

Rapport-préavis No 24/2023
de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à l'attribution d'un mandat d'accompagnement pour l'élaboration du plan
d'affectation communal (PACom)

et

réponse au postulat de Monsieur le Conseiller communal Olivier Müller
« Pour un PACOM qui tient compte de nos villages »

et

réponse au postulat de Monsieur le Conseiller communal Olivier Mark
« pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de
logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal »

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

le mardi 19 décembre 2023, à 19h00

à la Villa Mounsey, Salle A, rue du marché 8, à Montreux

Table des matières

1	Objet du rapport-préavis.....	2
2	Historique	2
3	Développement	3
3.1	Organisation	3
3.2	Thèmes et enjeux.....	4
3.3	Planification	6
3.4	Phases transitoires	6
4	Conséquences financières	7
5	Réponse aux postulats.....	7
5.1	Postulat « Pour un PACOM qui tienne compte des villages »	7
5.2	Postulat « Pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal ».....	8
6	Développement durable.....	8
6.1	Social	8
6.2	Économique	9
6.3	Environnemental	9
7	Position de la Municipalité.....	9
8	Conclusions.....	11

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du rapport-préavis

Dans sa séance du 10 mai 2023, le Conseil acceptait le préavis No 08/2023¹ relatif à l'appel d'offres en procédure ouverte, pour l'attribution d'un mandat d'accompagnement pour l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom). Dans le prolongement de cette décision, la Municipalité présente le résultat de l'appel d'offres.

De plus, le Conseil communal a voté un amendement afin de permettre à la Municipalité de signer le contrat dès que possible. Par le présent rapport-préavis, la Municipalité sollicite formellement auprès de votre Autorité l'octroi des montants nécessaires pour faire avancer le projet.

La Municipalité répond également au postulat amendé « Pour un PACOM qui tienne compte de nos villages » (voir annexe), de Monsieur le Conseiller communal Olivier Müller, pris en considération le 14 décembre 2022.

Enfin, la Municipalité répond à la motion transformée en postulat « pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal » (voir annexe), de Monsieur le Conseiller communal Olivier Mark, pris en considération le 11 octobre 2023.

2 Historique

A la suite de l'annulation du Plan général d'affectation (PGA) par le Tribunal fédéral, un dispositif de zones réservées a été instauré (préavis no 34/2021²). Celui-ci a fait l'objet de recours traités par la Cour de droit administratif et public (CDAP)³. En parallèle, après l'acceptation par le Conseil communal du préavis 03/2021⁴, il était nécessaire d'effectuer une pré-étude nécessaire pour lancer ensuite les études en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation communal (PACom) était effectuée.

Le résultat chiffré de cette pré-étude a été communiqué au Conseil communal lors de sa séance du 2 février 2022⁵ ; l'ensemble de la pré-étude a ensuite été communiqué au Conseil communal, lors de sa séance du 12 octobre 2022⁶. Entre-temps, la pré-étude a été présentée au service cantonal en charge de l'aménagement du territoire, soit la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Le 1^{er} mars 2023, la Municipalité a alors communiqué⁷, après avoir reçu la réponse de la DGTL, sous la forme d'un avis préliminaire⁸.

Le passage de cette étape a alors permis d'élaborer un cahier des charges, en vue d'un appel d'offres pour l'attribution d'un mandat d'accompagnement pour l'élaboration du PACom ; cette démarche a été entreprise quand bien même l'élaboration, par l'agglomération RiveLac, d'un Plan directeur intercommunal (PDI) est encore en cours (alors qu'un tel document devrait théoriquement précéder l'élaboration des plans d'affectation communaux). Ce cahier des charges, présenté dans le cadre du préavis No 08/2023, a permis d'intégrer les attentes et documents déjà connus, par exemple le postulat amendé de M. le Conseiller communal Olivier Müller « Pour un PACom qui tienne compte des villages » qui fera donc partie des éléments de réflexions dans l'élaboration du PACom.

