

Rapport sectoriel – Volet urbanisme

9 juin 2022



Le présent rapport a été produit par le bureau d'aménagement du territoire Repetti sàrl à Montreux, sur mandat de l'ASR.

Pour traiter :

Repetti sàrl
Rue industrielle 16
1820 Montreux
021 961 1356
info@repetti.ch

Table des matières

Introduction.....	4
Contexte	4
Objectifs et structure de l'étude de faisabilité.....	6
Faisabilité planifications supérieures.....	7
Planifications supérieures.....	7
Etude multi-site.....	7
Affectation en vigueur	8
Examen préliminaire.....	8
A. Vérification faisabilité planifications supérieures.....	9
Faisabilité régionale.....	10
Programmation régionale.....	10
Tissu bâti environnant.....	10
Bâtiment existant environnant.....	11
Mouvements de terrain.....	12
Grand paysage et éléments patrimoniaux.....	13
B. Vérification faisabilité régionale	13
Faisabilité programmatique	14
Variantes d'articulation du dispositif SDIS	14
Programme.....	14
Catalogue de référence.....	15
C. Vérification faisabilité programmatique.....	16
Faisabilité implantation.....	17
Parking semi-enterré	17
Variante d'implantation 1	19
Variante d'implantation 2	20
Variante d'implantation 3.....	21
Variante d'implantation 4.....	22
Evolution à très long terme.....	23
D. Vérification faisabilité implantation	23
Conclusion.....	24

Introduction

Contexte

L'Association de sécurité de la Riviera (ASR) a aujourd'hui son siège à Clarens. Le propriétaire du site, la Société immobilière Rue du Lac 118 SA, a informé l'ASR de sa volonté de ne pas renouveler le bail qui est arrivé à échéance. Le propriétaire a le projet de revaloriser sa parcelle.

L'ASR cherche donc un nouveau site. Elle souhaite profiter de ce déménagement pour réunir l'ensemble des services de sécurité publique de la Riviera : Police Riviera, Ambulance, SDIS, Protection civile, Services généraux ainsi que plusieurs partenaires externes à l'ASR comme le Ministère public ou la police cantonale, toute en conservant des services décentralisés de proximité. Cette stratégie, adoptée en Comité de direction en 2018, a été présentée aux Municipalités en mai 2019, avec plusieurs variantes. Les Municipalités soutiennent le projet de créer une nouvelle Maison de la sécurité publique.

Les règles de l'aménagement du territoire imposent à l'ASR de trouver un site déjà en zone à bâtir, ou à défaut de démontrer l'absence de possibilité pour accueillir le nouveau site dans les zones à bâtir existantes.

L'ASR a analysé l'ensemble des localisations plausibles pour l'implantation de la Maison de la sécurité. Sur cette base, l'ASR a décidé d'approfondir les travaux sur le site en Saussaz à Montreux qui est déjà affecté à la zone à bâtir et qui présente une situation idéale au niveau des distances d'intervention, qui permet une bonne intégration avec le contexte environnant et qui favorise une importante synergie avec les infrastructures sportives à proximité.

En octobre 2020, une note a été remise à la Municipalité de Montreux par l'ASR, évaluant la faisabilité d'un plan d'affectation pour la nouvelle Maison de la sécurité publique de la Riviera sur la parcelle n° 2019 « En Saussaz ». Cette note présentait le contexte, le programme attendu, les localisations étudiées dans l'étude multisite, l'affectation du site et une première évaluation de la faisabilité. A titre illustratif, quelques esquisses avaient été réalisées pour démontrer que l'ensemble du programme prévu pouvait s'implanter sur le site « En Saussaz ».

Sur la base de cette première évaluation et fonction du contexte particulier de l'aménagement du territoire communal, la Municipalité de Montreux a proposé de vérifier l'entrée en matière de l'Etat pour un projet de plan d'affectation « En Saussaz ». La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a analysé la situation et confirmé au début juillet 2021 qu'il est, sur le principe, possible de réaliser un plan d'affectation communal sur ce secteur pour une Maison de la sécurité publique.

Le 2 septembre 2021, l'ASR et la Commune de Montreux ont estimé que les conditions étaient remplies pour réaliser une étude de faisabilité. Le cahier des charges de cette étude a été convenu entre l'ASR et la Commune de Montreux.

Au vu des différents questionnements de la Municipalité de Montreux, l'ASR a décidé de réaliser une étude de faisabilité sur la possibilité d'implantation de la nouvelle Maison de la sécurité publique sur la parcelle n° 2019, avant de lancer les travaux du nouveau plan d'affectation.

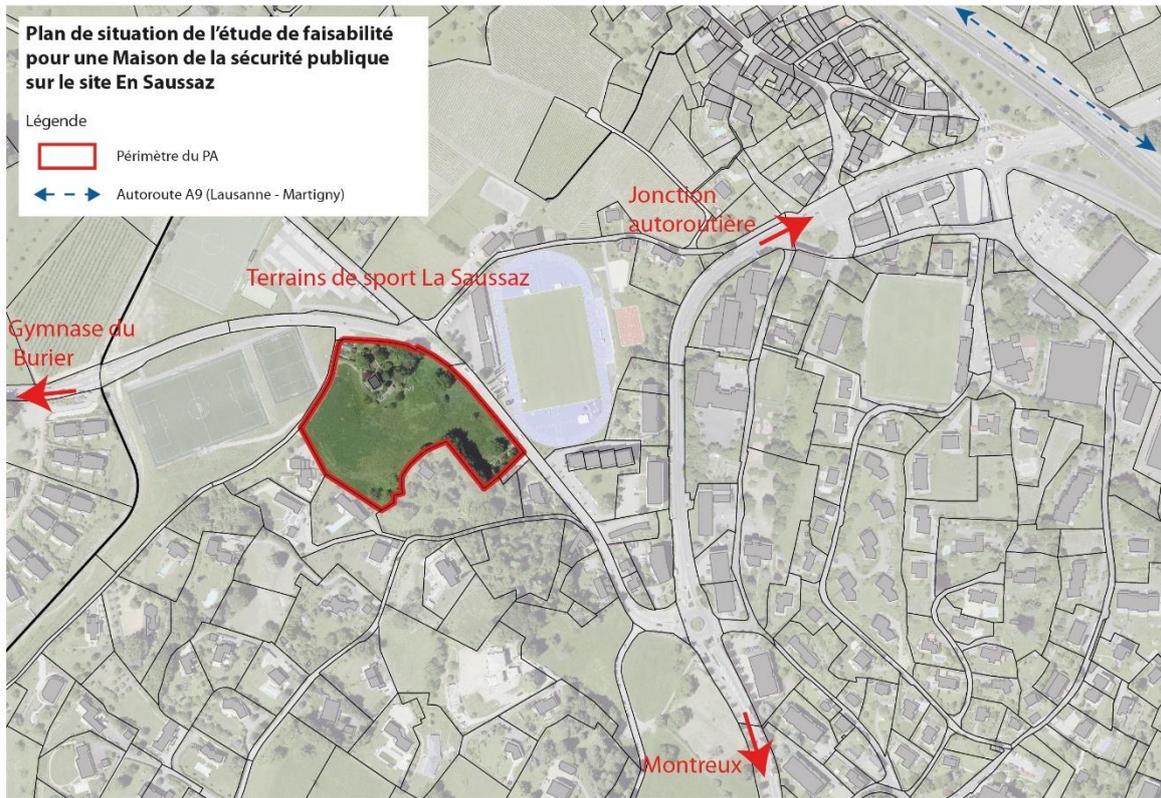


Figure 1 : Carte de situation

Objectifs et structure de l'étude de faisabilité

L'objectif de l'étude est de traiter la faisabilité pour la réalisation d'une Maison de la sécurité publique sur le site En Saussaz sur la commune de Montreux. Elle traite les aspects suivants :

- les aspects urbanistiques notamment la bonne intégration urbanistique, l'identification des orientations et la conformité aux exigences légales ;
- les aspects de mobilité notamment l'accessibilité au site, les charges de trafic et l'impact du projet sur la circulation du quartier ;
- les aspects de durabilité notamment des références, des concepts et des recommandations spécifiques au projet et son contexte (énergie, matériaux, vivre ensemble, etc.).

Une démarche participative avec les futurs usagers, les associations actives à proximité et la population voisine est attendue en complément de l'étude de faisabilité pour identifier les besoins de l'ensemble des acteurs.

Etude de faisabilité



Le présent document constitue le rapport sectoriel pour le volet urbanisme. Il rassemble les conclusions de l'ensemble des travaux réalisés pour l'aspect urbanistique. Les domaines de la mobilité et de la durabilité font également l'objet de rapports sectoriels distincts.

Faisabilité planifications supérieures

Planifications supérieures

Plan directeur cantonal (PDCn) Vaud

La Maison de la sécurité publique répond aux caractéristiques d'une infrastructure publique définies dans le Plan directeur cantonal (PDCn). La mesure B44 du PDCn fixe que les projets d'infrastructures publiques sont implantés dans un centre adapté au bassin de vie qu'ils desservent. Elle indique également que les communes se coordonnent de manière à favoriser une utilisation plus efficace des ressources disponibles en regroupant leurs équipements et en favorisant les synergies.

L'ASR, avec ce projet, souhaite réunir la majorité de ses locaux dans un site situé centralement dans son secteur d'intervention. Le site est dans le périmètre de l'agglomération Rivelac, dans un site adapté au bassin d'intervention de l'ASR.

Plan directeur régional (PDR) Riviera

Le Plan directeur régional (PDR) date du 4 novembre 2002. Sa validité est à questionner de par le fait que celui-ci n'a jamais été mis à jour en fonction de l'évolution des dispositions réglementaires en matière d'aménagement du territoire, notamment au regard de la révision de la LAT et du PDCn. Le plan directeur régional identifie le secteur de la Saussaz comme étant un secteur d'équipements d'utilité publique à développer. Les orientations de 2001 ont été confirmées pour ce secteur suite au rapport « pour des installations sportives d'importance régionale sur la Riviera, J.-M. Bryois, 2015 ».

Plan directeur communal (PDCom)

Le Plan directeur communal (PDCom) de Montreux date de 2001 et prévoit pour le périmètre de l'étude de faisabilité des aires d'utilité publique et d'équipements collectifs. Le projet de PA est donc conforme au PDCom. Par ailleurs, le secteur a été largement développé comme centre d'équipements sportifs régionaux depuis 2001.

Projet d'agglomération Rivelac

Le projet d'agglomération (PA2) date du 22 décembre 2011. Il a valeur de schéma directeur et l'ensemble des quinze Municipalités concernées s'étaient engagées à le mettre en œuvre. Sa validité est à questionner du fait que la Confédération l'a jugé insuffisant pour un subventionnement. Le projet d'agglomération identifie le secteur de la Saussaz comme étant un secteur d'urbanisation de la « ville des deltas », le long d'un « corridor urbain mixte secondaire ». Le schéma d'agglomération y propose de grands équipements publics périphériques dans un espace de grandes propriétés.

Etude multi-site

L'art. 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) stipule que l'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales et que de nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si plusieurs conditions sont remplies, notamment si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées.

L'ASR a donc mené une analyse multisite à l'échelle régionale, sur toutes les réserves en zones à bâtir pouvant potentiellement accueillir la nouvelle Maison de la sécurité publique. L'analyse considère les terrains non bâtis ou partiellement bâtis sur l'ensemble des communes du bassin d'intervention de l'ASR, soit la Riviera. Cette analyse est réalisée indépendamment de l'affectation en vigueur, sachant que dans tous les cas un plan d'affectation spécifique sera probablement nécessaire.

Dans un premier temps, l'analyse identifie tous les sites ayant une surface suffisante pour accueillir la Maison de la sécurité. Cette analyse prend en compte les parcelles non bâties ou les ensembles contigus de parcelles non bâties permettant de dégager une surface de 7'000 m² libres de construction. Une surface de 7'000 m² est le minimum nécessaire pour accueillir l'entier du programme et en particulier les parkings intérieurs et de

plain-pied des véhicules d'intervention (pompiers, ambulances, etc.). La sélection de sites de plus de 7'000 m² est ensuite analysée en détail, sur la base de critères spécifiques.

L'analyse multi-site montre que peu des sites sont propices à l'implantation de la Maison de la sécurité. Beaucoup des sites non bâtis en zone à bâtir sont déjà réservés à d'autres projets ou ne répondent pas aux exigences techniques pour l'implantation d'un tel programme (temps d'intervention notamment).

L'analyse multi-site identifie trois sites qui répondent potentiellement aux exigences légales et aux besoins de l'ASR: En Saussaz (Montreux), La Maladeire (Montreux) et En Sully (La Tour-de-Peilz). La Maladeire ne permet cependant pas l'accueil de l'entier du programme et nécessiterait de relocaliser les serres de la Ville de Montreux. Par ailleurs, il y a des prescriptions de sécurité contraignantes par rapport à la proximité des voies CFF. En Sully est en cours de construction depuis le début 2022 et n'est plus disponible. La Saussaz présente la meilleure faisabilité.

Sur cette base, l'ASR a décidé d'approfondir les travaux sur le site en Saussaz à Montreux qui répond aux exigences de l'aménagement du territoire, présente une situation idéale au niveau des temps d'intervention, permet une bonne intégration avec le contexte environnant et favorise une importante synergie avec les infrastructures sportives à proximité.

Affectation en vigueur

Le site est affecté par le plan d'extension partiel « A Chailly - Baugy - Les Crêtes - Beau Regard » du 27 février 1981 en partie en zone d'aménagements sportifs et en partie en zone de villas II. Il est également concerné par une zone réservée.

Le plan d'affectation « A Chailly - Baugy - Les Crêtes - Beau Regard » étant postérieur à la LAT (1980), il est considéré comme une zone à bâtir à priori conforme aux exigences de l'aménagement du territoire. Il se situe par ailleurs à l'intérieur du milieu bâti, étant partiellement construit et entouré de constructions et infrastructures sportives.

L'affectation actuelle ne permet pas la réalisation de la Maison de la sécurité publique. En conséquence, une modification de l'affectation est nécessaire pour y réaliser une Maison de la sécurité publique.

L'ASR a pris contact avec l'Etat pour convenir de la forme à donner au plan d'affectation (cantonal ou communal). L'Etat n'a pas de base légale pour réaliser un plan d'affectation cantonal pour un tel équipement de sécurité régionale. En conséquence, seul un plan d'affectation communal peut être envisagé.

Examen préliminaire

Pour confirmer la nécessité de modifier l'affectation en vigueur, l'étude de faisabilité comprend la réalisation d'un dossier d'examen préliminaire composé du questionnaire et d'un dossier explicatif complémentaire. Le dossier d'examen préliminaire a pour objectif de documenter la conformité du projet à l'ensemble des exigences de l'aménagement du territoire: buts et principes de l'aménagement du territoire, exigences découlant de la législation fédérale et cantonale, plan directeur cantonal, planifications supérieures régionales et communales, etc. Il permettra de confirmer la faisabilité du projet en légalité.

Le dossier d'examen préliminaire a été transmis aux services de l'Etat. Il est annexé au présent rapport.



A. Vérification faisabilité planifications supérieures

L'étude de faisabilité conclut que :

- a. L'implantation de la nouvelle Maison de la sécurité publique sur le site de la Saussaz est conforme au Plan directeur cantonal. Le Plan directeur communal, le plan directeur régional Riviera et le projet d'agglomération identifient le secteur comme propice pour l'implantation d'un équipement public. Cependant ces trois planifications n'ont pas été mise à jour suite aux modifications de la LAT en 2014.
- b. Le site En Saussaz est en zone à bâtir et peut accueillir l'ensemble du programme envisagé.
- c. Le site En Saussaz occupe une position centrale dans la région. Il se situe à proximité avec la jonction autoroutière et est raccordé au réseau de transports publics. La localisation du site permet de respecter les temps d'intervention pour les services d'urgence sur l'ensemble de la Riviera. Il rend possible des synergies avec les programmes existants (installations sportives, parking).
- d. La réalisation d'un plan d'affectation communal est nécessaire pour affecter le site en zone affectée à des besoins publics 15 LAT et fixer des dispositions règlementaires permettant la réalisation de la nouvelle Maison de la sécurité publique.

La faisabilité au niveau des planifications supérieures est bonne.

Le retour de l'examen préliminaire par les services de l'Etat devrait permettre de confirmer ce point.

Faisabilité régionale

Programmation régionale

Le site de l'étude s'inscrit dans un axe caractérisé par ses nombreux équipements publics, partant du lac vers la jonction autoroutière de Chailly. On y retrouve la piscine de la Maladaire, le gymnase du Burier, les stades de sport de la Saussaz, le collège de Chailly, le village de Chailly puis la jonction autoroutière et son parking-relais. L'implantation du site apparaît pertinente dans cet axe qui s'affirme progressivement comme le principal secteur d'équipements publics régionaux.

Suite au rapport « pour des installations sportives d'importance régionale sur la Riviera, J.-M. Bryois, 2015 », ce secteur a été renforcé comme centre d'équipements sportifs régionaux.

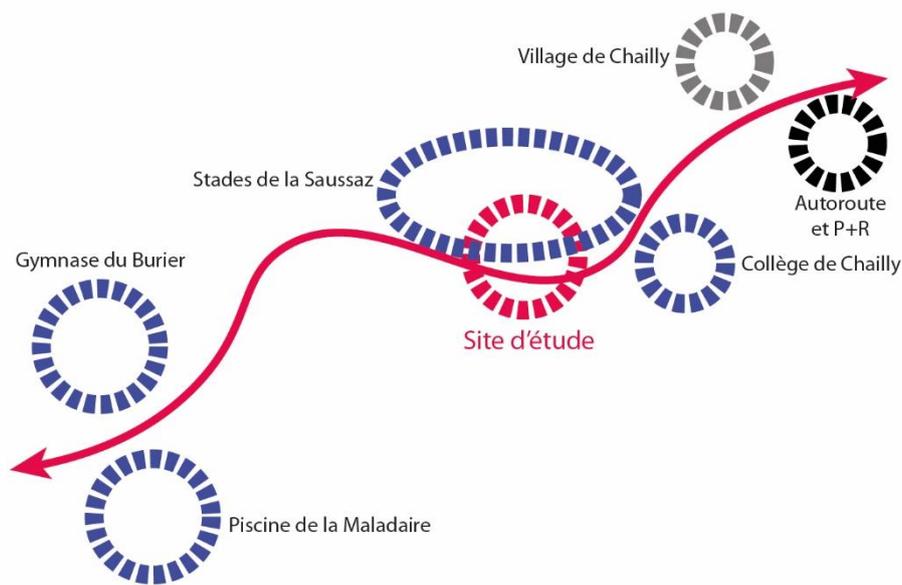


Figure 2 : Schéma de la composition du tissu bâti environnant

Tissu bâti environnant

Le voisinage de La Saussaz constitue une transition entre le tissu bâti urbain dense et l'entre-deux paysager non bâti. La partie urbaine est caractérisée par un tissu de villas individuelles au sud et à l'ouest et par un tissu d'immeubles collectifs à l'est. Ces deux tissus urbains intègrent une importante proportion d'espaces ouverts et végétalisés. L'entre-deux paysager est composé de champs agricoles, de prairies, de vignes et de cordons boisés.

