent trouver un logement sur le territoire communal ou y rester.

La diversité de logements prévus et l'attribution de certains logements subventionnés à des personnes déjà domiciliées sur le territoire communal démontrent combien ce projet satisfait aux besoins de nombreux ménages de la Commune.

Un nouveau quartier convivial, propice à la mixité sociale, intégrant des surfaces d'activités et des commerces, autour d'espaces végétalisés de qualité

Le PPA a été conçu pour réaliser un quartier mixte, dédié à l'habitation collective et aux activités tertiaires. Avec ses généreux espaces extérieurs végétalisés, son espace communautaire, sa crèche-garderie et ses divers commerces, ce quartier se veut dynamique et agréable à vivre. Il complétera l'offre existante en espaces naturels et publics du quartier (place de jeux et de sport du collège de Chailly, complexe sportif de la Saussaz, etc.).

Une parcelle idéalement située en zone urbaine, proche des infrastructures et des transports publics

Le projet est idéalement situé et répond à un besoin réel de la population. Cette parcelle, qui se trouve dans le périmètre du centre de notre Commune, est très bien desservie en transports publics et proche de nombreux services : commerces de Clarens, écoles primaires, secondaires et post-obligatoires, espaces sportifs, etc.

Un projet équilibré et favorable aux finances communales

Sur le plan financier, le projet permettra de valoriser cette parcelle communale et d'assurer en grande partie le financement des infrastructures publiques prévues, soit la réalisation d'un giratoire à l'aval du site et la pose d'un revêtement phono-absorbant sur la route de Chailly le long de la parcelle. Il permettra également à la Commune la perception d'une rente annuelle substantielle, équivalente à un point d'impôts, ainsi que des rentrées fiscales supplémentaires.

Un projet immobilier durable Minergie-P-Eco, labellisé 2000 Watts

Sur le plan environnemental, le projet est exemplaire. Il répond aux critères exigeants Minergie-P-Eco. Ce sera le premier site labellisé 2000 Watts de la Commune. Les enjeux de durabilité sont en effet pris en compte tant pour la réalisation du projet que pour son exploitation (consommation réduite d'énergie grise, géothermie...).

Le PPA prévoit des constructions sur une parcelle initialement destinée à l'aménagement d'un hôpital et utilisée, ces dernières années, pour la pâture.

Elle n'abrite pas de biotope et ne fait pas partie du Parc naturel régional Riviera – Pays-d'Enhaut. La forêt à proximité, d'environ 700 m², avec, notamment, une châtaigneraie, demeurera intégralement préservée.

En conclusion

L'initiative visant à bloquer définitivement tout projet de construction sur l'ensemble de la parcelle va trop loin. Les autorités estiment en effet que cette parcelle doit pouvoir accueillir les nouveaux logements nécessaires à Montreux. Le projet garantit des constructions adaptées aux besoins actuels et futurs ainsi qu'un cadre de vie de qualité.

**NON La Municipalité et le Conseil communal de Montreux vous recommandent de rejeter l'initiative populaire communale
« Sauver les Grands-Prés »**

Prises de position des partis représentés au Conseil communal

Parti Libéral-Radical – PLR	NON
Parti Socialiste – PS	NON
Les Vert·e·s	—
Montreux Libre	OUI
Union démocratique du centre – UDC	OUI
décroissance alternatives (da.)	OUI