Six dossiers conformes ont été remis à la suite de l'appel d'offres. Un jury a ensuite analysé l'ensemble de ceux-ci et a rendu ses conclusions à la Municipalité. Sur la base de ce rapport, la Municipalité a validé, lors de sa séance du 15 septembre 2023, l'adjudication du mandat au groupement formé de

¹ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/public/documents/recherche/?ID=2960>

² <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/public/documents/recherche/?ID=2729>

³ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/public/documents/recherche/?ID=2871>

⁴ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/public/documents/recherche/?ID=2594>

⁵ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/download.asp?d=5946>

⁶ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/download.asp?d=6245>

⁷ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/download.asp?d=6376>, page 8

⁸ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/download.asp?d=6462>, page 22

Dolci Architectes, Profil Paysage, Christe & Gygax Ingénieurs conseils, CSD Ingénieurs, cevAde, Relief (ci-après « le Groupement ») pour un montant de CHF 625'295.-

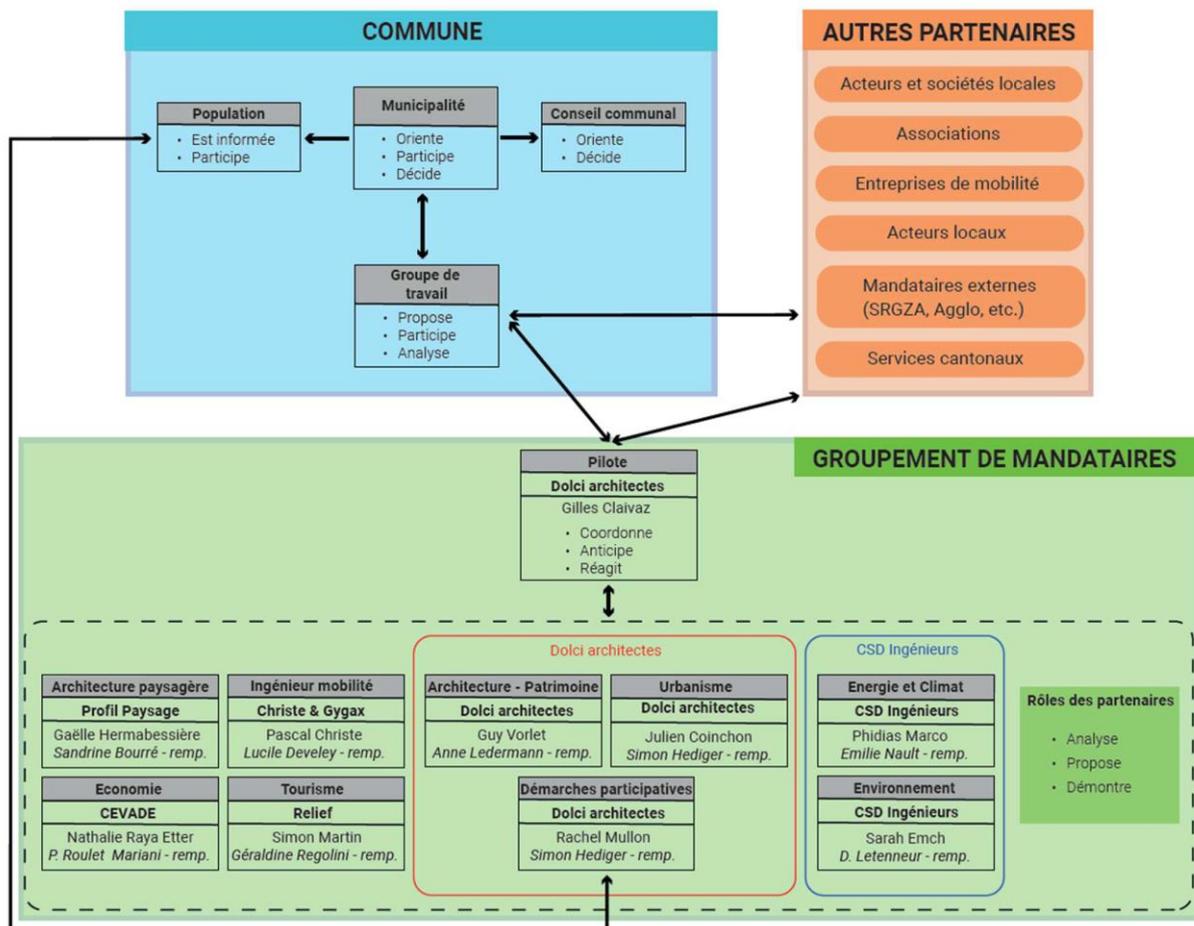
À l'issue des délais de recours, l'adjudication est entrée en force, permettant le début des travaux par les mandataires, conformément à l'autorisation octroyée par le Conseil communal. En effet, votre Autorité avait voté un amendement au préavis No 08/2023, sous la forme d'une conclusion supplémentaire : « 6. d'allouer un crédit complémentaire au budget 2023 de CHF 500'000.00 comme avance sur le crédit d'étude du futur mandataire en charge de l'élaboration du PACom, à faire ratifier ultérieurement par voie de préavis. ». Le présent préavis sert donc à formaliser cette "ratification ultérieure".