Au nord et à l'ouest du site se trouve un pôle de terrains de sport. Ceux-ci, malgré leur aspect ouvert, sont des infrastructures très aménagées (pistes d'athlétisme, terrains de football naturel et artificiels, parking) qui ont nécessité des mouvements de terrains importants. Ils ont un impact fort sur le paysage environnant.

Au niveau programmatique, le secteur est principalement dédié aux sports et au logement avec des typologies collectives et individuelles. Le secteur n'accueille quasiment pas d'activités.

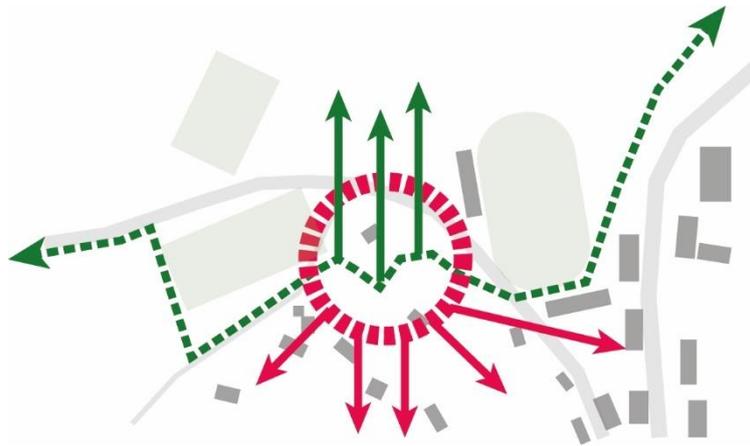


Figure 3 : Schéma de la composition du tissu bâti environnant

Bâtiment existant environnant

La construction existante sur le site ainsi que le principal terrain de sport voisin sont antérieurs aux années 1980. A cette époque, le site était entouré par de nombreuses prairies et vergers. Dans les années 1980, le secteur le long de la route de Brent s'est développé avec la construction de plusieurs bâtiments collectifs d'habitation. Au niveau du secteur au sud du site se développe de nombreuses villas dès les années 1980. Dans les années 2010, le secteur à l'ouest est développé avec des villas jumelées.

Les différentes phases de développement sont caractérisées par des constructions en ordre non continu. Les bâtiments d'habitation se situent au milieu de la parcelle reliés au réseau viaire par une desserte. Le solde de la parcelle est composé par des surfaces végétalisées. La proportion des espaces verts sur chaque parcelle est très importante.

De par le système décrit ci-dessus, le rapport à la rue et au domaine public est faible. Les constructions s'inscrivent en retrait des réseaux viaires. De plus, la végétation importante, notamment les éléments boisés, apporte une intimité aux constructions, peu visibles depuis les réseaux.



Figure 4 : Schéma de la couverture du sol

Les bâtiments existants proposent des volumétries différentes selon leur époque de construction. Les bâtiments construits dans les années 1980, collectifs, ont une volumétrie entre 5'800 m³ et 8'200 m³ avec un nombre de niveaux compris entre 5 et 6. Pour les villas individuelles construites entre les années 1990 et 2000, les volumes sont autour de 1'250 m³ avec deux niveaux au maximum.

Les hauteurs des bâtiments avoisinants varient de 4 à 18 m.

Les caractéristiques architecturales sont très disparates en fonction des périodes de constructions. Les bâtiments des années 1980 proposent des volumes très compacts avec peu de recherche dans les volumes et dans les façades. Les villas individuelles sont de différentes inspirations entre constructions traditionnelles et contemporaines. Ces dernières proposent plus de jeu dans les hauteurs et les décalages en façades. Au niveau des toitures, on retrouve des toitures plates et des toitures à pans.

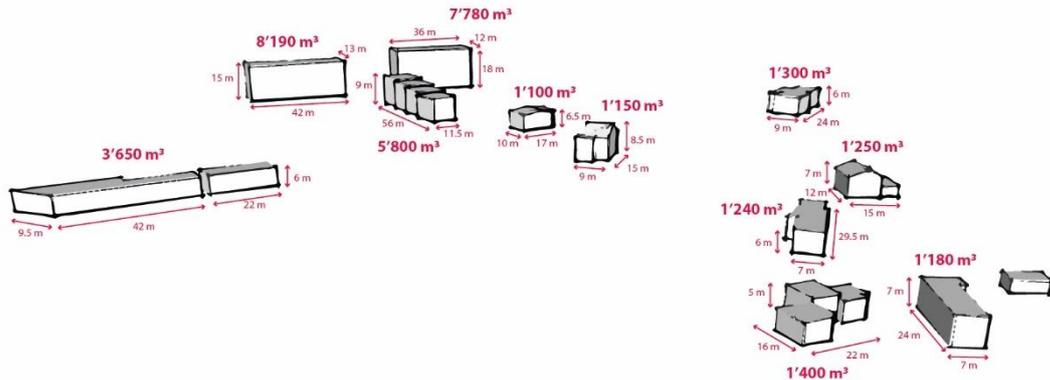


Figure 5 : Schéma de la volumétrie des bâtiments environnants

Mouvements de terrain

En 2016, la modernisation du stade de la Saussaz a été réalisée. Parallèlement a débuté la construction des terrains de sport en contre bas. Les sols déblayés ont été déplacés sur le site du périmètre d'étude, accentuant la topographie déjà existante comme le montrent les images ci-dessous.



2015



2016



2017



Aujourd'hui

Les terrassements attendus dans le cadre du projet concernent en grande partie ces déblais déposés ces dernières années. L'impact sur la topographie naturelle du site serait donc limité.

Grand paysage et éléments patrimoniaux

Le secteur n'est pas concerné par des bâtiments patrimoniaux remarquables mais est caractérisé par une grande qualité paysagère notamment sont dégagement visuel vers le grand paysage (coteaux, Alpes françaises, Préalpes, lac, etc.).



B. Vérification faisabilité régionale

L'étude de faisabilité conclue que :

- a. L'implantation du site est pertinente dans cet axe régional d'équipements publics notamment au vu des nombreuses synergies qu'il propose.
- b. Le site exige qu'une réflexion fine soit menée sur les volumétries et l'expression architecturale pour favoriser une intégration dans le paysage et le maintien des valeurs naturelles présentes sur le site.
- c. Les éléments suivants sont des caractéristiques à préserver et à considérer dans le développement de la future Maison de la sécurité publique :
 - i. Marquage de la transition entre urbanité et nature avec une expression architecturale et une volumétrie pertinente ;
 - ii. Préservation du dégagement visuel sur le grand paysage en travaillant sur les hauteurs et jours entre bâtiments ;
 - iii. Intégration dans le contexte bâti et paysager à travers une réflexion architecturale fine ;
 - iv. Préservation et renforcement de la proportion d'espaces verts notamment les espaces naturels et les arbres.

La faisabilité au niveau du contexte urbanistique régional est bonne.

Faisabilité programmatique

Variantes d'articulation du dispositif SDIS

Dans le prolongement de l'étude préalable qui a été effectuée en partenariat avec l'ECA en 2019, le SDIS Riviera a identifié dans un premier temps et comme situation de base, un ensemble de variantes possibles pour le dispositif de défense contre l'incendie et de secours de la Riviera. Hormis la variante Hub dont la faisabilité est remise en question, toutes les variantes proposent une caserne de type G (régionale) sur le site En Saussaz. En complément, les variantes se différencient par le dispositif décentralisé sur les sites de Vevey, Montreux, St-Légier et Jongny.

Les variantes sont détaillées dans la présentation annexée au présent rapport. Ces variantes présentent toutes des avantages et des inconvénients pour le fonctionnement du dispositif.

La caserne de type G s'impose donc pour la Maison de la sécurité publique, tout en étant compatible avec différentes solutions d'articulation du dispositif global sur l'ensemble de la Riviera. L'étude de faisabilité a donc retenu le programme lié à l'implantation de caserne de type G (régional). Dès lors, différentes options s'ouvriraient pour celle de la Corsaz. Elles devraient être évaluées en collaboration avec les Autorités politiques locales.

Programme

Un programme des besoins bruts a été établi par l'ASR et ses partenaires potentiels. L'étude de faisabilité considère que l'évolution démographique et les besoins internes évoluent. Pour cela, elle prend en compte une marge de sécurité de 20% sur les surfaces et volumes nécessaires.

Ce programme a pour objectif de vérifier la faisabilité. Il ne tient pas compte des possibilités de mutualiser certains espaces communs à plusieurs services actuellement implantés sur des sites différents. Il considère par contre la construction d'un équipement sportif de type dojo qui offre en espace d'entraînement pour le personnel et à certaines heures pour le public, en priorité pour les sociétés sportives de la région.

Programme	SP brut	SP stationnement intervention	SP avec majoration de 20%	VB brut	VB avec majoration de 20%	Stationnement Emploi/visiteurs (places)	
Direction	436 m ²	-	523 m²	1'365 m ³	1'638 m³	6	1
Police Riviera	2'051 m ²	628 m ²	3'215 m²	8'777 m ³	10'532 m³	30	6
Services généraux ²	1'680 m ²	831 m ²	3'013 m²	9'406 m ³	11'287 m³	32	7
Ambulance	771 m ²	358 m ²	1'355 m²	4'289 m ³	5'147 m³	11	2
PCI ³	475 m ²	607 m ²	1'298 m²	4'021 m ³	4'825 m³	8	1
SDIS	795 m ²	2'514 m ²	3'970 m²	15'698 m ³	18'837 m³	10	2
Police cantonale	792 m ²	174 m ²	1'159 m²	3'170 m ³	3'804 m³	20	3
Ministère public	1'310 m ²	-	1'572 m²	4'323 m ³	5'188 m³	8	2
Dojo	350 m ²	-	350 m²	1'400 m ³	1'400 m³	-	-
TOTAL	8'660 m²	5'112 m²	16'455 m²	52'449 m³	62'658 m³	125	24

² Avec le stockage pour les panneaux de signalisation.

³ Avec base de départ FIR et ateliers.

Les besoins attendus pour le site en Saussaz sont de 16'455 m² (62'658 m³), inclus la majoration de 20%.

Catalogue de référence

Le catalogue de référence de projets similaires de suisse présente des dispositifs de sécurité et d'autres équipements publics, avec des variations dans les volumétries, les besoins de parking pour les véhicules d'intervention, les aspects architecturaux, les matérialités, les degrés de perméabilité pour le public, les aménagements extérieurs et les aspects durabilités. Ces références ont été analysées à travers plusieurs critères : expression architecturale, espace extérieur, rapport à l'environnement et composition urbaine. Le catalogue de référence démontre les différentes possibilités aux différents acteurs avec pour objectif d'aider à identifier les attentes pour la future Maison de la sécurité publique.

Les références présentées sont les suivantes et son détaillées en annexe :

1. Centre d'intervention rapide – Mendrisio (TI)

La première référence propose une expression architecturale marquante et emblématique à travers le traitement de la colonne de séchage qui agit comme repère dans le tissu urbain notamment l'espace public. Un espace central en sous-sol permet d'assurer la distribution et la circulation (arrivée et départ) des véhicules d'intervention tout en libérant un espace public au-dessus.

2. Maison de l'environnement – Lausanne (VD)

La deuxième référence propose un bâtiment compact tourné vers lui-même qui entretient peu de relation physique avec l'extérieur et le contexte environnant. L'expression architecturale à travers les pleins et les vides et la matérialité permettent une intégration pertinente dans le paysage. Le bâtiment se veut être un exemple de durabilité.

3. Coopérative Kalkbreite – Zurich (ZH)

Le bâtiment de la troisième référence est bâti au-dessus d'un dépôt de trams (socle). Il s'articule autour d'espaces extérieurs et communs aux habitants notamment la cour intérieure ouverte au public. La cour intérieure est surélevée, au-dessus du socle. Le bâtiment entretient une relation double au contexte environnant, ouvert sur la rue et fermé sur les sorties de tram.

4. Service de secours et centre d'urgence sanitaire cantonal – Berne (BE)

La quatrième référence propose un bâtiment compact avec un seul volume et une même expression architecturale au niveau du socle et des étages. Le socle est constitué du parking d'intervention. Les étages sont modulaires et peuvent être réhaussés au fil du temps. La composition architecturale propose une intégration pertinente à l'environnement industriel direct avec des volumes similaires.

5. QG Qoqa – Bussigny (VD)

Le bâtiment de cette start-up propose une ouverture visuelle importante sur l'extérieur à travers une proportions de vide importante mais sans porosité physique. Les espaces extérieurs, intégralement au sein du bâtiment et en toiture (cour centrale, rooftop, piste d'athlétisme) jouent un rôle communautaire important. A l'intérieur, les bureaux s'articulent autour des espaces de coworking, de la cafétéria et de l'escalier social.

6. La Maison olympique – Lausanne (VD)

La sixième référence propose un bâtiment marquant et emblématique par sa forme et sa matérialité. Son implantation organique s'intègre dans l'espace de verdure important. Le rez-de-chaussée se développe en continuité des grands espaces extérieurs verts.

7. Bâtiment administratif de la Police cantonale de Fribourg – Granges-Paccot (FR)

Le bâtiment se développe de manière compacte en un seul volume qui accueille l'ensemble du programme dans les niveaux supérieurs et le parking intervention en souterrain. Entouré de bâtiments de typologie industrielle, il joue un rôle emblématique dans le contexte environnant par sa matérialité et agit comme un repère dans le contexte environnant. Le bâtiment est conçu avec un rez-de-chaussée ouvert vers l'extérieur et joue le rôle d'espace public.



C. Vérification faisabilité programmatique

L'étude de faisabilité définit les données de base suivantes :

- a. L'implantation d'une caserne de type G (régionale) pour la partie d'intervention du SDIS.
- b. Les besoins attendus pour le site en Saussaz sont de 16'455 m² (62'658 m³).
- c. 7 références pour identifier les attentes pour la future Maison de la sécurité publique et proposer différentes solutions de gestion des parkings d'intervention, de la relation au contexte, des matérialités, de l'aspect emblématique, etc.

Ces données de base permettent de vérifier la faisabilité d'implantation, détaillée dans le chapitre suivant.

Faisabilité implantation

Sur la base des données collectées (surfaces attendues majorées de 20%, typologie, références) et des contraintes identifiées sur le site (topographie, paysage), les premières réflexions ont permis de modéliser plusieurs variantes en 3 dimensions.

Le premier constat qui conditionne l'implantation est le parking des véhicules d'intervention. Celui-ci représente en effet près du tiers de la surface de plancher brute et près de la moitié du volume à bâtir. Il est par ailleurs lié à des exigences d'accès, de départs intervention et d'entretien.

Parking semi-enterré

Après analyse des différentes possibilités de prévoir les accès intervention (voir rapport mobilité), le chemin des Cornaches ressort comme la solution pertinente d'accès pour l'ensemble des accès véhicules à la Maison de la sécurité : véhicules d'intervention, véhicules d'entretien et voitures employés et visiteurs.

Le parking prévu est semi-enterré, pour favoriser une bonne intégration dans le contexte environnant. Il est de plein pied au niveau du chemin des Cornaches, puis s'intègre progressivement dans le site qui présente une pente régulière. Depuis la route cantonale, le parking n'est pas visible. Cette implantation limite la quantité de terre terrassée.

Pour permettre le stationnement des véhicules d'intervention, une hauteur minimale de 5 m pour le parking est nécessaire. Un espace de dégagement d'environ 10 m est proposé entre le chemin des Cornaches et le bâtiment, permettant d'élargir la voirie et de créer des espaces d'attente pour les véhicules de retour d'intervention et des espaces de reconditionnement après intervention (nettoyage, désinfection, préparation).

Le stationnement des véhicules d'entretien et des employés trouve également sa place dans le parking, avec une hauteur réduite. Un accès différencié est à prévoir entre véhicules d'interventions et employés, tout en restant sur le chemin des Cornaches.

Pour le stationnement visiteurs, plusieurs options sont encore ouvertes : dans le parking semi-enterré, en plein air sur la parcelle ou en utilisant le parking public du stade de la Saussaz qui est peu utilisé en journée.

La proposition de système de parking semi-enterré permet de créer un socle qui permet de nombreuses variantes pour développer les volumes accueillant le reste du programme en surface, tout en limitant l'impact dans le contexte environnant. En revanche, il ne permet pas de conserver la construction existante sur le site.

Cette organisation spatiale du parking est un invariant pour le reste de l'étude de faisabilité. Un réglage fin au moment du concours d'architecture de l'altitude du parking permettra la meilleure intégration possible.



Figure 6 : Illustration du parking semi-enterré

Variante d'implantation 1

La variante 1 propose une implantation en plots avec cinq volumes distincts de 3 étages chacun. Chaque plot mesure 25 m par 29 m. A noter qu'un des volumes correspond à la marge de 20% et pourrait être envisagé comme une réserve à moyen terme.

Au niveau de la composition urbaine, cette implantation permet de créer une porosité dans le site avec des espaces publics et des espaces dédiés aux usagers en conservant partiellement l'espace naturel à l'entrée du site le long de la route cantonale. En termes d'intégration, cette variante propose des volumétries proches des volumes existants environnants et un système de plein et de vide sur le domaine public cohérent avec l'ordre non contigu du voisinage. L'implantation en plusieurs bâtiments offre des vues sur l'intérieur du site et le paysage.

Au niveau programmatique, cette implantation permet une répartition des différents services en fonction des besoins et des synergies notamment au niveau des vestiaires, des espaces communs, de la sécurité, etc. Elle permettrait par exemple d'affecter les différents volumes à des programmes différents, avec des niveaux de sécurité différents.



Figure 7 : Illustrations de la variante 1

Caractéristiques	Variante 1
Espace de transition entre urbanité et nature	Perméabilité, cheminement
Dégagement visuel sur le grand paysage	Décalage, orientations
Intégration dans le contexte bâti et paysagers	Volumes moyens
Proportion d'espaces verts importante	Grande majorité du site occupé
Hauteur des bâtiments limités	Hauteur de 9 m sur socle

Variante d'implantation 2

La variante 2 propose une implantation en plots avec trois volumes distincts de 5 étages chacun. Chaque plot mesure 25 m par 29 m. A noter que les derniers étages correspondent à la marge de 20% et pourraient être envisagé comme des réserves à moyen terme.

Au niveau de la composition urbaine, cette implantation permet de créer une porosité dans le site avec des espaces publics et des espaces dédiés aux usagers en conservant l'espace naturel à l'entrée du site le long de la route cantonale. Cette variante permet de conserver une part importante des arbres existants.

Au niveau programmatique, cette implantation permet une répartition des différents services en fonction des besoins et des synergies notamment au niveau des vestiaires, des espaces communs, de la sécurité, etc. Elle est plus rationnelle que la première variante en termes de construction et d'efficacité énergétique.