Le dossier du Groupement est présenté dans la suite de ce rapport-préavis. Il présente notamment les projets de démarches participatives et de communication et répond ainsi au postulat de M. le Conseiller communal Olivier Mark « pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal ».

3 Développement

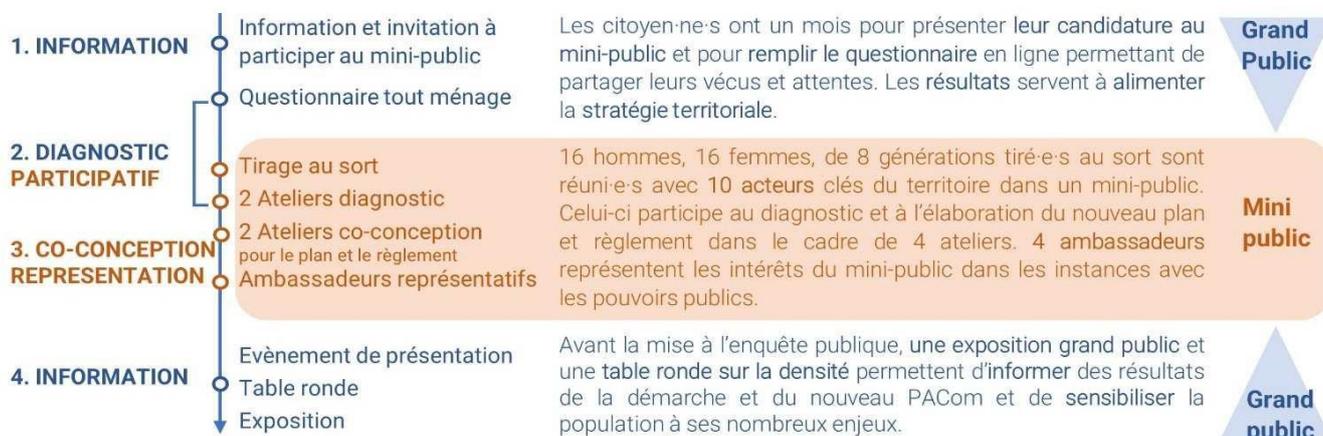
3.1 Organisation

Le Groupement est piloté par le bureau Dolci Architectes, le même qui a procédé à la pré-étude commandée dans le cadre du préavis 03/2021, mentionné précédemment. Il sera composé de spécialistes pour les différents domaines exigés dans le cahier des charges. Leur structure de projet s'esquisse ainsi (schéma extrait de l'offre) :



On constate notamment que cette structure intègre les partenaires externes (notamment de l'agglomération RiveLac et du Canton, mais aussi associations), ainsi que la population soit en prenant des représentants de sociétés locales dans le processus, soit dans le cadre de démarches participatives. Le Conseil communal sera également consulté afin de consolider les étapes clés du processus.

Les démarches participatives proposées sont prévues pour tenir compte des différentes étapes d'élaboration du PACom et, notamment du degré de détail des documents en cours d'élaboration. De plus, basées sur plusieurs méthodes, ces démarches permettront d'atteindre des publics variés en particuliers de citoyennes et citoyens qui ne sont pas membres de groupes constitués (Associations, partis politiques, corporations professionnelles...)



3.2 Thèmes et enjeux

Comme proposé par les mandataires, le PGA annulé devra être autant que possible utilisé, mais tout en tenant compte de l'évolution des attentes de la population, des orientations prises au niveau de l'agglomération et du plan directeur intercommunal.

Le PACom devra servir à affecter l'ensemble des parcelles privées. Pour atteindre ce but de manière cohérente il sera nécessaire de prendre en compte les autres stratégies communales existantes ou en phase d'élaboration, par exemple en matière de mobilité, de biodiversité ou de végétalisation urbaine.

Les enjeux soulevés par les mandataires sont les suivants (citations extraites de l'offre des mandataires).

Paysage

Le rôle de l'architecte-paysagiste, dans ce projet de PACom, sera de veiller sur les aspects paysagers identifiés dans les études préalables. Il fera émerger ces enjeux dans le règlement et le plan, sous la forme d'indices de pleine terre ou de canopée et grâce éventuellement grâce à des fiches de bonnes pratiques, qui viendraient compléter le dispositif réglementaire. Dans une démarche transversale au sein de l'équipe pluridisciplinaire, l'architecte-paysagiste interrogera les notions de protection du patrimoine arboré et de la pleine terre, le projet d'arborisation communal, de canopée et de lutte contre les îlots de chaleur. L'architecte-paysagiste saisira également les opportunités offertes par le Plan directeur des mobilités pour proposer des mesures d'arborisation et de qualité des espaces publics.

Dangers naturels

Une analyse croisée du nouveau projet de PACom et des cartes des dangers naturels à l'échelle parcellaire permettra de mettre à jour et de préciser les secteurs de restriction liés aux dangers naturels définis en 2019. Cette cartographie détaillée et la note technique actualisée serviront de base à la transcription des dangers naturels dans le PACom.

Mobilité

Les prestations mobilité consisteront tout d'abord à établir une synthèse des études de planification réalisées ou à venir (plans directeurs des mobilités, du stationnement, étude d'évolution du réseau TP, étude mobilité douce - voie verte). Les orientations définies dans cette synthèse permettront d'accompagner les lignes directrices du développement urbain : zones à développer en fonction de la desserte TP, de l'accessibilité modes doux, des problèmes du réseau routier. Des préconisations sur la réglementation du stationnement privé accompagneront les règlements des zones d'affectation.

Milieux naturels

L'analyse sur les milieux naturels a pour but de répondre aux enjeux prioritaires en matière de préservation et de renforcement de la biodiversité sur le territoire communal. La mise en évidence des composantes verte et bleue structurant l'infrastructure écologique ainsi que des hotspots de biodiversité sera réalisée sur la base des données et études existantes. Une réflexion conjointe avec les autres volets thématiques sera menée afin d'intégrer les réflexions et objectifs dans le PACom.

Nuisances environnementales

En termes de nuisances environnementales, l'essentiel des prestations sera lié aux thématiques bruit et OPAM⁹. L'analyse sera menée sur la base des données existantes. Sur la base de ces données, la conformité des affectations projetées sera vérifiée, le cas échéant, les études complémentaires à réaliser dans le cadre des projets de densification seront identifiées.

Energie et climat

L'étude énergétique et climatique consistera à prendre connaissance des données de base issues de la planification énergétique territoriale, mais également du plan canopée, de l'étude îlots de chaleur, du plan biodiversité, du plan lumière et du futur projet de chauffage à distance. Un travail de synthèse permettra d'établir une vision cohérente pour les thèmes climat et énergie. Les éléments nécessaires pour traduire ces résultats au niveau de l'aménagement du territoire seront retranscrits dans le PACom.