Cette implantation favorise une intégration des volumes dans le contexte environnant depuis le giratoire. La façade visible depuis la route remontant du collège est imposante, même si un retrait de quelques mètres pourrait être envisagé.



Figure 8 : Illustrations de la variante 2

Caractéristiques	Variante 2
Espace de transition entre urbanité et nature	Perméabilité, cheminement
Dégagement visuel sur le grand paysage	Décalage, orientations
Intégration dans le contexte bâti et paysagers	Volumes importants
Proportion d'espaces verts importante	½ du site non touché
Hauteur des bâtiments limités	Hauteur de 15 m sur socle

Variante d'implantation 3

La variante 3 propose une implantation en L avec un angle légèrement plus haut de 5 étages qui marque l'entrée du site et agit comme un appel. Un des volumes correspond à la marge de 20% et pourrait être envisagé comme une réserve à moyen terme.

Cette implantation marque un front bâti sur le domaine public et dégage un espace à l'arrière du site très privatif et qui pourrait être réservé aux usagers du site. La façade aval est imposante, mais pourrait aisément être modulée avec des retraits ou des traitements différenciés. L'espace naturel à l'entrée du site le long de la route cantonale est conservé.

Au niveau programmatique, l'ensemble des programmes s'implantent dans le même volume qui permet des synergies très importantes. Ce système demandera une réflexion importante sur les aspects de sécurité et de croisement des différents flux usagers.

Cette implantation propose la hauteur de volume la plus basse de par son étalement, qui permet une intégration des volumes intéressantes depuis tous les angles du site.

Cette variante est intéressante pour les coûts de construction du fait de son volume unique.



Figure 9 : Illustrations de la variante 3

Caractéristiques	Variante 3
Espace de transition entre urbanité et nature	Barrière visuelle et physique
Dégagement visuel sur le grand paysage	Double orientations
Intégration dans le contexte bâti et paysagers	Développement horizontal
Proportion d'espaces verts importante	½ du site non touché
Hauteur des bâtiments limités	Hauteur moyenne de 9 m sur socle

Variante d'implantation 4

La variante 4 propose un seul volume de 5 étages avec un patio à l'intérieur. Cette proposition est très compacte et très peu invasive pour le site. En revanche le volume est important en comparaison des volumes environnants.

Cette proposition laisse la possibilité de développer d'importants espaces extérieurs pour les usagers du site et la population.

Au niveau programmatique, l'ensemble des programmes s'implantent dans le même volume qui permet des synergies très importantes. Ce système demandera une réflexion importante sur les aspects de sécurité et de croisement des différents usagers.

Cette variante permet une grande économicité des coûts de construction et d'exploitation de par sa compacité.



Figure 10 : Illustrations de la variante 4

Caractéristiques	Variante 4
Espace de transition entre urbanité et nature	Volume compact, occupation au sol limitée
Dégagement visuel sur le grand paysage	Triple orientations
Intégration dans le contexte bâti et paysagers	Orientations verticales
Proportion d'espaces verts importante	Conservation de la majorité des espaces naturels
Hauteur des bâtiments limités	Hauteur moyenne de 15 m

Evolution à très long terme

Dans un contexte où les besoins évoluent rapidement, les variantes proposées permettent un développement de surface de plancher déterminante à travers des volumes ou des étages supplémentaires. Une marge de 20% a été envisagée comme réserve à intégrer au plan d'affectation.

En complément, les différentes variantes permettraient des constructions complémentaires si à long terme, des besoins supplémentaires étaient identifiés ou dans le cas d'une reconversion du site. Ces possibilités ne seront pas intégrées au plan d'affectation, mais montrent qu'il serait possible à long terme d'envisager une révision du plan d'affectation pour augmenter la densité du site, tout en maintenant une intégration de qualité dans le paysage avoisinant.

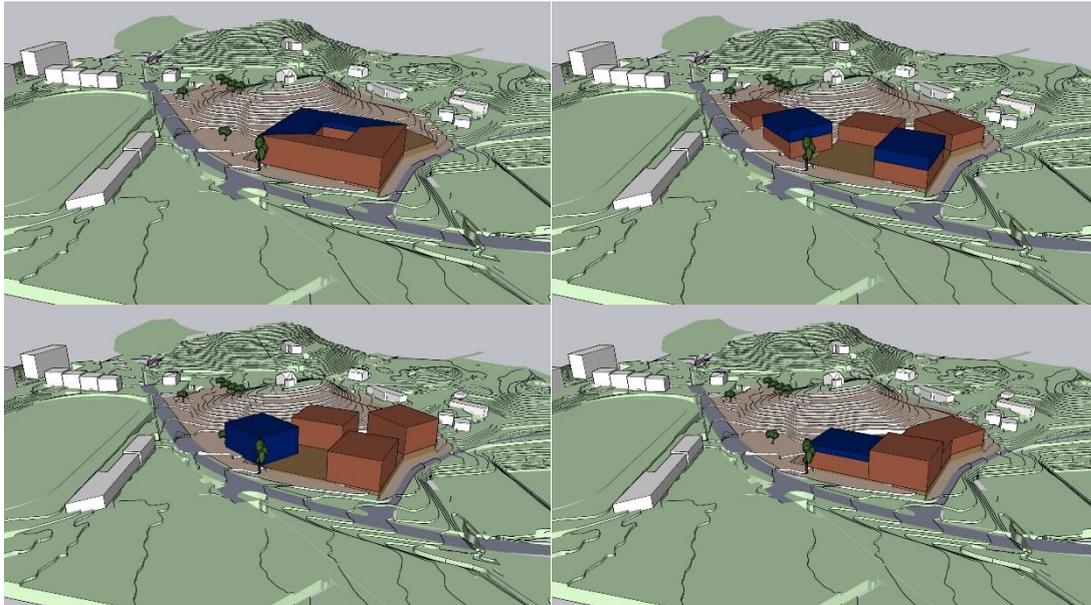


Figure 11 : Illustrations des développements possibles des variantes proposées



D. Vérification faisabilité implantation

L'étude de faisabilité conclut que :

- Un socle semi-enterré permet d'accueillir l'ensemble des besoins de stationnement (véhicules d'urgence, employés et visiteurs) avec accès depuis le chemin des Cornaches. Ce socle est un invariante et constitue une base commune d'implantation à l'ensemble des variantes.
- Le site permet de nombreuses possibilités d'implantation illustrées par les variantes d'implantation différenciées.
- Le site exige qu'une réflexion fine soit menée sur les volumétries et l'expression architecturale pour favoriser une intégration dans le paysage et le maintien des valeurs naturelles présentes sur le site.
- Le cahier des charges du concours d'architecture doit préciser les attentes des différents acteurs.

La faisabilité au niveau de l'implantation est bonne.

Conclusion

L'étude de faisabilité conclue que :



A. Vérification faisabilité planifications supérieures

- a. L'implantation de la Nouvelle Maison de la sécurité publique sur le site de la Saussaz est conforme au Plan directeur cantonal. Le Plan directeur communal, le plan directeur régional Riviera et le projet d'agglomération identifient le secteur comme propice pour l'implantation d'un équipement public. Cependant ces trois planifications n'ont pas été mise à jour suite aux modifications de la LAT en 2014.
- b. Le site En Saussaz est en zone à bâtir et peut accueillir l'ensemble du programme envisagé.
- c. Le site En Saussaz occupe une position centrale dans la région. Il se situe à proximité avec la jonction autoroutière et est raccordé au réseau de transports publics. La localisation du site permet de respecter majoritairement les temps d'intervention pour les services d'urgence sur l'ensemble de la Riviera. Il rend possible des synergies avec les programmes existants (installations sportives, parking).
- d. La réalisation d'un Plan d'affectation communal est nécessaire pour affecter le site en zone affectée à des besoins publics 15 LAT et fixer des dispositions réglementaires permettant la réalisation de la nouvelle Maison de la sécurité publique.

B. Vérification faisabilité régionale

- a. L'implantation du site est pertinente dans cet axe régional d'équipements publics notamment au vu des nombreuses synergies qu'il propose.
- b. Le site exige qu'une réflexion fine soit menée sur les volumétries et l'expression architecturale pour favoriser une intégration dans le paysage et le maintien des valeurs naturelles présentes sur le site.
- c. Les éléments suivants sont des caractéristiques à préserver et à considérer dans le développement de la future Maison de la sécurité publique :
 - i. Marquage de la transition entre urbanité et nature avec une expression architecturale et une volumétrie pertinente.
 - ii. Préservation du dégagement visuel sur le grand paysage en travaillant sur les hauteurs et jours entre bâtiments ;
 - iii. Intégration dans le contexte bâti et paysager à travers une réflexion architecturale fine ;
 - iv. Préservation et renforcement de la proportion d'espaces verts notamment les espaces naturels et les arbres.

D. Vérification faisabilité implantation

- a. Un socle semi-enterré permet d'accueillir l'ensemble des besoins de stationnement (véhicules d'urgence, employés et visiteurs) avec accès depuis le chemin des Cornaches. Ce socle est un invariante et constitue une base commune d'implantation à l'ensemble des variantes.
- b. Le site permet de nombreuses possibilités d'implantation illustrées par les variantes d'implantation différenciées.
- c. Le site exige qu'une réflexion fine soit menée sur les volumétries et l'expression architecturale pour favoriser une intégration dans le paysage et le maintien des valeurs naturelles présentes sur le site.
- d. Le cahier des charges du concours d'architecture doit préciser les attentes des différents acteurs.

L'étude de faisabilité démontre la bonne faisabilité du projet sur l'ensemble des questions d'aménagement du territoire. Elle n'identifie pas d'éléments qui pourraient empêcher l'implantation d'une nouvelle Maison de la sécurité publique.

Annexes

1. Présentation des variantes du dispositif de sécurité par le SDIS ;
2. Catalogue de référence ;
3. Dossier d'examen préliminaire.

Concept SDIS – Décembre 2021

Parcelle «En Chautemay»

Constats :

- ⊕ Notre modèle repose largement sur des volontaires ce qui assure une modicité des coûts (des zones comparables ont des corps semi-professionnels)

Ce modèle doit rester au centre du dispositif

- ⊖ Les enjeux de disponibilité diurne et de recrutement prennent de l'ampleur mais restent pour l'heure « maîtrisés »
- ⊖ La croissance démographique n'a pas amené davantage de sapeurs-pompiers volontaires (SPV)
- ⊕ La croissance démographique n'est pas accompagnée par une croissance de la sinistralité
- ⊖ La quasi stagnation des places de travail et la dynamique sociale (vieillesse, pendularité, intérêts individuels et le contexte économique) imposent des ajustements
- ⊖ La durée d'incorporation des SPV baisse et se situe en-dessous de 10 ans

Personnel :

- ⊕ La recherche de synergies, la disponibilité et la répartition des SPV sont à favoriser au regard de l'augmentation des ressources
- ⊕ L'ASR respectivement les collectivités doivent offrir des conditions favorables pour impliquer leurs collaborateurs
- ⊕ Des mesures de management et d'organisation innovantes sont à promouvoir (valorisation des acquis, espaces de coworking, participation financière, etc.)
- ⊕ Les SP permanents doivent pouvoir systématiquement intervenir de jour sur l'ensemble des alarmes « non-urgentes », la gestion horaire doit être adaptée
- ⊖ La cohabitation entre SP permanents et SPV n'est pas toujours adaptée, l'hypothèse d'un désistement des SPV en raison de la proximité des SP permanents est à prendre en compte
- ⊕ L'encasernement des ressources doit être prévu à l'image de l'organisation conjointe SPV / permanents de nos collègues français

Locaux :

- ⊕ Globalement un site regroupant les différents services de l'ASR offre un contexte de synergies et une centralité favorables mais la réduction du nombre de casernes n'est pas un objectif en soi
- ⊕ Les différentes variantes exposées ne génèrent vraisemblablement ni de hausse ni de baisse des effectifs, les coûts d'investissements immobiliers doivent prendre en compte la vétusté et les particularités des locaux actuels
- ⊕ La cartographie des lieux des sinistres indique que les « points chauds » se situent très près des casernes urbaines
- ⊕ Le nombre d'habitants défendus en moyenne par caserne dans les zones urbaines est rationnel au regard des autres dispositifs dans le canton
- ⊕ Il faut compter au minimum sur deux bases de départ pour couvrir le territoire afin de respecter le standard de sécurité et la redondance en cas de coup dur
- ⊕ Dans un environnement urbain dense à la circulation difficile, il y a un intérêt opérationnel et de recrutement à la multiplicité et à la répartition territoriale des casernes
- ⊕ La mobilisation des casernes doit se faire de manière complémentaire (renforts entre casernes)
- ⊕ La proximité d'une caserne doit primer sur les frontières communales

Principes de réflexion :

- ✓ Opérationnel (mission) au centre de nos réflexions
- ✓ Volonté de simplification de la structure
- ✓ Toute la logistique du SDIS se trouve dans la caserne principale (ou unique)
- ✓ Favoriser l'appartenance (quelque soit la variante) :
 - Tous les sapeurs-pompiers sont incorporés dans la caserne principale (ou unique)
 - Fonctionnement par SDIS (et non plus par sites)
 - Un seul espace de vie (y.c. encasernement)
- ✓ Maintien et motivation des sapeurs-pompiers volontaires

Situation actuelle :

Jongny



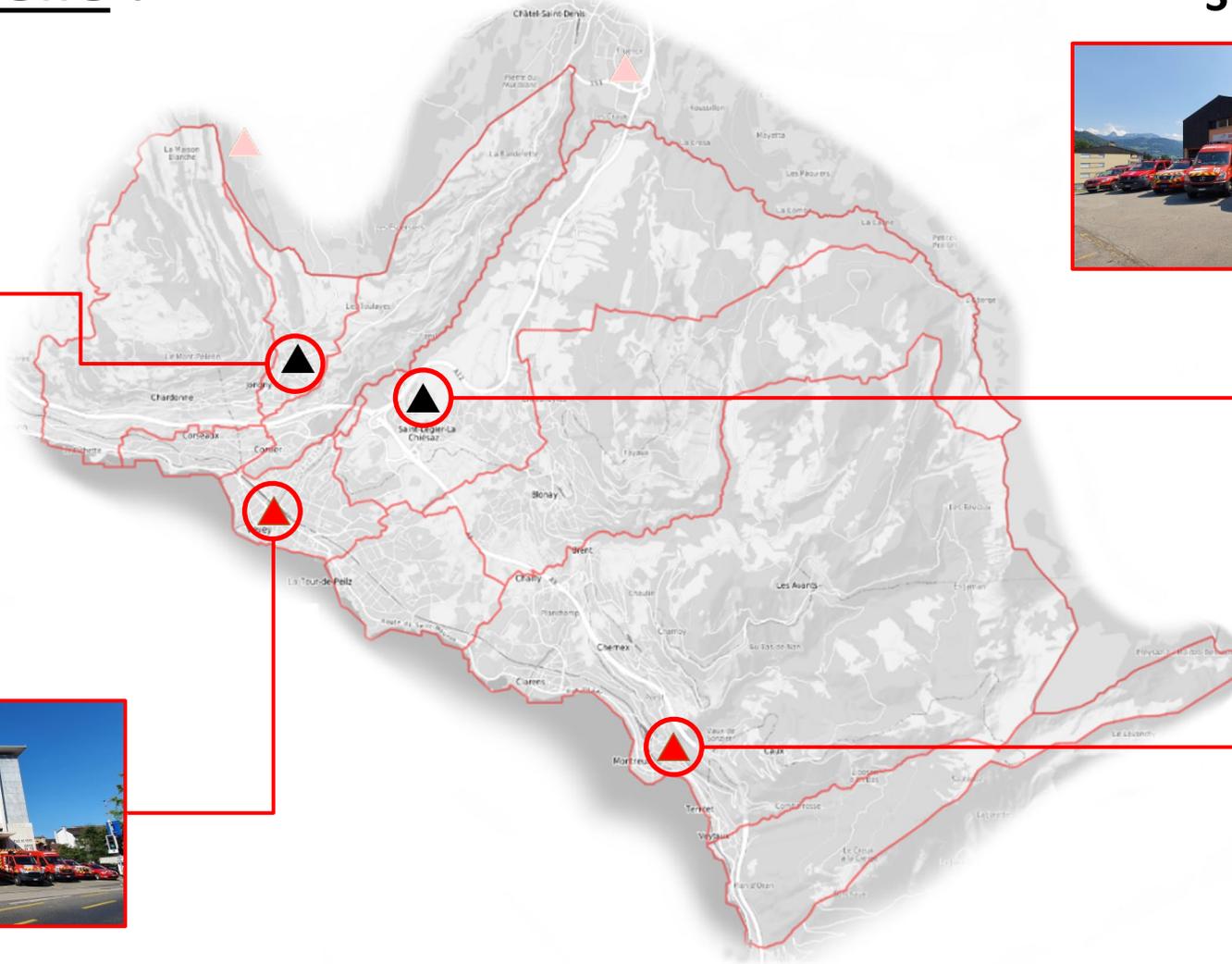
St-Légier



Vevey



Montreux



Variantes :

Hub	Hubs de départ pour sapeurs-pompiers
Diurne	4 casernes actuelles de types G et C + 1 caserne de jour
Minima	Caserne principale + x site(s) secondaire(s)
Mixta	Caserne principale + x caserne(s) de type C
Maxima 1	Caserne principale + 1 caserne EST de type C + 1 caserne OUEST de type E
Maxima 2	Caserne principale + 1 caserne OUEST de type E
Unica	Caserne unique

Moyens (liste non exhaustive) :

Caserne de type G (principale) :



Caserne de type E :



Caserne de type C :

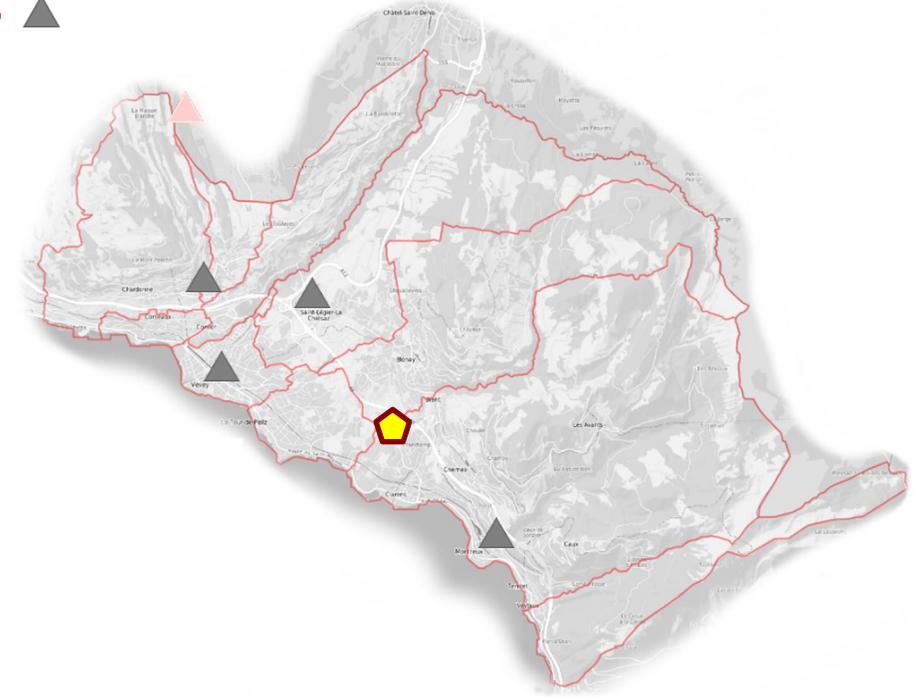


Site secondaire :