Tourisme et patrimoine

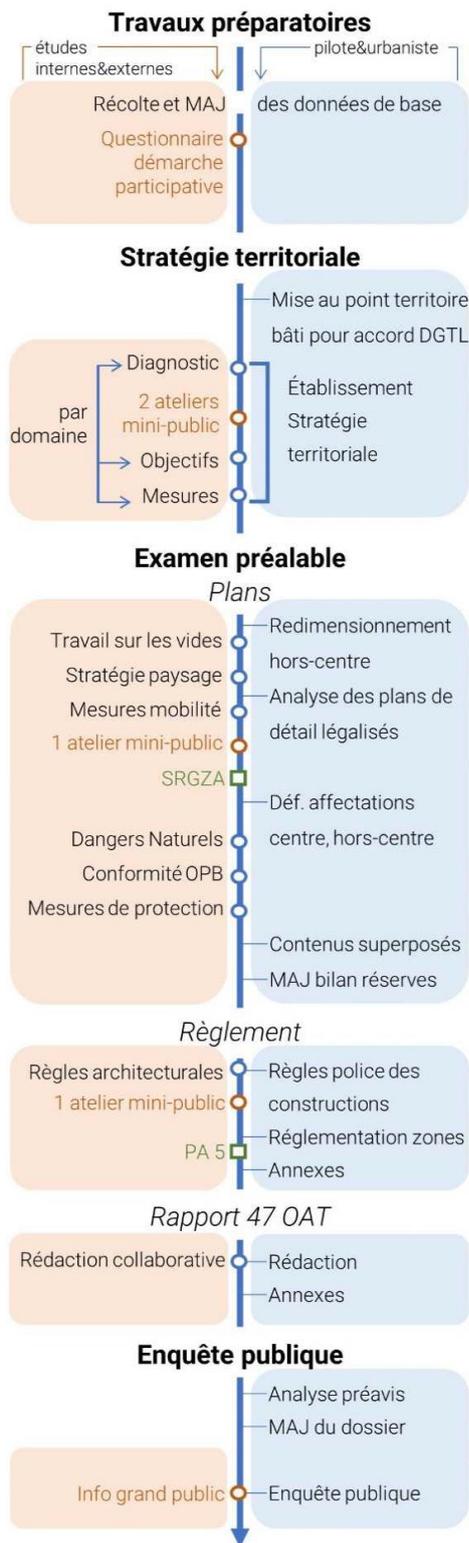
Le patrimoine bâti de la commune est extrêmement riche et devra être protégé. Sa mise en valeur constituera, pour certains objets emblématiques, dont les hôtels Belle Époque, un atout touristique incontournable. Le volet touristique accompagnant le PACom mènera une réflexion approfondie sur cette thématique.

Économie

Au niveau du domaine de l'économie, il s'agira d'intervenir au plus tôt afin de pouvoir influencer le contenu de la stratégie régionale. Pour ce faire, des entretiens avec différents acteurs économiques locaux sont prévus afin de préciser les besoins puis transmettre ce complément de diagnostic aux auteurs de l'étude régionale.

Participation

La démarche participative a vocation à informer, mobiliser, sensibiliser et concerter la population montreuusienne afin de maximiser l'acceptation du projet. Elle intervient dès le début du mandat en amont du développement de la stratégie territoriale. Elle comprend deux grandes méthodes de recueil d'attentes et d'usages que sont le questionnaire et des ateliers avec un groupe citoyen tiré au sort. S'appuyant sur les résultats issus de la démarche participative réalisée par Dolci dans le cadre de la pré-étude et prenant en compte la récente votation des Grands Prés, ces deux méthodes adresseront directement et de façon pédagogique les enjeux brûlants de la fabrique urbaine à Montreux que sont : le rapport densité/nature, le traitement des quais et des espaces publics en général. La démarche s'organise en 4 étapes –



⁹ Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/748_748_748/fr

information, diagnostic participatif, co-conception et de nouveau information, alternant des phases entre ouverture au grand public et focale avec le minipublic.

3.3 Planification

Les grandes étapes d'élaboration du PACom sont schématisées sur l'illustration à droite. La planification intentionnelle tient compte d'un déroulement idéal, mais pourra, notamment, être influencée par la durée de consultation par les services de l'État ainsi que par les projets régionaux avec lesquels une coordination sera nécessaire.

- Début des travaux	Novembre 2023
- Établissement d'une stratégie territoriale	Avril 2024
- Définition des affectations de base	Novembre 2024
- Définition des réglementations des zones et des règles de police de construction	Février 2025
- Préparation des dossiers pour examen préalable (plans, rapport explicatif, rapport 47 OAT,...)	Avril 2025
- Préavis d'examen préalable	Octobre 2025
- Enquête publique	Mars 2026
- Traitement des oppositions	Avril - Juillet 2026
- Préavis au Conseil communal et adoption	Décembre 2026
- Approbation par le Département	Mars 2027

3.4 Phases transitoires

Dans son avis préliminaire, mentionné ci-dessus, la DGTL avait refusé d'approuver de nouveaux Plan d'affectations (PA) pendant la phase d'élaboration du PACom. Cependant, consciente des enjeux essentiels que cela représente pour la Commune, la Municipalité a malgré tout repris contact, cette fin d'été 2023, avec la DGTL, afin de vérifier si certains projets sectoriels pouvaient être envisagés. Dans le cadre de ce dialogue, la DGTL a accepté d'entrer en matière sous certaines conditions (voir annexe), en précisant néanmoins que de toute façon, l'élaboration de PA est soumise à un examen préliminaire au cas par cas et que seuls des projets cohérents avec le cadre réglementaire, avec les planifications supérieures (plan directeur cantonal et intercommunal) et avec la stratégie du futur PACom ont une chance d'aboutir.