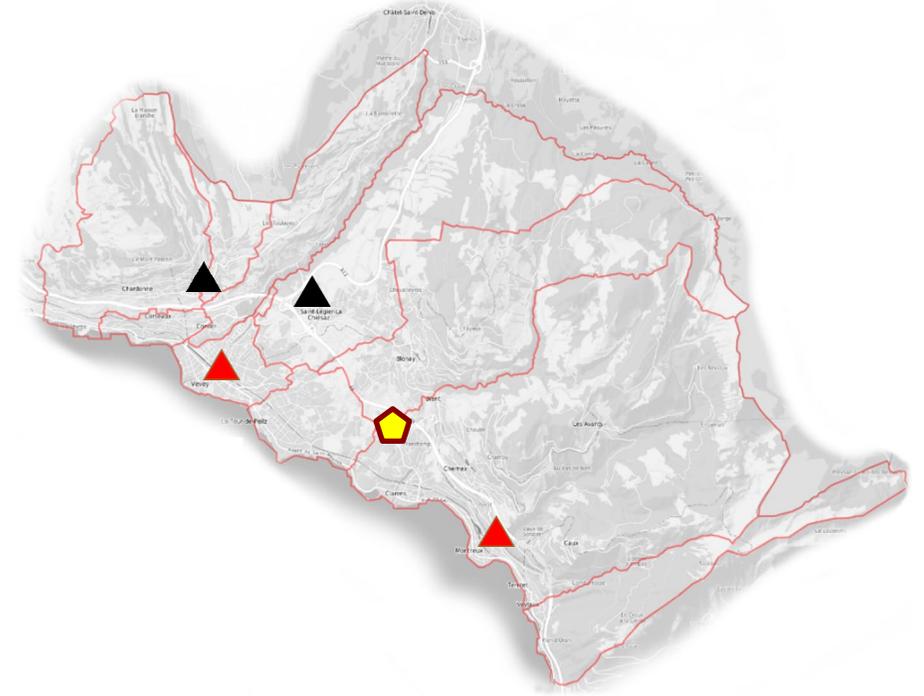
Variante Hub : Hubs de départ pour sapeurs-pompiers ▲

- ⊕ Possibilité de la coupler à une autre variante
- ⊕ Flexible
- ⊕ Multipliable à faibles coûts
- ⊕ Exploitable pour une durée limitée (selon besoin)
- ⊕ Utile pour atteindre les centres urbains
- ⊖ Perte de temps lors de la transition de véhicule
- ⊖ Nécessite des places de stationnement
- ⊖ Variante utile principalement en secteur(s) extra-urbain(s)
- ⊖ Mobilisation complexe du personnel lors d'interventions



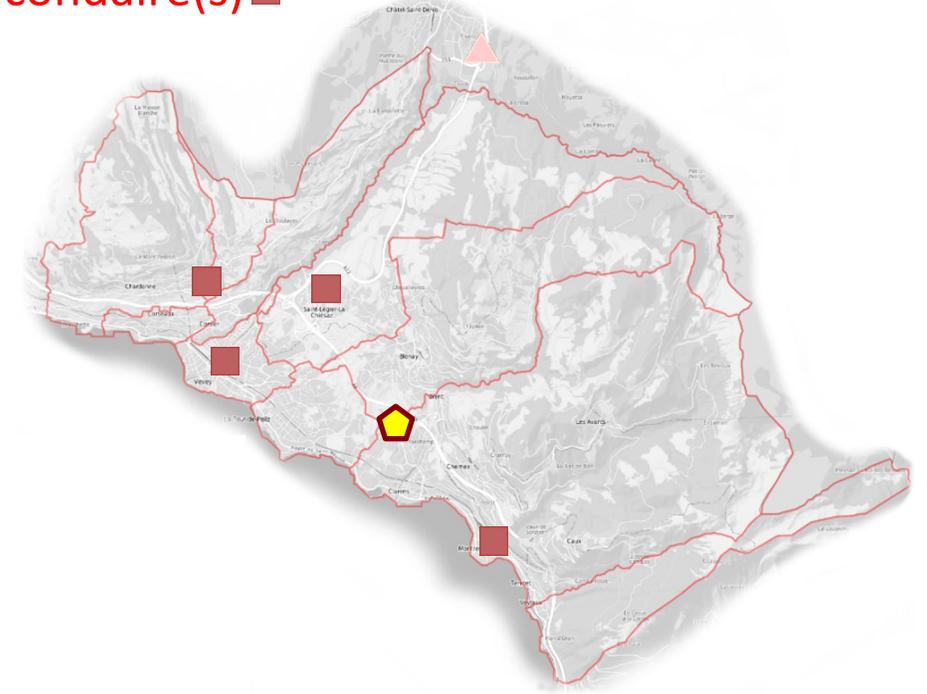
Variante Diurne : 4 casernes actuelles de types G ▲ et C ▲ + 1 caserne de jour ♡

- ⊕ Possibilité de dissocier le mode jour et le mode nuit
- ⊕ Peu de changement par rapport aux casernes actuelles
- ⊕ Prise en charge des alarmes « non-urgentes » par les collaborateurs permanents
- ⊖ Ne favorise pas la notion d'appartenance
- ⊖ Multiplication des infrastructures et des coûts
- ⊖ Multiplication / répartition du matériel
- ⊖ Rafrachissement des locaux existants indispensable
- ⊖ Pas de possibilité d'encasernement
- ⊖ Manque de vision à moyen et long terme
- ⊖ Effectifs de jour pas adapté



Variante Minima : Caserne principale 🏠 + x site(s) secondaire(s) ■

- ✓ Temps de déplacement des SPV
- ✓ Temps de déplacement des véhicules en alarme
- ✓ Rationalisation des moyens
- ✓ Multiplication des infrastructures et des coûts
- ✓ Transfert de ressources sur Fribourg
- ⊕ Flexibilité de positionnement des sites
- ⊕ Gestion centralisée / synergies ASR
- ⊕ Encasernement possible
- ⊕ Espace de coworking
- ⊖ Diminue la notion d'appartenance
- ⊖ Démotivation des SPV sur les sites secondaires

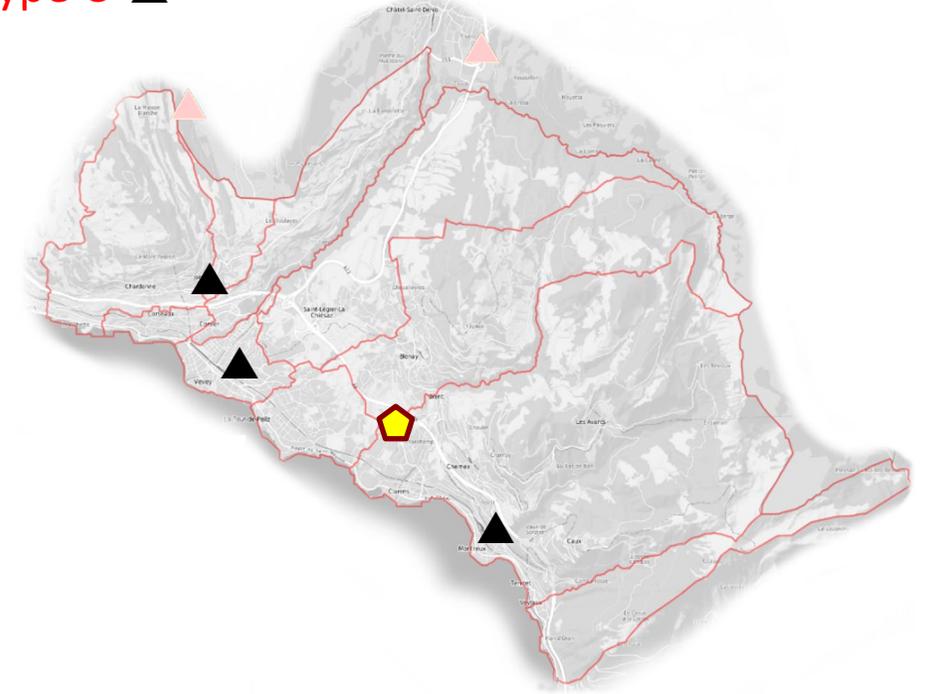


Variante Mixta : Caserne principale 🏠 + x caserne(s) de type C ▲

- ✓ Temps de déplacement des SPV
- ✓ Temps de déplacement des véhicules en alarme
- ✓ Rationalisation des moyens
- ✓ Multiplication des infrastructures et des coûts
- ✓ Transfert de ressources sur Fribourg

- ⊕ Possibilité de dissocier le mode jour et le mode nuit
- ⊕ Encasernement possible
- ⊕ Espace de coworking

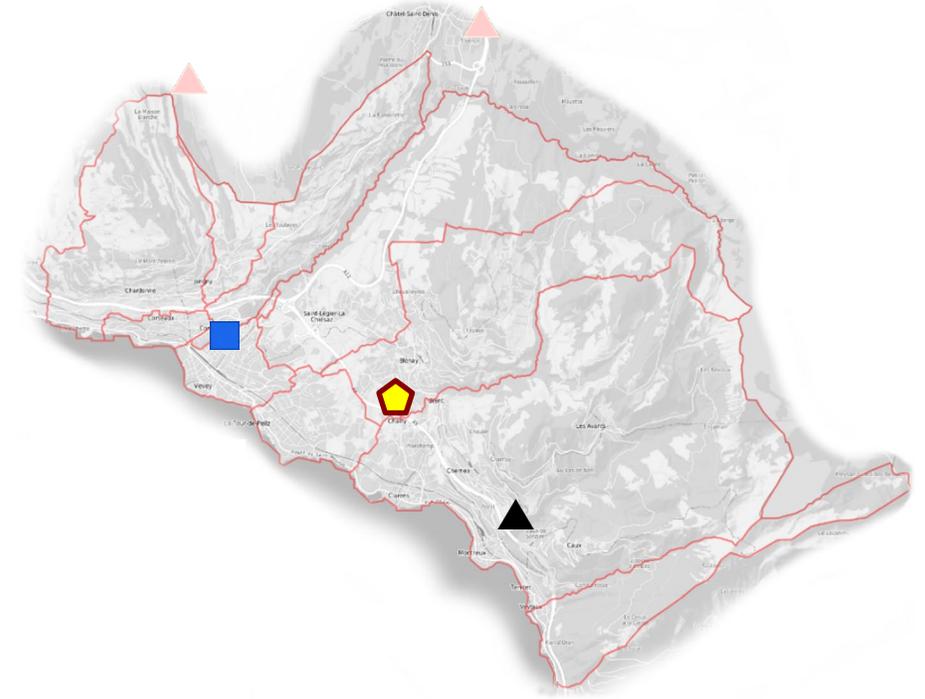
- ⊖ Diminue la notion d'appartenance
- ⊖ Démotivation des SPV dans les casernes de type C
- ⊖ Rafrachissement des locaux actuels indispensable
- ⊖ Gestion de la formation (double incorporation)



Variante Maxima 1 : Caserne principale 🏠 + 1 caserne EST de type C ▲ + 1 caserne OUEST de type E ■

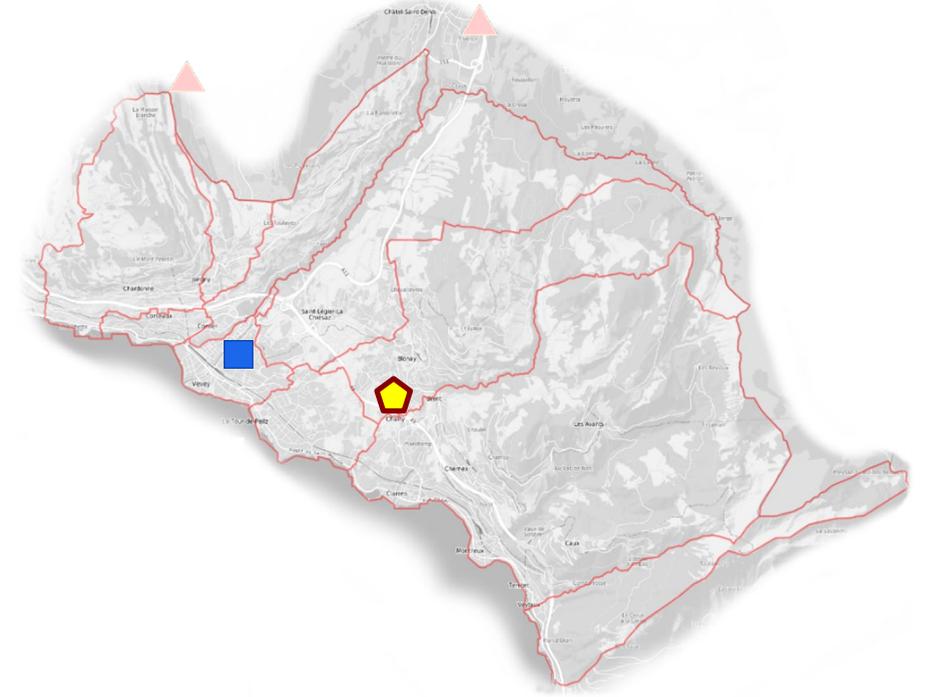
- ⊕ Temps de déplacement des SPV
- ⊕ Temps de déplacement des véhicules en alarme
- ⊕ Possibilité de dissocier le mode jour et le mode nuit
- ⊕ Echelle automobile pour le secteur Ouest
- ⊕ Caserne de repli
- ⊕ Encasernement possible
- ⊕ Espace de coworking

- ⊖ Multiplication des infrastructures et des coûts
- ⊖ Rafrachissement des locaux actuels indispensable
- ⊖ Transfert de ressources sur Fribourg
- ⊖ Démotivation des SPV dans la caserne de type C
- ⊖ Gestion de la formation (double incorporation)



Variante Maxima 2 : Caserne principale 🏠 + 1 caserne OUEST de type E ■

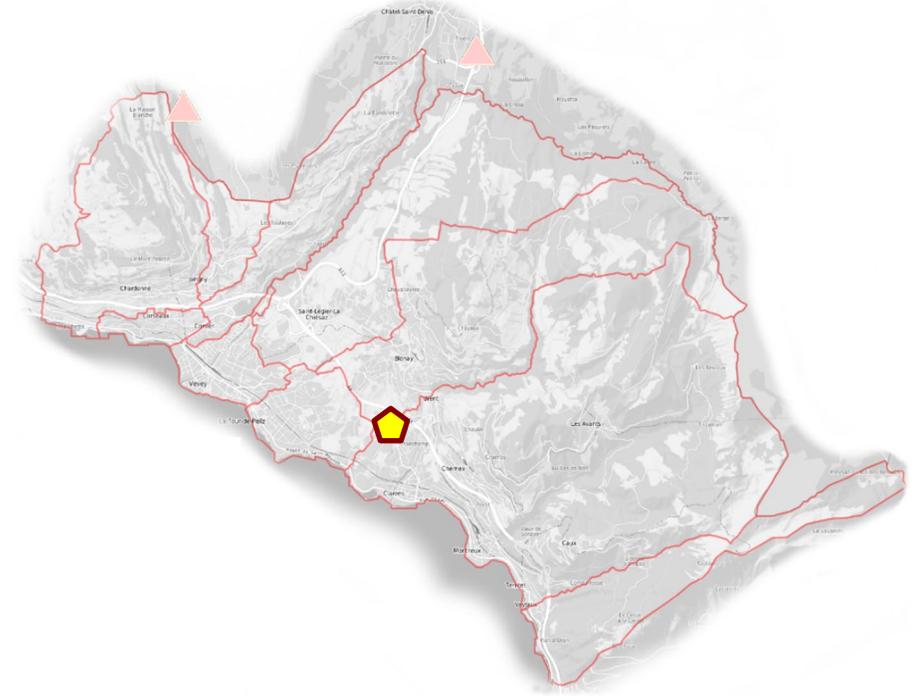
- ⊕ Temps de déplacement des SPV
- ⊕ Temps de déplacement des véhicules en alarme
- ⊕ Possibilité de dissocier le mode jour et le mode nuit
- ⊕ Echelle automobile pour le secteur Ouest
- ⊕ Caserne de repli
- ⊕ Encasernement possible
- ⊕ Espace de coworking
- ⊖ Multiplication des infrastructures et des coûts
- ⊖ Rafrachissement des locaux actuels indispensable
- ⊖ Transfert de ressources sur Fribourg
- ⊖ Gestion de la formation (double incorporation)



Variante Unica : Caserne unique 🏠

- ⊕ Gestion centralisée / synergies ASR
- ⊕ Favorise la notion d'appartenance
- ⊕ Favorise la formation de spécialistes
- ⊕ Rationalisation des moyens
- ⊕ Encasernement possible
- ⊕ Espace de coworking

- ⊖ Temps de déplacement des SPV
- ⊖ Infrastructure importante
- ⊖ Moins de moyens disponibles pour la formation
- ⊖ Sélection de spécialistes indispensable (vs augmentation des coûts de formation)



Temps de déplacement :

L'ensemble des variantes répond au standard cantonal mais une analyse par un bureau spécialisé est probablement nécessaire.

TC Team Consult SA – SDIS Riviera / Juin 2018

Nouveau départ de Montreux - Temps d'intervention 18 et 23 minutes après alarme - Heures de pointe

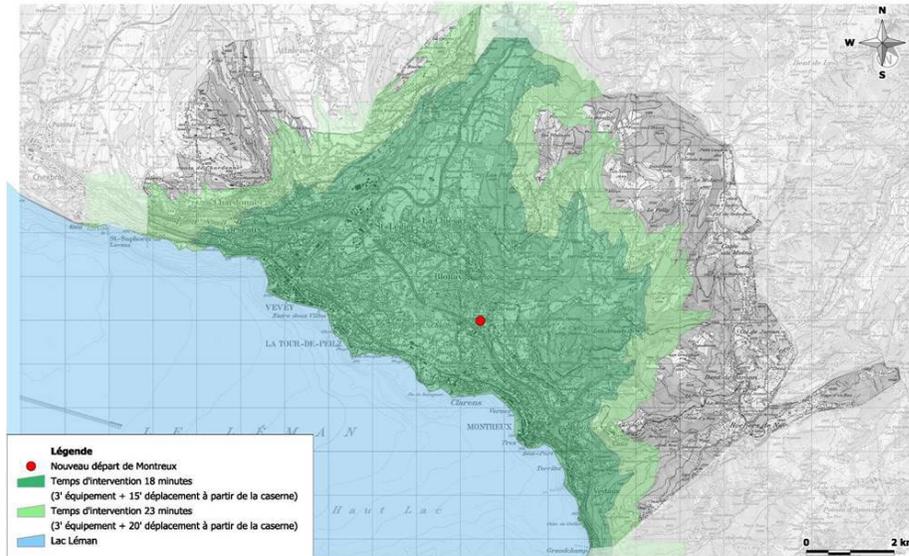
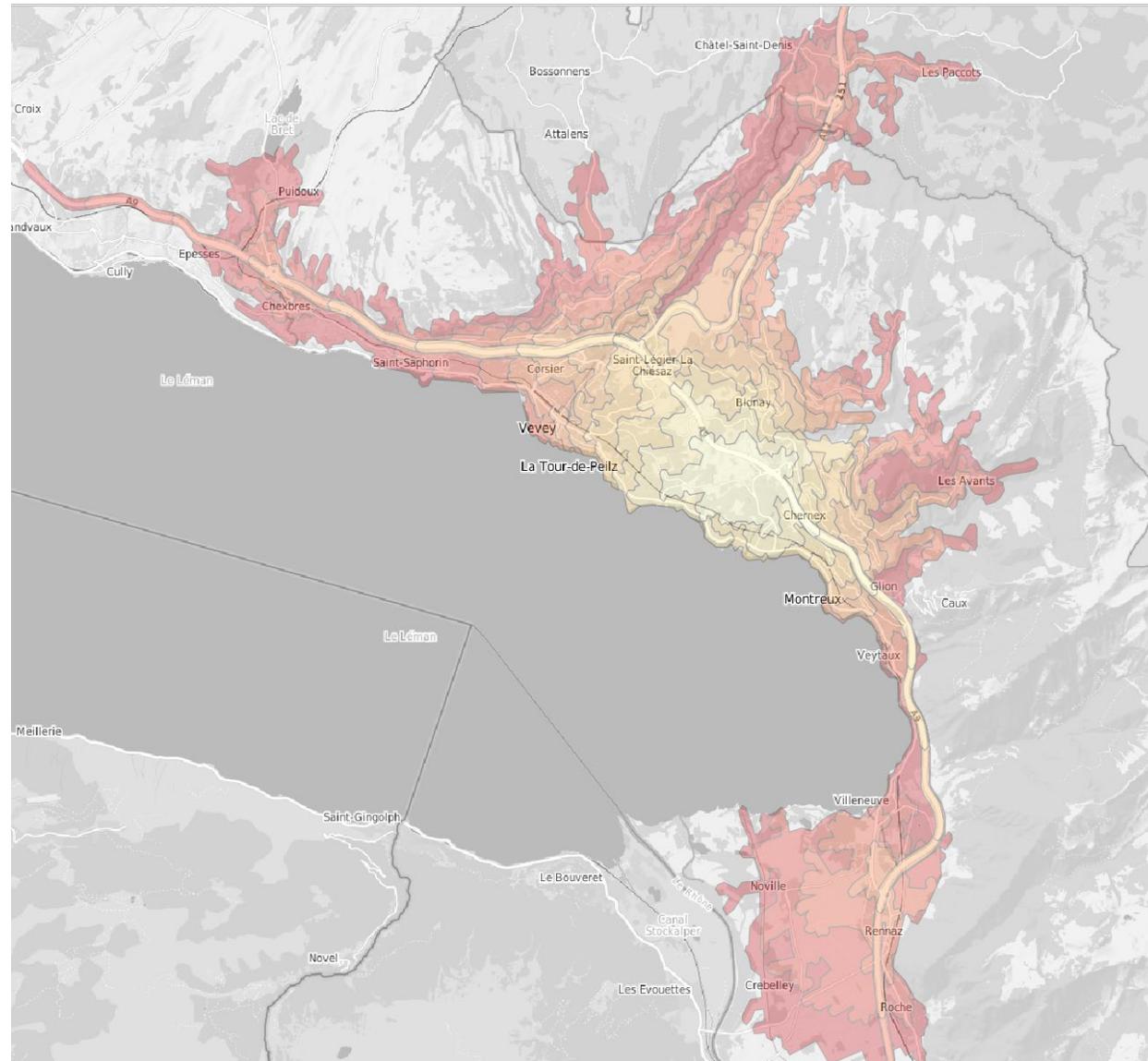


Figure 18
1800-180-118-avo - 21.06.18/avo



Etude de faisabilité
Commune de Montreux

Catalogue de références

7 mars 2022



Méthode

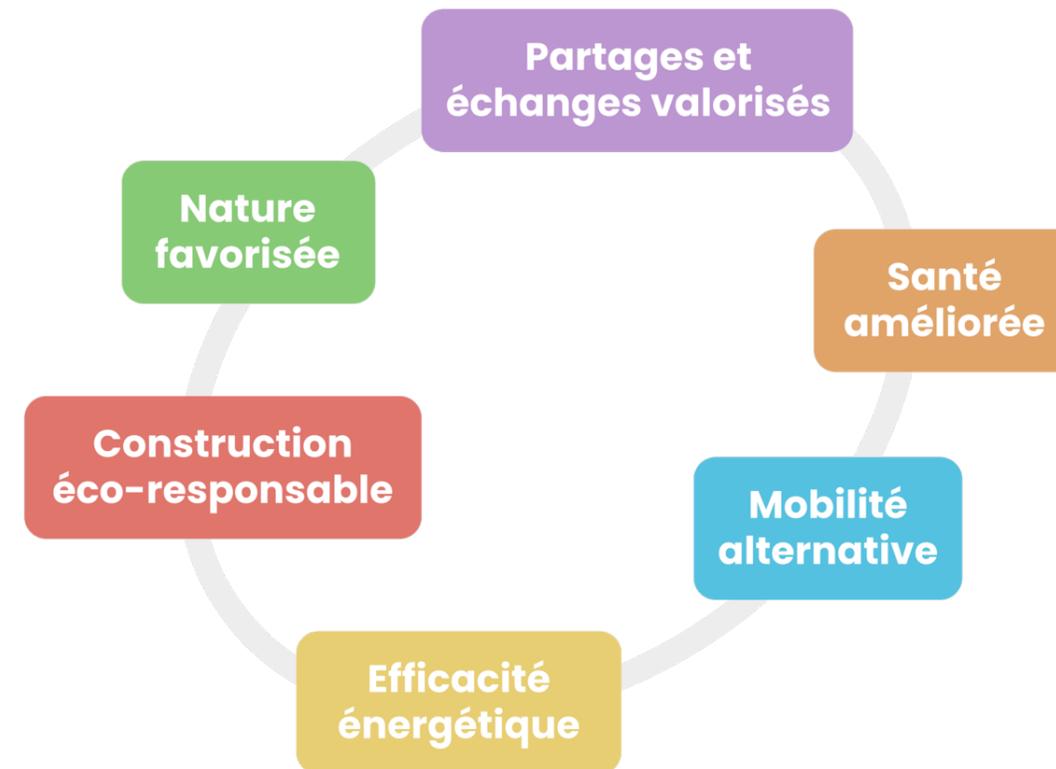
Présentation de dispositifs publics de sécurité et d'autres équipements publics, avec des variations dans :

- les volumétries,
- les aspects architecturaux,
- les matérialités,
- la durabilité,
- les degrés de perméabilités pour le public,
- les aménagements extérieurs,
- etc.

7 projets présentés à travers une grille de lecture commune qui servira de base à clarifier les orientations de projet pour le volet 2.

Thématiques de durabilité

Analyse de références et diagnostic interdisciplinaire sur la base de 6 leviers thématiques définies ci-dessous :



Références

Centre d'intervention rapide – Mendrisio (TI)

Données du projet

Programme : Regroupement pompiers, police de ville, Police cantonale et Protection civile

Coût : ?

Surface de plancher : 10'700 m²



Expression architecturale

- Colonne de séchage comme élément **marquant et emblématique**



Composition urbaine

- Articulation du site autour d'un **espace central de distribution**



Espace extérieur

- Mise à disposition de l'espace extérieur **au public**



Architecture suisse

Références

Centre d'intervention rapide – Mandrisio (TI)

Durabilité

Construction éco-responsable

- **Flexibilité** des espaces.
- Espaces **rationnels** et **fonctionnels**.

Efficacité énergétique

- Cibles élevées pour l'efficacité énergétique.
- Analyse de l'**énergie primaire** nécessaire à la construction.



Architecture suisse

Références

Maison de l'environnement – Lausanne (VD)

Programme : Administration publique

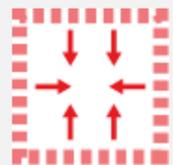
Coût : 18.1 Mio CHF

Surface de plancher : 5'870 m²



Rapport à l'environnement

- Bâtiment, par sa matérialité, **intégré au contexte environnant**



Expression architecturale

- Bâtiment compact tourné vers lui-même, avec **peu de relation physique avec l'extérieur**



Ferrari architectes

Références

Maison de l'environnement – Lausanne (VD)

Durabilité

Construction éco-responsable

- Matériaux de construction avec **faible impact CO2** (bois et terre locale).

Partages et échanges valorisés

- Regroupement des collaborateurs de plusieurs services pour **favoriser les échanges** et l'efficacité.

Efficacité énergétique

- Ventilation naturelle et gestion climatique **passive**.

Nature favorisée

- Aménagements **favorisant la biodiversité**.



Ferrari architectes

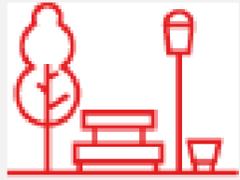
Références

Coopérative Kalkbreite– Zurich (ZH)

Programme : Habitations et gare tramway

Coût : ?

Surface de plancher : ?

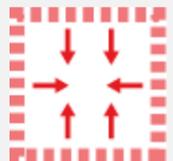


Espace extérieur

- Mise à disposition de l'espace extérieur **au public**

Composition urbaine

- Composition urbaine autour d'un **socle ouvert sur la rue et fermé sur la voie ferrée**, cour intérieure surélevée



Expression architecturale

- Bâtiment compact tourné vers lui-même, autour d'**espaces communs (cour intérieure, toit, RDC, etc.)**



Références

Coopérative Kalkbreite– Zurich (ZH)

Durabilité

Construction éco-responsable

- Grande **mixité fonctionnelle** (dépôt de trams, commerces, logements et espaces communs)

Mobilité alternative

- 300 **places de vélo** accompagnées d'un **atelier**.

Partages et échanges valorisés

- Nombreux **espaces mutualisés** (chambres, bibliothèques, salles de travail, ateliers, etc.).

Nature favorisée

- Supports de biodiversité (potagers, ruches, etc.)



Références

Service de secours et centre d'urgence sanitaire cantonal – Berne (BE)

Programme : Centre de secours

Coût : 31,5 Mio CHF

Surface de plancher :

Expression architecturale

- Bâtiment compact avec un **seul volume et une même expression architecturale** au niveau du socle et des étages

Rapport à l'environnement

- Bien intégré à l'environnement industriel direct avec des **volumes similaires**



Muller et Truniger architectes

Références

Service de secours et centre d'urgence sanitaire cantonal – Berne (BE)

Durabilité

Construction éco-responsable

- Construction majoritairement en **bois**.
- Maximisation de la **flexibilité** d'utilisation et extension à 6 étages possible.

Efficacité énergétique

- Chauffage à distance et pompe à chaleur sur les eaux usées.



Muller et Truniger architectes

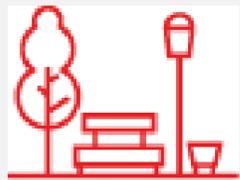
Références

QG Qoqa – Bussigny (VD)

Programme : Bureaux, espaces co-working, cafétéria

Coût : Mio CHF

Surface de plancher : 22'300 m²

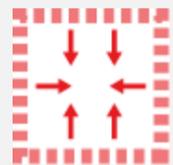


Espaces extérieurs

- Espaces extérieurs (cour centrale, rooftop, piste athlé) jouant un **rôle communautaire**

Rapport à l'environnement

- Bâtiment très **ouvert sur l'extérieur** visuellement, sans porosité physique



Expression architecturale

- Bâtiment articulé autour des **espaces de coworking, de la cafétéria et de l'escalier social**



Bat-mann SA

Références

QG Qoqa – Bussigny (VD)

Durabilité

Mobilité alternative

- Casiers pour cyclistes.
- Recharge e-bike / e-car.

Santé améliorée

- Cafétéria **saine** et abordable.
- **Fitness** à disposition.

Partages et échanges valorisés

- **Mutualisation** d'espaces pour améliorer le taux d'occupation (3'200 m² d'espaces communs dont cuisines et rooftop).



Bat-mann SA

Références

La Maison olympique – Lausanne (VD)

Programme : Administration et commerce

Coût : 145 Mio CHF

Surface de plancher : 3'600 m²



Espaces extérieurs

- **Grands espaces extérieurs verts** entretenant un lien fort au bâtiment au niveau du RDC

Rapport à l'environnement

- **Implantation organique** dans un espace de verdure

Expression architecturale

- **Bâtiment marquant et emblématique** par sa forme et sa matérialité



MORK Adam

Références

La Maison olympique – Lausanne (VD)

Durabilité

Construction éco-responsable

- 80% des coûts de construction dépensés **localement**.
- 95% de matériaux de construction **réutilisés**.

Efficacité énergétique

- Grande quantité de **panneaux PV**.
- **Pompe à chaleur** dans l'eau du lac.



MORK Adam

Références

Bâtiment administratif de la Police cantonale de Fribourg– Givisiez (FR)

Programme : Administration

Coût : 30 Mio CHF

Surface de plancher : 6'000 m²



Expression architecturale

- Bâtiment **marquant et emblématique** par sa matérialité



Batidoc.ch

Références

Bâtiment administratif de la Police cantonale de Fribourg – Givisiez (FR)

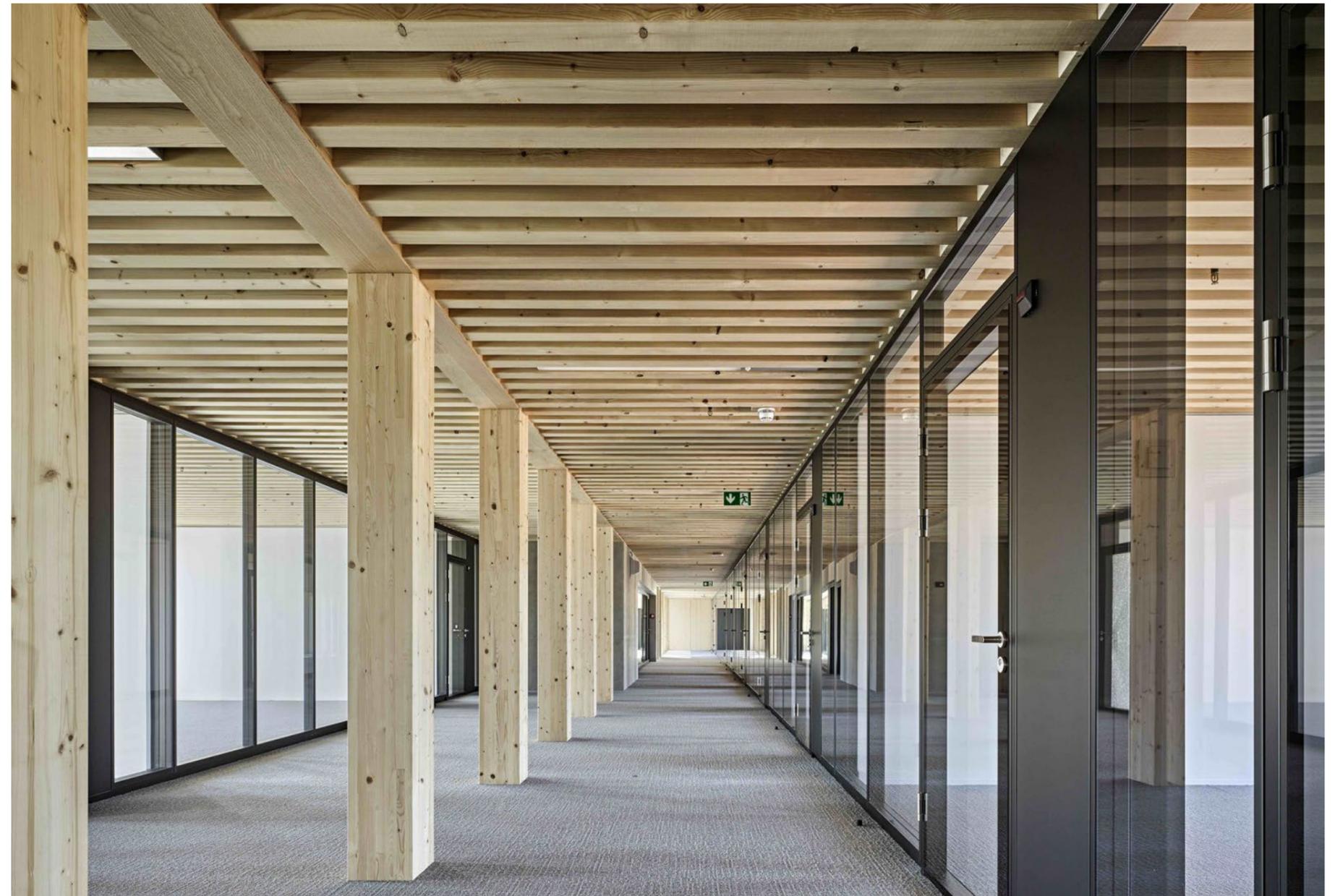
Durabilité

Construction éco-responsable

- Valorisation de la ressource en **bois cantonal** pour la structure du bâtiment.
- Grande **flexibilité** des espaces.

Partages et échanges valorisés

- **Regroupement** de plusieurs entités dans un bâtiment unique, **mutualisation** de locaux et équipements : services centraux, police cantonale et gendarmerie.



Commune de Montreux

Etude de faisabilité pour une Maison de la sécurité publique
sur le site En Saussaz

Coordonnées moyennes : 2'557'650 / 1'144'650



Dossier pour examen préliminaire

19 janvier 2022

Table des matières

Cadre et objectifs	4
Contexte	4
Travaux déjà réalisés.....	5
Objectifs.....	5
Planifications supérieures.....	6
Procédures et travaux coordonnés.....	6
Périmètre et affectation actuelle	7
Périmètre.....	7
Affectation et règlement.....	7
Equipements et disponibilité des terrains	8
Projet d'intentions et questionnements	9
Affectation future et foncier	9
Mobilité.....	9
Environnement.....	10
Energie	10
Démarche participative.....	10
Nature.....	10
Patrimoine	11
Annexes	12

Le présent document a été produit par le bureau d'aménagement du territoire Repetti sàrl à Montreux en collaboration avec le bureau enoki à Fribourg et le bureau Transitec à Vevey, sur mandat de l'Association de sécurité de la Riviera.