Fort de cette entrée en matière, dans sa séance du 3 novembre 2023, la Municipalité a édicté un ensemble de critères devant servir de premier filtre. Il sera ainsi possible d'envisager l'élaboration de certains plans d'affectation sans attendre l'approbation du PACom. Cela devrait permettre d'anticiper la réalisation de certains projets tant privés que publics.

Pour rappel, l'élaboration d'un PA doit suivre la procédure complète d'affectation du sol, notamment une enquête publique et un préavis au Conseil communal. La Municipalité doit donc être persuadée qu'un éventuel PA est suffisamment cohérent avec le futur PACom pour pouvoir accepter d'entrer en matière et, cas échéant, le soutenir durant sa phase de validation. Pour cette raison, la Municipalité estime qu'aucun PA ne devra être mis à l'enquête avant la validation de la stratégie du PACom, prévue pour l'été 2024.

De plus, afin de s'assurer que les éventuels PA qui seraient adoptés durant cette période soient adaptés au territoire et au futur de l'affectation du sol communal, les critères cumulatifs fixés sont au nombre de trois : les parcelles concernées doivent être bien situées (dans le périmètre compact et dans un milieu fortement bâti), ces parcelles doivent déjà être majoritairement bâties ou artificialisées et enfin le projet doit être d'une certaine ampleur. Cette dernière condition exclut des projets qui n'auraient pas un réel intérêt général, par exemple parce qu'ils ne concerneraient que quelques villas. Enfin, l'élaboration de PA souhaités par des privés serait complètement à leur charge. Dans tous les cas, ces projets ne devront pas prétexter la révision du PACom et les mesures envisagées dans ce cadre. Finalement, la Municipalité se laisse donc le droit de repousser leur réalisation si elle juge que les conditions précitées ne sont pas garanties.

Il y a lieu de rappeler qu'une analyse devra être faite au cas par cas. Par ailleurs, quand bien même la Municipalité estimerait possible d'entrer en matière sur la base des critères cités précédemment, l'analyse devrait ensuite encore être effectuée par la DGTL, qui pourrait à son tour refuser d'entrer en matière sur la base de ses propres critères. Ainsi, seuls les projets jugés pertinents et en accord avec le futur PACom seront donc envisagés, permettant parfois d'avoir un meilleur développement d'un quartier que les règles très générales du dispositif des zones réservées.

En conclusion, il serait ainsi possible d'anticiper certains projets, sous certaines conditions, de manière à atténuer les conséquences de l'annulation du précédent projet de Plan général d'Affectation par le Tribunal fédéral. Tant la Municipalité que la DGTL vérifieront la pertinence générale de ces projets. En cas de réponse positive, ils devront ensuite être développés, afin d'être mis à l'enquête puis soumis à l'approbation du Conseil communal. Les droits privés et démocratiques seront donc garantis.

4 Conséquences financières

Comme mentionné au point 2 du présent rapport-préavis, le montant de l'offre retenue est évalué à CHF 625'295.- pour un mandat qui devrait se dérouler sur plus de 3 ans.

Au 30.09.2023, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 3 millions. Le total des emprunts bancaires se montait à CHF 107 millions.

Sur la base du budget adopté cette année et des crédits d'investissement en cours de réalisation, le financement de cet investissement devrait être assuré, partiellement, par la trésorerie et pour le solde par de l'emprunt.

Les dépenses du rapport-préavis seront comptabilisées au Bilan dans le compte 9149 « Autres biens » et amorties sur une durée de 10 ans sur le compte 420.3329 « Autres amortissements du patrimoine administratif » dès l'acceptation du PACOM. Si celui-ci devait être refusé, le rapport-préavis sera amorti en une fois sur le compte 420.3329.

5 Réponse aux postulats

5.1 Postulat « Pour un PACOM qui tienne compte des villages »

Par ce rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat de M. le Conseiller communal Olivier Müller « Pour un PACOM qui tienne compte des villages » (voir annexe). En effet, et comme déjà présenté dans le préavis No 08/2023, le cahier des charges des études en cours par les mandataires intègre bien cet enjeu. De plus, il a été spécifiquement repris par les mandataires, qui se sont donc engagés à en tenir compte comme un des enjeux particuliers de notre territoire.