Pour traiter :

Repetti sàrl
Rue industrielle 16
1820 Montreux
021 961 1356

info@repetti.ch

Cadre et objectifs

Le présent document est annexé au questionnaire de l'examen préliminaire pour l'étude de faisabilité pour une nouvelle Maison de la sécurité publique sur le site En Saussaz.

Contexte

L'Association de sécurité de la Riviera (ASR) a aujourd'hui son siège à Clarens. Le propriétaire du site, la Société immobilière Rue du Lac 118 SA, a informé l'ASR de sa volonté de ne pas renouveler le bail qui est arrivé à échéance. Le propriétaire a le projet de revaloriser sa parcelle.

L'ASR cherche donc un nouveau site. Elle souhaite profiter de ce déménagement pour réunir l'ensemble des services de sécurité publique de la Riviera : Police Riviera, Ambulance, SDIS, Protection civile, Services généraux ainsi que plusieurs partenaires externes à l'ASR comme le Ministère public ou la police cantonale. Cette stratégie, adoptée en Comité de direction en 2018, a été présentée aux Municipalités en mai 2019, avec plusieurs variantes. Les Municipalités soutiennent le projet de créer une nouvelle Maison de la sécurité publique.

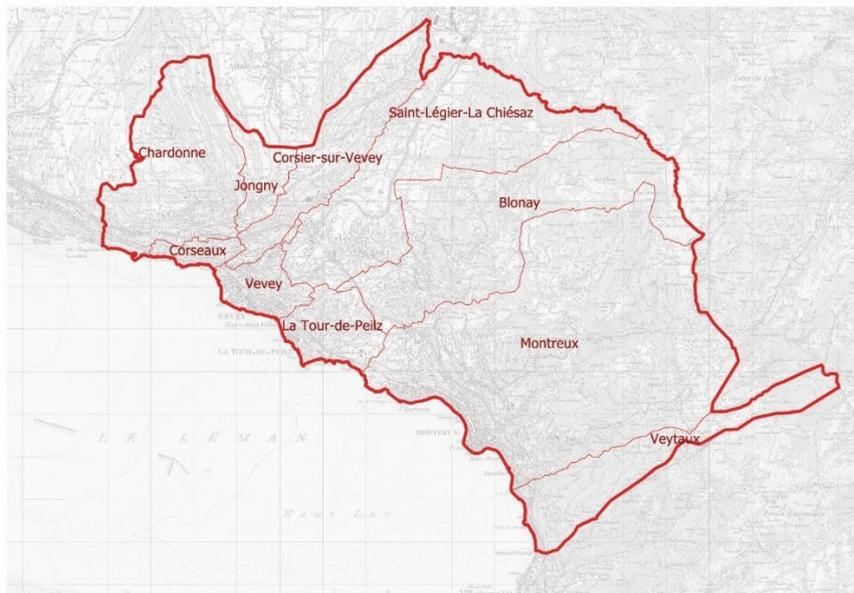


Figure 1 : Périmètre d'intervention

Les règles de l'aménagement du territoire imposent à l'ASR de trouver un site déjà en zone à bâtir, ou à défaut de démontrer l'absence de possibilité pour accueillir le nouveau site dans les zones à bâtir existantes.

L'ASR a analysé différentes localisations plausibles pour l'implantation de la maison de la sécurité. Sur cette base, l'ASR a décidé d'approfondir les travaux sur le site en Saussaz à Montreux qui présente une situation idéale au niveau des distances d'intervention, qui permet une bonne intégration avec le contexte environnant et qui favorise une importante synergie avec les infrastructures sportives à proximité. L'analyse multi-site est annexée au présent dossier complémentaire.

La Municipalité de Montreux a souhaité que l'ASR réalise une étude de faisabilité sur la possibilité d'implantation de la nouvelle Maison de la sécurité publique sur la parcelle n° 2019, avant de lancer les travaux du nouveau plan d'affectation. La demande d'examen préliminaire s'intègre aux travaux de l'étude de faisabilité.

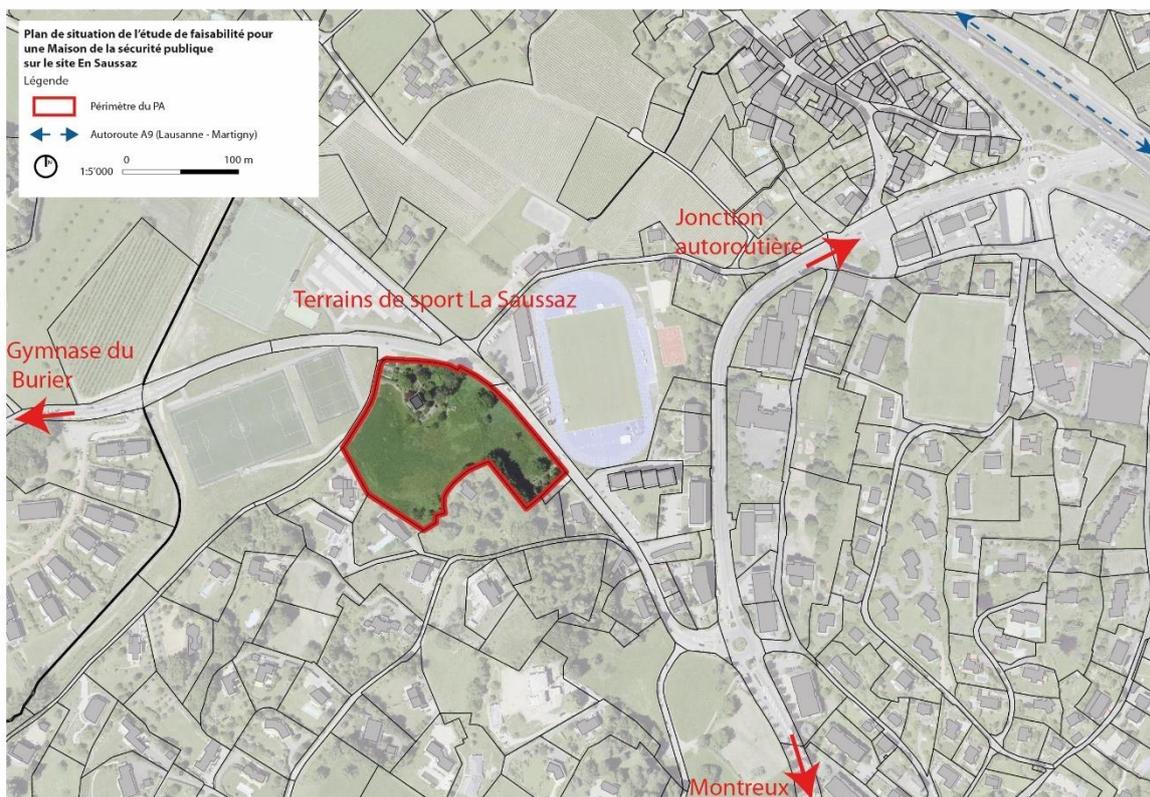


Figure 2 : Carte de situation

Travaux déjà réalisés

Le bureau Repetti, a réalisé une étude multisite pour la relocalisation du site de Clarens sur le territoire d'intervention de l'ASR.

Sur la base d'une identification des sites présentant une surface supérieure à 7'000 m², l'analyse globale montre que peu des sites identifiés sont propices à l'implantation de la Maison de la sécurité. Beaucoup des sites sont déjà réservés à d'autres projets, ne répondent pas aux exigences légales pour l'implantation d'un tel programme, etc.

L'analyse multi-site montre que trois sites En Saussaz, La Maladeire et En Sully répondent potentiellement aux exigences légales et aux besoins de l'ASR. La Maladeire ne permet cependant pas l'accueil de l'entier du programme et nécessiterait de relocaliser les serres de la Ville de Montreux. En Sully semble délicat au niveau de l'intégration paysagère du voisinage et nécessiterait un accord avec les propriétaires. La Saussaz présente la meilleure faisabilité.

Objectifs

Dès lors, l'objectif du projet est de permettre le développement de la nouvelle Maison de la sécurité publique sur la parcelle n° 2019 à Montreux, avec les objectifs spécifiques suivants :

- Mettre à jour la zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour répondre aux enjeux de développement d'équipements liés à la sécurité publique sur la Riviera.
- Faciliter l'accès de la population aux établissements de services publics.
- Mettre à jour les règles de police des constructions pour que les constructions et installations prises isolément ou dans leur ensemble s'intègrent dans le paysage.
- Assurer la qualité du territoire bâti, en préservant autant que possible les lieux accueillants des individus des atteintes nuisibles ou incommodantes telles que la pollution de l'air et le bruit, en ménageant de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres, en maintenant ou créant des voies cyclables et des chemins pour piétons.

Planifications supérieures

Plan directeur cantonal (PDCn) Vaud

La maison de la sécurité publique répond aux caractéristiques d'une infrastructure publique définies dans le Plan directeur cantonal (PDCn). La mesure B44 du PDCn fixe que les projets d'infrastructures publiques sont implantés dans un centre adapté au bassin de vie qu'ils desservent. Elle indique également que les communes se coordonnent de manière à favoriser une utilisation plus efficace des ressources disponibles en regroupant leurs équipements et en favorisant les synergies.

L'ASR, avec ce projet, souhaite réunir la majorité de ses locaux dans un site situé centralement dans son secteur d'intervention.

Plan directeur régional (PDR) Riviera

Le Plan directeur régional (PDR) date du 4 novembre 2002. Sa validité est à questionner de par le fait que celui-ci n'a jamais été mis à jour en fonction de l'évolution des dispositions règlementaires en matière d'aménagement du territoire, notamment au regard de la révision de la LAT et du PDCn.

Plan directeur communal (PDCom)

Le Plan directeur communal (PDCom) de Montreux date de 2001 et prévoit pour le périmètre de l'étude de faisabilité un espace non bâti à vocation paysagère. Il identifie également un chemin historique bordant le site. Le projet de PA n'est donc pas conforme au PDCom mais depuis le secteur a été largement développé comme centre d'équipements sportifs régionaux. Les orientations de 2001 ont été remises en question pour ce secteur suite au rapport « pour des installations sportives d'importance régionale sur la Riviera, J.-M. Bryois, 2015 ».

Procédures et travaux coordonnés

Pour vérifier la faisabilité de l'implantation de la nouvelle Maison de la sécurité publique, une étude de mobilité complète dans le cadre du PA sera réalisée dans le cadre de l'étude de faisabilité pour vérifier l'accessibilité au site, les charges de trafic générées et les aménagements nécessaires.

Périmètre et affectation actuelle

Périmètre

Le périmètre de l'étude de faisabilité correspond à la parcelle n° 2019. La commune de Montreux est propriétaire de la parcelle.

Le périmètre est bordé au nord par la route de la Saussaz, à l'ouest par le chemin des Cornaches et au sud par des habitations. Actuellement, une habitation est déjà construite sur le site. Le périmètre de l'étude de faisabilité est le suivant :



Figure 3 : Périmètre de projet

Affectation et règlement

La parcelle est affectée par le plan d'extension partiel « A Chailly - Baugy - Les Crêtes - Beau Regard » du 27 février 1981 en partie en zone d'aménagements sportifs et en partie en zone de villas II. La parcelle est également concernée par une zone réservée.

Le plan d'affectation « A Chailly - Baugy - Les Crêtes - Beau Regard » étant postérieur à la LAT (1980), il est en principe considéré comme une zone à bâtir conforme. Il se situe par ailleurs à l'intérieur du milieu urbain, étant partiellement bâti et entouré de constructions et infrastructures sportives.

L'affectation actuelle ne permet pas la réalisation de la Maison de la sécurité publique. En conséquence, une modification de l'affectation est nécessaire.

Le projet de plan d'affectation (PA) prévoit de permettre le développement de constructions sur le site. L'ASR a pour objectif de porter une attention particulière à l'intégration dans le paysage et les vues sur le lac Léman.

Equipements et disponibilité des terrains

La parcelle n° 2019 est entièrement équipée :

- L'accès est assuré par la route de la Saussaz. L'étude de mobilité déterminera si le projet nécessite de modifier les voiries en lien avec les accès d'urgence.
- Le site étant déjà partiellement construit, le périmètre est desservi par le réseau communal électrique, et raccordé aux réseaux d'eau potable ainsi qu'à celui des eaux claires et des eaux usées de la commune.

Projet d'intentions et questionnements

Les éléments développés dans ce chapitre sont les orientations préliminaires de travail. La Municipalité attend du retour de l'examen préliminaire que les services de l'Etat valident les expertises à mener et identifient les éventuelles expertises attendues manquantes.

Affectation future et foncier

Affectation

L'objectif du projet de PA est d'affecter le périmètre à la zone affectée à des besoins publics pour permettre le développement de la nouvelle Maison de la sécurité publique.

Pour cela, le plan prévoit de définir une destination, une mesure d'utilisation du sol, un degré de sensibilité au bruit et des dispositions règlementaires pour viser un développement harmonieux dans le contexte environnant.

Le rapport 47 OAT justifiera le besoin d'une nouvelle zone affectée à des besoins publics.

Plus-value

Le projet de PA prévoit des nouvelles constructions qui autoriseront de nouvelles surfaces de plancher déterminante (SPd). Cette augmentation de SPd engendrera une plus-value.

Selon l'art. 68 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), les collectivités publiques qui sont propriétaires des terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement du territoire prévues à l'al. 2 de l'art. 64, sont exemptés de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques qu'elles accomplissent elles-mêmes.

Selon l'appréciation de la Municipalité, le projet n'est pas soumis à la compensation de la plus-value.

Limites des constructions

Le PA en vigueur ne fixe pas de limites des constructions. A ce titre, la limite des constructions des routes définies par l'article 36 de la LRou s'applique. Le projet de plan d'affectation permettra de déterminer si une modification des limites de constructions est nécessaire.

Mobilité

Accessibilité

Le projet de révision ne nécessite pas de nouvel accès au site. Une étude de mobilité sera menée dans le cadre du PA afin de déterminer si une adaptation de la voirie est nécessaire pour dimensionner le stationnement, estimer les nouvelles charges de trafic, vérifier le fonctionnement des circulations prioritaires (urgences) et déterminer si une adaptation du réseau routier est nécessaire. Les résultats de cette étude sont attendus après le dépôt du présent examen préliminaire.

Stationnement

En ce qui concerne le stationnement, les besoins en stationnement voiture seront estimés selon la norme VSS 40 281. Le programme pour le site reste à affiner mais il est attendu environ 300 places de parc au maximum. Des réflexions quant à des synergies et des mutualisations entre les services sont à attendre dans le cadre de l'étude de faisabilité.

Le projet de plan d'affectation se conformera aux normes VSS en vigueur en ce qui concerne le dimensionnement pour les différents modes de transport, à travers ses dispositions règlementaires. Des dispositions spécifiques seront prises pour les véhicules d'urgence.

Environnement

Etudes spécifiques bruit / air

Le projet de PA engendre une augmentation significative de la charge de trafic sur les voies de communication. Dès lors la Municipalité estime qu'il est nécessaire de réaliser une étude environnement notamment pour la pollution au bruit et à l'air. L'étude déterminera si des mesures constructives doivent être prises dans le cadre du PA.

Cadastre d'exposition au bruit

Le site est compris dans un cadastre d'exposition au bruit lié à la route de la Saussaz. Pour un degré de sensibilité (DS) II, degré en vigueur sur le périmètre, la valeur de planification ne doit pas excéder 55.0 dBA. Sur le périmètre, le niveau d'évaluation Lr jour est comprise entre 50-64.9 dBA.

Le niveau d'évaluation étant plus fort que la valeur de planification et en fonction de l'implantation des futures constructions, d'éventuelles mesures constructives seront fixées dans les dispositions réglementaires dans le PA.

Secteur de protection des eaux souterraines

Le périmètre du PA se situe en secteur de protection des eaux souterraines üB. Aucune étude particulière n'est à prévoir. Des dispositions réglementaires dans le cadre du PA seront prises notamment le devoir de diligence, l'extraction de matériaux soumise à autorisation, l'interdiction de déposer des déchets combustibles et la sauvegarde des nappes d'eaux souterraines, selon la fiche d'application du canton de Vaud « Comment intégrer la protection des eaux souterraines dans un projet de planification ? ».

Dangers naturels

Le périmètre de l'étude de faisabilité est concerné par un danger faible de glissement de terrain spontané au sud du site, au niveau du talus.

Une étude spécifique sera réalisée dans le cadre de l'élaboration du PA afin de déterminer les secteurs de restrictions et les éventuelles dispositions réglementaires.

Energie

Dans le cadre des travaux du PA, une solution durable sera recherchée selon les possibilités énergétiques communales.

Selon l'article 16^e de la Loi sur l'énergie vaudoise (LVLene), une planification énergétique doit être réaliser pour les plans d'affectation portant sur un territoire situé dans un périmètre compact d'agglomération. Une planification énergétique sera réalisée dans le cadre des travaux d'établissement du PA.

Démarche participative

L'analyse des enjeux et la conduite de l'étude de faisabilité nécessitent une implication des autorités communales et de la population. Une démarche participative invitant les habitants du secteur, la population de Montreux et de la population de la région va être menée dans le cadre des travaux de faisabilité.

En fonction des résultats de celle-ci et selon la LATC qui stipule que les autorités sont tenues d'informer la population lors d'une mesure d'affectation ainsi que de prévoir une démarche participative lorsque cette dernière à des incidences importantes (art. 29), le projet de PA déterminera si une démarche participative complémentaire est nécessaire.

Nature

Bosquets et arbres existants

Le périmètre du site comprend un bosquet au sud-est du site. Il joue un rôle paysager important notamment avec les habitations individuelles avoisinantes. De plus, le site contient quelques arbres au niveau de l'habitation existante.

L'étude de faisabilité puis le PA analyseront si une conservation de ces arbres est possible ou s'ils doivent être compensés.

Autres éléments naturels

Le périmètre du PA n'est concerné par aucun milieu ou élément naturel répertorié dans un inventaire fédéral ou cantonal, ni par le réseau écologique cantonal.

Aucune mesure n'est à prévoir dans le cadre du PA.

Patrimoine

Inventaire des voies de communication historiques (IVS)

Le site est longé par une voie historique recensée à l'IVS comme tracé historique d'importance nationale (VD 18.1.6). Aucune substance n'est présente donc des mesures particulières ne sont pas nécessaires.

Annexes

- Analyse multi-site d'implantation de la Maison de la sécurité publique du 21 septembre 2021

Association sécurité Riviera

Maison de la sécurité publique



Analyse multi-site d'implantation de la Maison de la sécurité publique

Version du 21 septembre 2021

Le présent rapport a été produit par le bureau d'aménagement du territoire Repetti sàrl à Montreux, sur mandat de l'ASR.

Pour traiter :

Repetti sàrl
Rue industrielle 16
1820 Montreux
021 961 1356
info@repetti.ch

Table des matières

Introduction	4
Approche.....	5
Sélection initiale	5
Sélection des sites.....	6
Analyse détaillée	6
Conclusion de l'analyse multi-site	15

Introduction

L'ASR a aujourd'hui son siège à Clarens. Le propriétaire du site, la Société immobilière Rue du Lac 118 SA, a informé l'ASR de sa volonté de ne pas renouveler le bail qui est arrivé à échéance. Le propriétaire a le projet de revaloriser sa parcelle.

L'ASR cherche donc un nouveau site. Elle souhaite profiter de ce déménagement pour réunir l'ensemble des services de sécurité publique de la Riviera : Police Riviera, Ambulance, SDIS, Protection civile, Services généraux ainsi que des partenaires externes à l'ASR comme le Ministère public, la police cantonale ou l'ECA. Cette stratégie, adoptée en Comité de direction en 2018, a été présentée aux Municipalités en mai 2019, avec plusieurs variantes. Les Municipalités soutiennent le projet de créer une Maison de la sécurité publique, regroupant la majeure partie de l'ensemble des services.

Les règles de l'aménagement du territoire imposent à l'ASR de trouver un site déjà en zone à bâtir, ou à défaut de démontrer l'absence de possibilité pour accueillir le nouveau site dans les zones à bâtir existantes.

L'ASR a analysé différentes localisations plausibles pour l'implantation de la maison de la sécurité. Elle a constaté que tous les sites envisagés nécessiteraient de modifier l'affectation actuelle, voire de créer de nouvelles zones à bâtir. Elle a donc confié au bureau d'urbanisme Repetti sàrl de vérifier l'ensemble des parcelles en zone à bâtir de la région afin de faire ressortir lesquelles pourraient potentiellement convenir.

En première approche, l'ASR a estimé les besoins suivants en termes programmatiques :

Programme	SP	VB
Bureaux	8'400 m ²	27'700 m ³
Locaux spécifiques	2'200 m ²	7'300 m ³
Locaux de support (dépôts, archives, etc.)	1'000 m ²	3'000 m ³
Garages intervention 2.5 m	1'500 m ²	4'700 m ³
Garages intervention 3.5 m		
Garages intervention 4.5 m	3'000 m ²	15'000 m ³
Parking intérieur		Selon normes VSS
Parking extérieur		Selon normes VSS
Total (hors parking)	16'100 m²	57'700 m³

Le périmètre d'étude comprend 10 communes situées entre Chardonne et Veytaux. Il correspond au périmètre d'intervention de l'ASR.

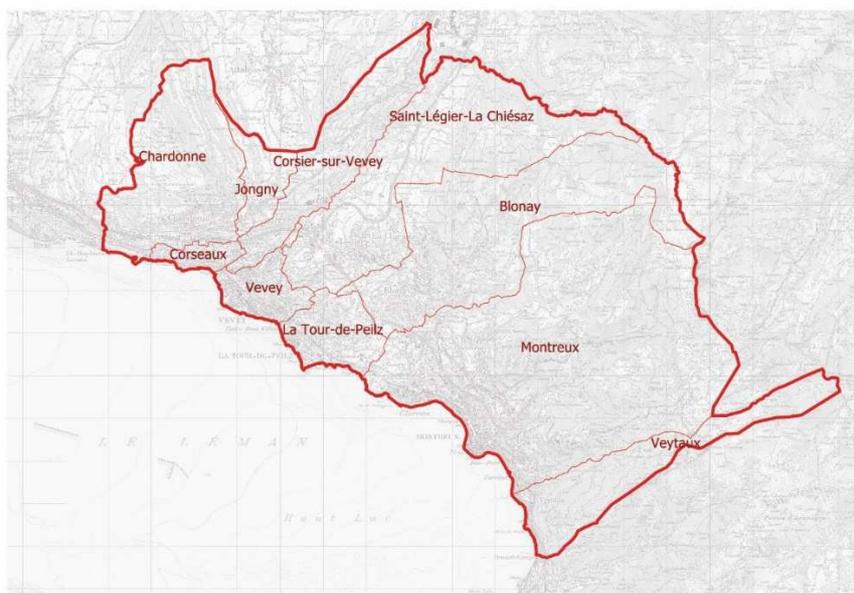


Figure 1 : Périmètre de l'analyse multi-site

Approche

L'art. 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) stipule que de nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si plusieurs conditions sont remplies, notamment si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées.

L'ASR a donc mené une analyse multisite, sur toutes les réserves en zones à bâtir pouvant potentiellement accueillir la nouvelle maison de la sécurité publique.

L'analyse considère les terrains non bâtis ou partiellement bâtis, à l'échelle régionale. Cette analyse est réalisée indépendamment de l'affectation, sachant que dans tous les cas un plan d'affectation spécifique sera probablement nécessaire.

Dans un premier temps, l'analyse identifie tous les sites ayant une surface suffisante pour accueillir la maison de la sécurité. Cette analyse prend en compte les parcelles non bâties ou les ensembles contigus de parcelles non bâties permettant de dégager une surface de 7'000 m² libres de construction. La surface minimale de 7'000 m² est le minimum nécessaire dans tous les cas pour accueillir l'entier du programme et en particulier les parkings intérieurs et de plain-pied des véhicules d'intervention (pompiers, ambulances, etc.).

La sélection de sites de plus de 7'000 m² est ensuite analysée en détail, sur la base de critères spécifiques.

Sélection initiale

Dans un premier temps, les sites de plus de 7'000 m² non bâtis et situés en zone à bâtir sont identifiés et apparaissent sur la carte ci-dessous.

- Les sites en vert sont des sites affectés en zone à bâtir après 1980 et à priori conformes aux exigences de l'aménagement du territoire. Ils sont retenus pour l'analyse.
- Les sites en violet sont des sites affectés en zone à bâtir avant l'introduction de la LAT en 1980. Ils sont à priori non conformes aux exigences de l'aménagement du territoire et doivent en principe être considérés comme non affectés. Ils ne peuvent en conséquence pas être considérés comme des zones à bâtir. Ils ne sont pas retenus pour l'analyse.

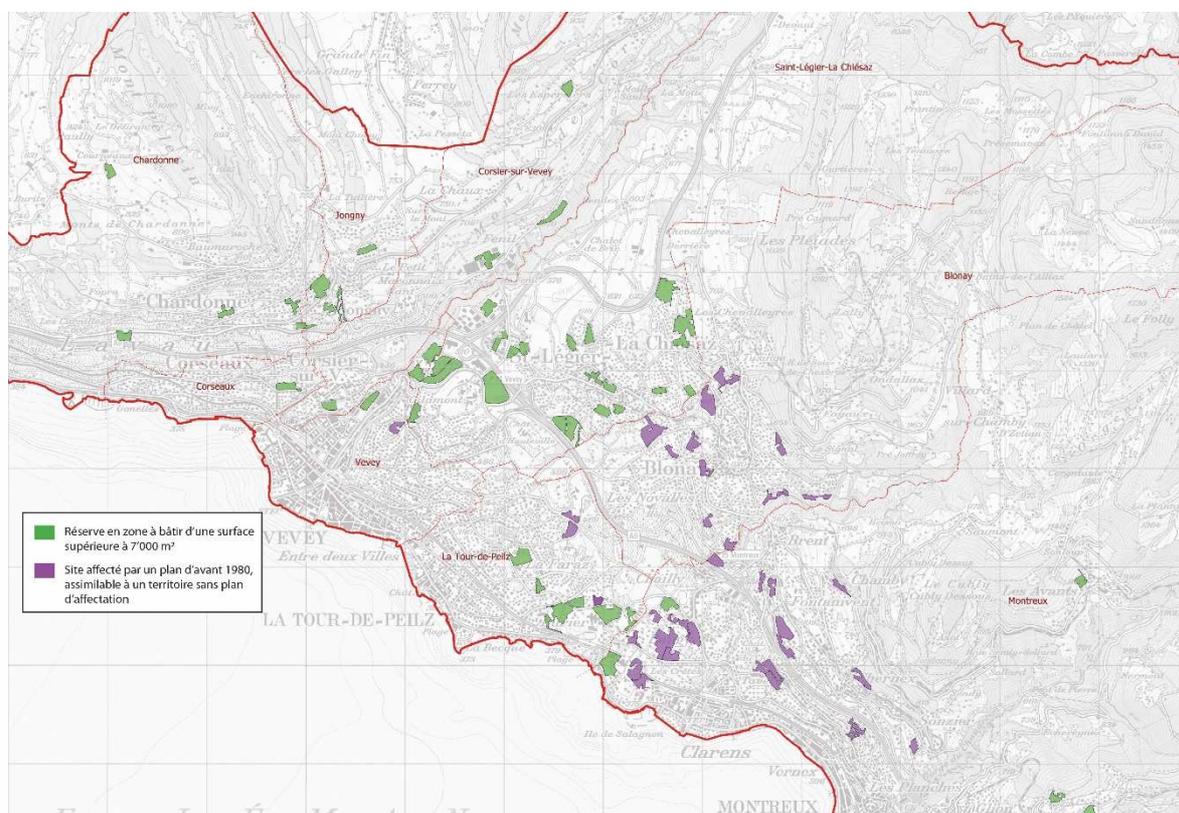


Figure 2 : Réserve en zone à bâtir d'une surface supérieure à 7'000 m²

Sélection des sites

Les différents sites retenus sont ensuite évalués sur la base de conditions générales afin de retenir uniquement ceux pouvant techniquement accueillir les infrastructures de la Maison de la sécurité publique. L'analyse est menée sur la base des critères suivants :

- Sites trop excentrés ou difficiles d'accès (jaune),
- Site d'activité stratégique La Veyre-Fenil, réservé pour l'implantation d'activités artisanales-industrielles (orange),
- Site de plus de 7'000 dont la forme du parcellaire ne permet pas une implantation (rose),
- Site avec un projet en cours de construction ou en cours de procédure (rouge),
- Site avec plan d'affectation récent (de moins de 15 ans), répondant à un besoin avéré,

A l'issue de l'analyse, quelques sites présentent à priori des bonnes conditions de faisabilité (vert).

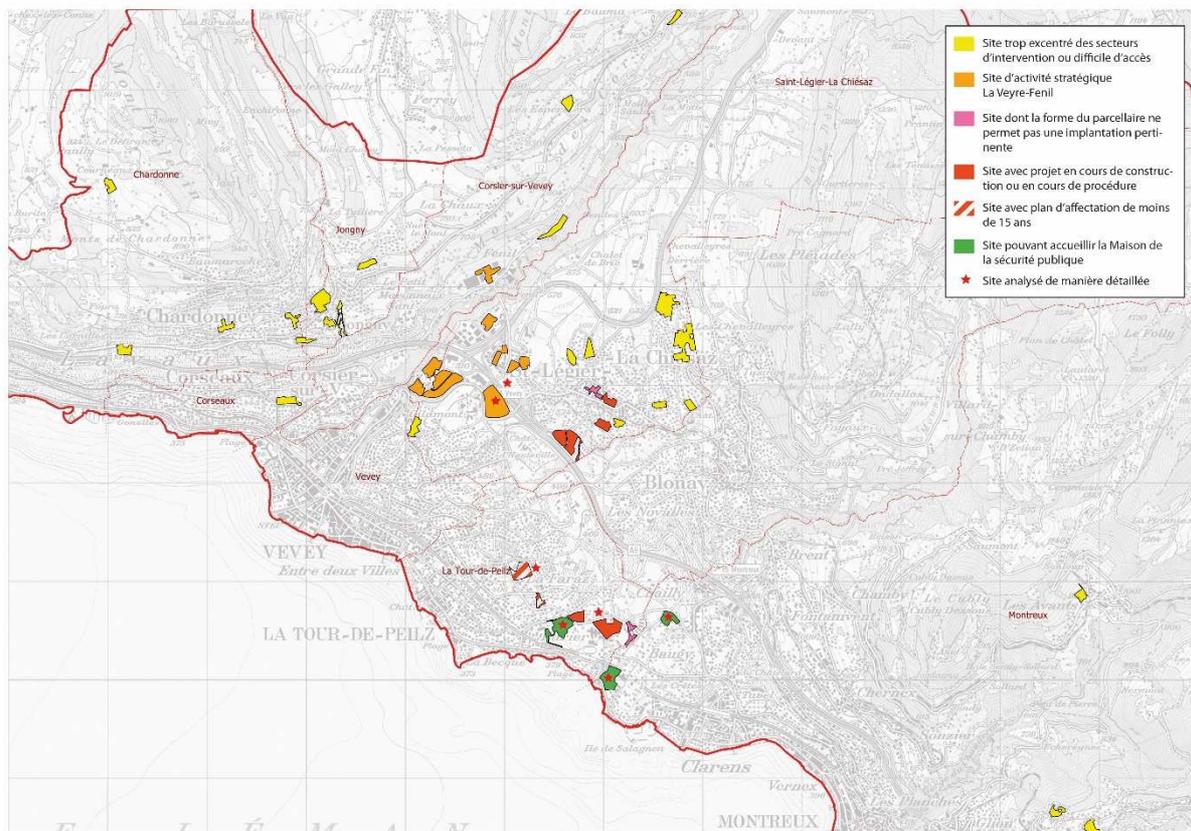


Figure 3 : Identification des sites pouvant accueillir la Maison de la sécurité publique

Analyse détaillée

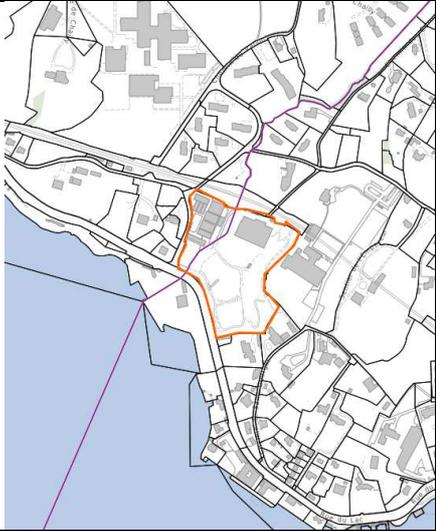
Sur cette base, l'ASR a décidé d'analyser les sites retenus ainsi que quelques autres sites qui lui paraissaient pertinents au niveau politique, au-delà des aspects techniques.

Clarens (Montreux) – Site actuel de la Maison de la sécurité

Affectation actuelle	Zone d'habitation et mixte permettant en principe l'accueil de la Maison de la sécurité, malgré les incertitudes liées à la valeur formelle du PGA de Montreux.	
----------------------	---	--

	Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire.	
Propriété	Propriété privée, construite, avec un projet immobilier de nouveau bâtiment destiné au logement. Au vu de la valeur immobilière du terrain et malgré les incertitudes liées à la valeur formelle du PGA de Montreux, le terrain n'est pas disponible pour accueillir la Maison de la sécurité.	
Superficie	Parcelle de 9'000 m ² , permettant potentiellement l'accueil du programme complet.	
Autres	Site bien situé en général, pour la localisation de la Maison de la sécurité.	
<p style="color: red;">Au vu de la volonté du propriétaire de développer du logement, le site ne peut pas être retenu pour la construction de la Maison de la sécurité.</p>		

Maladaire (Montreux/La Tour-de-Peilz)

Situation		
Affectation actuelle	<p>Zone de verdure et d'utilité publique permettant en principe l'accueil de la Maison de la sécurité.</p> <p>Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire.</p>	
Propriété	Propriété de la commune de Montreux, potentiellement disponible pour la Maison de la sécurité. Un projet nécessitera de déplacer les serres de la ville de Montreux sur un autre site.	
Superficie	Parcelle de 8'000 m ² (pour la partie hors Parc de l'Europe et piscine) fortement contrainte (distance OPAM à la voie CFF, nécessité d'accueillir le parking de la piscine et les accès). Les premières vérifications montrent que le site ne permettrait pas d'accueillir le programme complet de la Maison de la sécurité.	
Autres	Site bien situé en général, pour la localisation de la Maison de la sécurité.	

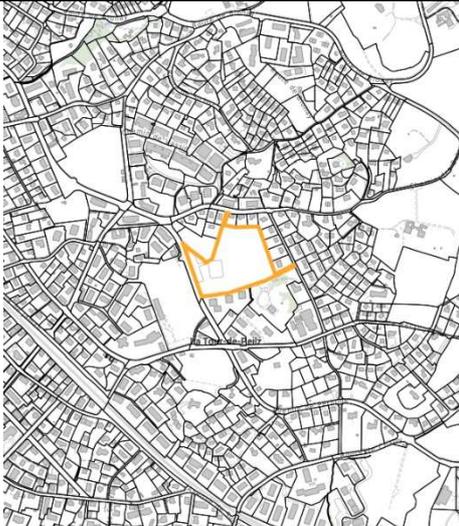
Implantation

- ✓ Site central, en milieu urbain
- ✓ Implantation possible sans suppression des infrastructures existantes (hormis une partie du stationnement)
- × Surface très contraignante
- × Espaces extérieur limités
- × Coûts importants en cas de déplacement des serres



Le site ne permet probablement pas d'accueillir le programme complet de la maison de la sécurité. Une vérification de détail reste possible, pour évaluer quelle partie du programme pourrait être mise sur ce site. Dans tous les cas, le problème est reporté avec la nécessité de trouver un nouveau site pour les serres.