Ainsi, dans le cahier des charges, il était précisé que le PACom devra proposer une vision du développement qui permette de dynamiser la vie des villages et des quartiers, notamment en encourageant les commerces dans les villages. De plus, le concept d'aménagement urbanistique devra « définir les orientations et mesures afin de mettre en valeur, dynamiser et protéger le caractère et le rôle des villages de Montreux. » Enfin, le postulat en question fait explicitement partie des éléments à prendre en compte dans les études.

Même s'il est impossible d'anticiper le résultat des démarches, vu les nombreuses pesées d'intérêts et autres contraintes à prendre en compte en cours d'études, les mandataires ont bien compris et repris cet enjeu particulier de notre territoire.

Les mandataires ont ainsi précisé dans leur offre que « *Le territoire communal repose sur plusieurs entités patrimoniales et paysagères remarquables. Au cours de ces dernières années, le coteau a été colonisé peu à peu par la fonction résidentielle, générant ainsi une forte pression aux abords de certains villages. La substance historique de ces derniers n'est plus aussi homogène et claire que par le passé et doit être préservée par des mesures retranscrites dans le PACom à travers le règlement et le plan [...]. Dans le cadre de l'élaboration du PACom, une attention particulière devra être portée sur ces différents éléments. Néanmoins, il est opportun de préserver une certaine dynamique au sein des villages et hameaux en permettant l'accueil de nouveaux commerces ou d'infrastructures publiques. La*

culture montreusienne conserve un attachement profond à ces entités et il est primordial d'éviter que ces derniers perdent de leur attractivité. »

Dans les éléments plus architecturaux, il est constaté par les mandataires que « *chaque localité communale s'est développée dans un contexte bien précis. Ainsi, une distinction claire peut certes être effectuée entre les villages du coteau et les centres urbains, mais également entre les villages eux-mêmes. En effet, des typologies spécifiques caractérisent un lieu donné.* »

Les éléments demandés dans le postulat sont donc bien pris en compte, sachant que, pour le surplus, l'égalité de traitement doit être visée, mais ne peut pas être garantie vu les spécificités différentes des entités territoriales concernées. En matière d'aménagement du territoire, il n'est ainsi pas possible d'obtenir une égalité de traitement, mais les décisions d'affectation doivent être basées sur des principes généraux et locaux cohérents et justifiables.

5.2 Postulat « Pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal »

Par ce rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat de M. Olivier Mark : « Pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal. » (voir annexe). En effet, la motion demandait d'une part un calendrier précis, qui figure dans le présent rapport-préavis, selon les engagements pris par la Municipalité dans le cadre du préavis No 08/2023.

L'autre demande concernait une communication régulière de la part de la Municipalité. Comme le démontre le préambule du présent rapport-préavis, la Municipalité a déjà eu l'occasion de tenir le Conseil communal régulièrement informé de l'avancement du dossier. En plus des démarches participatives prévues lors de l'élaboration du PACom, la Municipalité renouvelle son engagement déjà pris lors de la séance du Conseil communal du 21 juin 2023¹⁰ d'informer régulièrement le Conseil, soit au moins tous les trois à quatre mois.

La Municipalité est en effet convaincue qu'un tel projet exige une démarche, faite d'une succession d'étapes stabilisées pour aboutir à un projet équilibré et acceptable par la majorité. Cela implique donc non seulement une communication régulière, mais aussi des validations formelles d'étapes.

Notons encore qu'une bonne partie de la stratégie d'urbanisation du territoire communal dépend de la stratégie de l'agglomération RiveLac et que cette entité communique régulièrement, notamment par le biais de son site internet¹¹ et de leur bulletin d'information¹².

La Municipalité estime ainsi que tant ses engagements que les démarches participatives et d'information planifiées dans l'offre des mandataires répondent au postulat.

6 Développement durable

6.1 Social

Une bonne planification du territoire est utile, notamment, pour améliorer la qualité de vie et offrir un cadre de vie bien conçu, de manière à créer des dynamiques positives et socialement bénéfiques, dans les quartiers, dans les villages et, par extension, de la commune.

Concrètement, des mesures visant à assurer de la mixité en termes d'affectation, par exemple avec des règles préservant les activités au rez-de-chaussée des constructions en milieu urbain et avec types de d'affectation des parcelles de logements en faveur de la mixité sociale.