Faraz (La Tour-de-Peilz)

Situation		
Affectation actuelle	<p>Zone d'utilité publique destinée spécifiquement aux sports, répondant à un besoin en installations sportives démontré par la Commune.</p> <p>Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire (ou une modification du plan existant).</p>	
Propriété	Propriété de la commune de La Tour-de-Peilz, réservé pour des installations sportives.	
Superficie	Parcelle de 30'000 m ² permettant potentiellement l'accueil de la Maison de la sécurité, en combinaison avec des équipements sportifs.	
Autres	Site bien situé en général, pour la localisation de la Maison de la sécurité.	
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Site central, en milieu urbain ✓ Parcelle de grande dimension permettant le maintien des infrastructures existantes et d'une partie du potentiel d'accueil ✓ Situation en contrebas des villas, limitant l'impact visuel (~5m) × Villas en voisinage direct nécessitant une intégration paysagère soignée 	
<p>Le plan d'affectation étant révisé en 2018, avec justification du besoin pour des installations sportives, la sécurité du droit impose que l'affectation ne soit en principe pas modifiée avant 2033. Au vu des réticences de la Municipalité, des besoins en installations sportives et des risques d'opposition, le site ne peut pas être retenu pour la construction de la Maison de la sécurité.</p>		

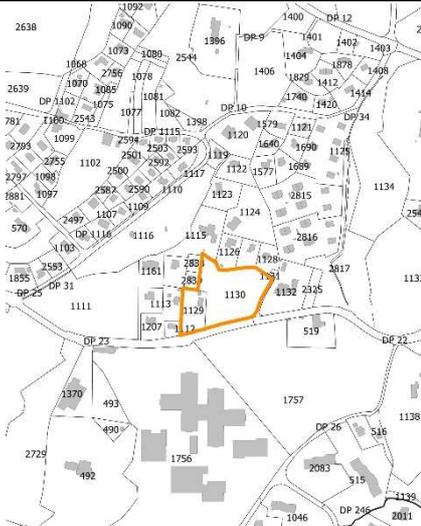
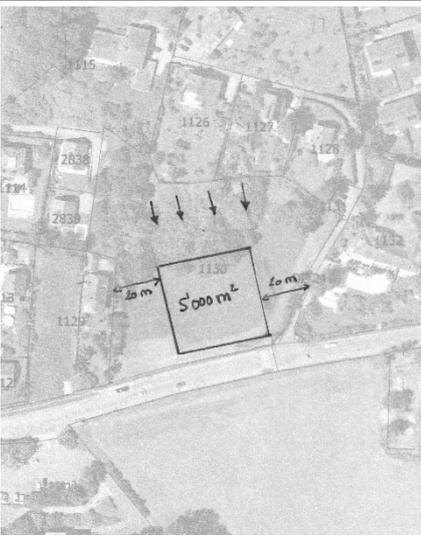
Pré-au-Blanc (St-Légier-La Chiésaz)

Situation		
Affectation actuelle	<p>Zone d'activités (commerces et loisirs), dans le site stratégique de la Veyre. Le Canton estime qu'une telle zone doit rester affectée en zone d'activités pour les besoins artisano-industriels régionaux.</p> <p>Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire.</p>	
Propriété	Propriété privée d'un propriétaire unique (Migros), permettant potentiellement un accord.	
Superficie	Parcelle de 60'000 m ² permettant potentiellement l'accueil de la Maison de la sécurité, en combinaison avec des bâtiments artisano-industriels.	
Autres	Le site est central pour la Riviera. Il nécessite d'améliorer la liaison avec la halte VMCV de Hauteville pour l'accès en transports publics. Il est proche de l'autoroute. Le site offre par contre peu de synergies avec la population ou les équipements sportifs régionaux ; il n'est pas idéal du point de vue de la proximité.	
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Parcelle de grande dimension permettant le maintien d'une importante partie du potentiel d'accueil ✓ Accès rapide à l'autoroute × Site déconnecté du tissu urbain × Site d'activité stratégique de niveau cantonal -> artisano-industriel 	
<p>Le site étant dans le site stratégique d'activités défini par la politique cantonale, une reconversion en zone d'installations publiques sera en principe refusée par le Canton.</p>		

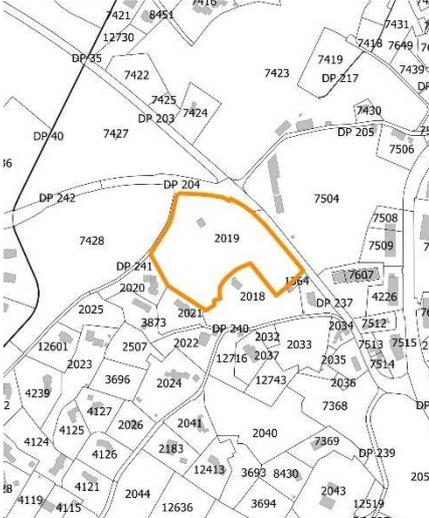
Ferreyres (St-Légier-La Chiésaz)

Situation		
Affectation actuelle	<p>Zone agricole et surfaces d'assolement.</p> <p>Une nouvelle affectation en zone à bâtir implique de démontrer qu'aucun terrain en réserve dans les zones à bâtir de la région ne permet d'accueillir la Maison de la sécurité.</p> <p>Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire.</p>	
Propriété	Propriété privée d'un propriétaire unique (Demaurex), permettant potentiellement un accord.	
Superficie	Parcelle de 20'000 m ² correspondant à un ancien dépôt de matériaux d'excavation, ne présentant pas les qualités de surfaces d'assolement. Un nettoyage de l'inventaire pourrait sortir cette parcelle des surfaces d'assolement inventoriées par le Canton. La parcelle permet potentiellement l'accueil de la Maison de la sécurité, en combinaison avec des équipements sportifs.	
Autres	Le site est central pour la Riviera. Il est peu accessible en transports publics. Il est proche de l'autoroute. Le site offre peu de synergies avec la population ou les équipements sportifs régionaux ; il n'est pas idéal du point de vue de la proximité.	
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accès rapide à l'autoroute × Cadastré en SDA, bien que les sols ne présentent pas les qualités nécessaires × Site déconnecté du tissu urbain 	
<p>Une nouvelle affectation en zone à bâtir implique de démontrer qu'aucun terrain en réserve dans les zones à bâtir de la région ne permet d'accueillir la Maison de la sécurité. Si c'est le cas, il faudra également vérifier que ce site est le plus adéquat pour créer une nouvelle zone à bâtir.</p>		

Le Vallon (La Tour-de-Peilz)

<p>Situation</p>	
<p>Affectation actuelle</p>	<p>Zone d'habitation de très faible densité, selon Plan des zones de 1961. Cette planification étant antérieure à la LAT, sa validité est en principe nulle, en faisant un territoire sans plan d'affectation.</p> <p>L'affectation actuelle ne permet pas d'accueillir la Maison de la sécurité publique. La mise en zone d'utilité publique nécessite une justification du besoin pour une nouvelle zone à bâtir.</p> <p>Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire.</p>
<p>Propriété</p>	<p>Propriété privée permettant potentiellement un accord.</p>
<p>Superficie</p>	<p>Parcelle de 7'542 m² exploitée comme pré/champ. La parcelle permet potentiellement l'accueil de la Maison de la sécurité, en combinaison avec les équipements sportifs du gymnase du Burier et des stades de la Saussaz.</p>
<p>Autres</p>	<p>Le site est central pour la Riviera. Il est accessible en transports publics. Il est proche de l'autoroute. Le site offre des synergies avec la population ou les équipements sportifs régionaux ; il n'est pas idéal du point de vue de la proximité.</p>
<p>Implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Site central, en milieu urbain ✓ Parcelle de grande dimension permettant l'implantation de la Maison de la sécurité ✓ Situation en contrebas des villas, limitant l'impact visuel (~20 m de distance) ✓ Possibilité de conserver les constructions existantes × Villas en voisinage direct nécessitant une intégration paysagère soignée × Topographie importante au nord du site et construction existante, limitant les possibilités d'implantation 
<p>La forme de la parcelle, la présence de constructions existantes et la topographie ne laissent pas beaucoup de possibilité d'implantation. La proximité de nombreuses habitations à proximité rend difficile l'implantation d'un tel programme. Le besoin en zone d'utilité est à démontrer au niveau communal.</p>	

En Saussaz (Montreux)

<p>Situation</p>		
<p>Affectation actuelle</p>	<p>Zone d'aménagements sportifs et en zone villa par un plan spécial de 1981.</p> <p>Le plan spécial date d'après 1980, l'affectation en zone à bâtir est compatible avec la LAT. Le plan ayant plus de 15 ans, une modification de l'affectation est conforme à la durée de validité des plans d'affectations.</p> <p>Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire.</p>	
<p>Propriété</p>	<p>Propriété de la commune de Montreux.</p>	
<p>Superficie</p>	<p>Parcelle de 16'300 m² correspondant à un champ/pré avec une habitation existante. La parcelle n'est pas concernée par des surfaces d'assolement. La parcelle permet potentiellement l'accueil de la Maison de la sécurité, en combinaison avec des équipements sportifs.</p>	
<p>Autres</p>	<p>Le site est central pour la Riviera. Il est accessible en transports publics. Il est proche de l'autoroute. Le site offre d'importantes synergies avec la population ou les équipements sportifs régionaux. De part sa composition topographique, il permet une intégration harmonieuse avec son environnement bâti direct.</p>	
<p>Implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accès rapide à l'autoroute ✓ Site central, en milieu urbain ✓ Parcelle de grande dimension permettant l'implantation de la Maison de la sécurité ✓ Situation excentrée de la zone villas, limitant l'impact visuel × Villas en voisinage direct nécessitant une intégration paysagère soignée × Topographie importante au sud du site et construction existante, limitant les possibilités d'implantation 	
<p>Le site en Saussaz permet d'accueillir le programme de la Maison de la sécurité et de mutualiser les infrastructures sportives à proximité. Le site est central, se situe à proximité de l'autoroute et jouit d'une bonne desserte en transports publics.</p>		

En Sully (La Tour-de-Peilz)

<p>Situation</p>	
<p>Affectation actuelle</p>	<p>Zone destinée à l'habitat groupé, individuel ou collectif par un plan spécial de 1990.</p> <p>Un plan d'affectation spécifique est dans tous les cas nécessaire.</p>
<p>Propriété</p>	<p>Propriété privée permettant éventuellement un accord. Le propriétaire n'a pas été approché à ce stade.</p>
<p>Superficie</p>	<p>Parcelle de 36'554 m² correspondant à un champ/pré avec à proximité directe de nombreuses habitations. La parcelle n'est pas concernée par des surfaces d'assolement. La parcelle permet potentiellement l'accueil de la Maison de la sécurité, en combinaison avec des équipements sportifs du collège du Burier.</p>
<p>Autres</p>	<p>Le site est central pour la Riviera. Il est accessible en transports publics. Il est proche de l'autoroute. Le site offre d'importantes synergies avec la population ou les équipements sportifs régionaux.</p>
<p>Implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accès rapide à l'autoroute ✓ Site central, en milieu urbain ✓ Parcelle de grande dimension permettant l'implantation de la Maison de la sécurité × Villas en voisinage direct nécessitant une intégration paysagère soignée 
<p>Le site en Sully permet d'accueillir le programme de la Maison de la sécurité et de mutualiser les infrastructures sportives à proximité au collège du Burier. Le site est central, se situe à proximité de l'autoroute et jouit d'une bonne desserte en transports publics.</p>	

Conclusion de l'analyse multi-site

Sur la base d'une identification des sites présentant une surface supérieure à 7'000 m², l'analyse globale montre que peu des sites identifiés sont propices à l'implantation de la Maison de la sécurité. Beaucoup des sites sont déjà voués à d'autres projets, ne répondent pas aux exigences légales pour l'implantation d'un tel programme, etc.

L'analyse multi-site montre que trois sites En Saussaz, La Maladeire et En Sully répondent potentiellement aux exigences légales et aux besoins de l'ASR. La Maladeire ne permet cependant pas l'accueil de l'entier du programme et nécessiterait de relocaliser les serres de la Ville de Montreux. En Sully semble délicat au niveau de l'intégration paysagère et nécessiterait un accord avec les propriétaires. La Saussaz présente la meilleure faisabilité.

Sur cette base, l'ASR a décidé d'approfondir les travaux sur le site en Saussaz à Montreux qui présente une situation idéale au niveau des distances d'intervention, qui permet une bonne intégration avec le contexte environnant et qui favorise une importante synergie avec les infrastructures sportives à proximité.

LE QUESTIONNAIRE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom de la commune :	Commune de Montreux
Nom du projet :	Etude de faisabilité pour une Maison de la sécurité publique sur le site En Saussaz
Validé par la Municipalité dans la séance du : <i>Ajoutez la date (JJ-MM-AAAA)</i>	
Coordonnées moyennes :	2'557'650/1'144'650
Numéro(s) de parcelle(s) principale(s) :	Parcelle n° 2019
Planification(s) directrice(s) en vigueur sur le périmètre de projet : <i>Ajoutez la date d'approbation (JJ-MM-AAAA)</i>	Plan directeur cantonal du 20 décembre 2019 Plan directeur communal du 26 février 2001 Plan directeur régional de la Riviera du 4 novembre 2002
Plan(s) d'affectation en vigueur sur le périmètre de projet : <i>Ajoutez la date d'approbation (JJ-MM-AAAA)</i>	Plan d'extension partiel "A Chailly - Baugy - Les Crêtes - Beau Regard" 27 février 1981 Zone réservée communale (non entrée en vigueur)
Zone(s) d'affectation en vigueur :	Zone d'aménagements sportifs Zone de villas II

PERSONNE DE CONTACT À LA COMMUNE

Nom et prénom :	Wasem Lorraine
Fonction :	Cheffe de service de la commune de Montreux
Téléphone :	021 962 77 61
Adresse électronique :	lorraine.wasem@montreux.ch
Mandataire(s) <i>(facultatif)</i> :	Repetti sàrl, Rue Industrielle 16, 1820 Montreux, 021 961 13 56, info@repetti.ch

PROJET DE PLANIFICATION

Description sommaire :

(Toutes informations utiles pour comprendre le projet : son but, sa surface, l'affectation envisagée, etc.)

Suite au non renouvellement du bail de son siège actuel à Clarens, l'Association de la sécurité Riviera (ASR) cherche donc un nouveau site. Elle souhaite profiter de ce déménagement pour réunir l'ensemble des services de sécurité publique de la Riviera : Police Riviera, Ambulance, SDIS, Protection civile, Services généraux ainsi que des partenaires externes à l'ASR comme le Ministère public, la police cantonale ou l'ECA. Une étude multi-site a été réalisée sur l'ensemble du territoire d'action et a identifié le site de En Saussaz sur la commune de Montreux. L'ASR a lancé une étude de faisabilité dont fait parti le présent examen préliminaire afin de vérifier la faisabilité de l'implantation de la nouvelle Maison de la sécurité publique sur le site En Saussaz. La réalisation d'un plan d'affectation visera la réalisation de la Maison de la sécurité publique dans un secteur bien desservi par les transports publics, une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le milieu bâti existant et le paysage environnant ainsi que la limitation des charges de mobilité et du bruit.

Date :

(JJ-MM-AAAA)

19-01-2022

Annexe(s) :

Dossier complémentaire du 19 janvier 2022

Liste des questions

REMARQUES : Commune Réservé DGTL



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- 1 Le projet est-il régi par un plan directeur régional, intercommunal, communal ou localisé en vigueur ? ?
- 2 Le projet est-il régi par un plan d'affectation entré en vigueur depuis moins de 15 ans ? ?
- 3 Le projet a-t-il une influence sur le dimensionnement de la zone d'habitation et mixte ? ?
- 4 Le projet se situe-t-il à l'intérieur du territoire urbanisé communal, entièrement ou en partie ? ?
- 5 Les terrains en zone à bâtir compris dans le périmètre du projet sont-ils entièrement équipés ? ?
- 6 Le projet nécessite-il des mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir ? ?
- 7 Le projet est-il concerné par des terrains bénéficiant d'une plus-value ? ?
- 8 Le projet nécessite-t-il la mise en place d'une stratégie d'information et/ou d'une démarche participative ? ?



AFFECTATION

9 Le projet prévoit-il de la zone à bâtir, au sens de l'article 15 LAT ?



Oui

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

10 Le projet prévoit-il de la zone agricole, au sens de l'article 16 LAT ?



Non

11 Le projet prévoit-il de la zone à protéger, au sens de l'article 17 LAT ?



Non

12 Le projet prévoit-il d'autres zones, au sens de l'article 18 LAT ?



Non

13 Le projet prévoit-il de la zone réservée ?



Non

14 Le projet prévoit-il ou supprime-t-il une zone d'activités ?



Non

15 Le projet comprend-il une zone d'installations (para-)publiques ?



Oui

Le programme de nouvelle Maison de la sécurité publique est une installation publique.

16 Le projet empiète-t-il sur ou restitue-t-il des surfaces d'assolement ?



Non



MOBILITÉ

- 17 Le projet prévoit-il une installation à forte fréquentation ? Non
-
- 18 Le projet nécessite-t-il la création de nouvelles voies d'accès ou la modification de celles existantes ? Oui
- L'étude de mobilité déterminera si une adaptation de la géométrie de la chaussée est à prévoir.
- 19 Le projet génère-il du stationnement (véhicules à moteur et vélos) ? Oui
- Une étude de mobilité sera réalisée dans le cadre du PA.
- 20 Le projet engendre-t-il une augmentation de la charge de trafic ? Oui
- Une étude de mobilité sera réalisée dans le cadre du PA.
- 21 Le projet contient-il ou jouxte-t-il une ligne de transports publics (avec ligne de contact aérienne), une installation ferroviaire ou une autoroute ? Non
-



PATRIMOINE CULTUREL

- 22 Le projet contient-il des éléments paysagers inscrits à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale ou à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites ? Non
-
- 23 Le projet figure-t-il dans l'Inventaire des sites construits à protéger, entièrement ou en partie ? Non
-
- 24 Le projet ou ses environs contiennent-ils des objets inscrits au recensement architectural ? Non
-

25 Le projet est-il concerné par un objet inscrit à l'Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse ? Oui

Tracé historique d'importance nationale (VD 18.1.6)

26 Le projet touche-t-il une région archéologique ? Non

27 Le projet est-il concerné par un parc ou un jardin à valeur patrimoniale ? Non



PATRIMOINE NATUREL

28 Le projet est-il concerné par la présence d'un milieu ou élément naturel répertorié dans un inventaire fédéral, un inventaire cantonal ou un arrêté / une décision de classement cantonal en lien avec la protection du patrimoine naturel ? Non

29 Le projet fait-il partie d'un périmètre de parc naturel régional ou d'un parc naturel périurbain ? Non

30 Le projet contient-il un territoire d'intérêt biologique prioritaire ou supérieur ou une liaison biologique du réseau écologique cantonal ? Non

31 Le projet comprend-il des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives protégés au niveau communal ? Oui

32 Y a-t-il un groupe d'arbres et arbustes forestiers compris dans ou à proximité (env. 10 m) du périmètre de projet qui pourrait être considéré comme forêt ? Non

33 Le projet empiète-t-il sur l'aire forestière ?



Non



PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT

34 Le projet est-il soumis à une étude d'impact sur l'environnement ?



Non

35 Le projet est-il soumis à des mesures énergétiques ?



Oui

??a préciser en fonction de la compréhension de la modification de la LVLEne

36 Le projet prévoit-il des installations ou infrastructures susceptibles de provoquer des atteintes à la qualité de l'air ?



Oui

Le projet prévoit une augmentation de la charge de trafic.

37 Le projet se situe-t-il dans un secteur répertorié dans un cadastre d'exposition au bruit ?



Oui

En fonction de l'implantation envisagée des périmètres, des mesures constructives seront prises dans le cadre du PA.

38 Le projet prévoit-il des installations ou infrastructures générant une augmentation du bruit, y compris par une augmentation du trafic routier ?



Oui

Le projet prévoit une augmentation de la charge de trafic et des sirènes d'urgence.

39 Le projet est-il soumis à un risque d'accident majeur ?



Non

40 Le projet se situe-t-il à proximité d'une source de rayonnement non ionisant ?



Non

- 41 Le projet nécessite-il des mesures de gestion des eaux météoriques ? ?
Les mesures de gestion des eaux météoriques seront conformes au PGEE.
- 42 Le projet se situe-t-il dans un secteur de protection des eaux souterraines menacé ? ?
Secteur üB
- 43 Le projet est-il bordé ou traversé par un cours d'eau ou une étendue d'eau ? ?
- 44 Le projet est-il concerné par des dangers naturels ? ?
Dangers faible de glissement de terrain spontané

Remarques