Par ailleurs, à la suite de l'annulation du précédent Plan général d'Affectation par le Tribunal fédéral, plusieurs propriétaires se sont retrouvés dans des situations individuelles complexes, faute d'avoir pu

¹⁰ <https://www.conseilmontreux.ch/conseilcommunal/download.asp?d=6490> page 39.

¹¹ <https://agglorivelac.ch>

¹² <https://agglorivelac.ch/newsletter/>

valoriser des parcelles. Certes, plusieurs facteurs - dont l'actuel surdimensionnement des réserves à bâtir - ne permettent pas de garantir autant de droits à bâtir que lors des affectations précédentes. Cependant, un nouveau PACom permettra de préciser les perspectives pour les propriétaires. Même en essayant de minimiser leurs impacts, des diminutions voire des suppressions de droits à bâtir, par rapport aux droits à bâtir de 1972 ou prévus dans le PGA annulé, seront nécessaires. Elles devront servir au bénéfice du plus grand nombre, par exemple en préservant des espaces naturels et paysagers, dans l'esprit de la LAT acceptée par la population suisse.

Notons encore que, en plus des règles architecturales générales, le nouveau PACom et ses mesures d'aménagement du territoire viseront à assurer une dynamique adaptée aux différentes réalités du territoire communal. Il s'agira de tenir compte notamment des aspects sociaux, par exemple en favorisant la création de logements pour tous, en particulier pour les familles, les jeunes et les personnes âgées ; tout en gardant l'objectif de mélanger les groupes sociaux pour favoriser le dialogue, l'intégration et les échanges. Ainsi, des règles seront étudiées en faveur de la qualité de vie, avec des objectifs différents entre les secteurs urbains, villageois, paysagers...

6.2 Économique

L'impact économique de l'annulation du PGA est évident. Comme évoqué ci-dessus, il a touché les propriétaires de terrains à bâtir qui, pour diverses raisons, n'avaient pas encore finalisé les démarches afin d'obtenir un permis de construire.

De manière plus large, cette annulation a posé un problème important à divers acteurs de la construction, des architectes aux entreprises de la construction en passant par les artisans. La perspective d'une affectation du sol claire et pérenne, via un nouveau PACom, permettra de donner des perspectives à ces acteurs économiques.

Le PACom devra tenir compte des besoins en terrains et locaux des acteurs économiques afin d'assurer une proximité entre logements et places de travail. Les zones d'affectations seront réfléchies, afin que les entreprises puissent être intégrées au mieux dans le tissu urbain ou dans des zones spécifiques, en fonction de leurs caractéristiques.

De manière spécifique à notre Commune, le PDI - et donc le PACom - devra intégrer la dimension touristique de notre destination, ceci afin de permettre la préservation de notre patrimoine, voire le développement des infrastructures d'accueil, notamment hôtelières, tout en tenant compte des enjeux liés, par exemple, ceux autour de la mobilité. Ces enjeux ont été clairement identifiés, comme résumé au point 3.2.

6.3 Environnemental

Les attentes en matière environnementale, traduites par exemple dans l'évolution du cadre juridique ou des plans thématiques de notre commune, sont fortes.

Comme décrit ci-dessus, divers enjeux ont été identifiés autour du paysage, de la mobilité, des milieux naturels, des nuisances environnementales ou encore des questions d'énergie et climat. La volonté est ainsi clairement exprimée que le PACom ne traite pas non seulement des règles de constructions, mais intègre une cohérence autour de préservation ou de la mise en valeur de notre environnement, bâti et non bâti.

7 Position de la Municipalité

L'élaboration du PACom est un projet majeur et elle s'inscrit parfaitement dans le programme de législature de la Municipalité, notamment son thème 2 « Valoriser nos atouts - préserver le patrimoine bâti, naturel et culturel », mais aussi nouer dans un document d'autres objectifs relevant par exemple du thème 4 « Partager la durabilité - ancrer l'éco-responsabilité ».

Depuis l'annulation du PGA et comme décrit dans l'historique du présent rapport-préavis, la Municipalité a entrepris les démarches afin de sécuriser la situation actuelle et a préparé l'élaboration d'un nouveau PACom. Ce temps a également permis de mieux appréhender les nouvelles attentes de la population et

pour s'assurer que l'agglomération RiveLac puisse avancer dans l'élaboration du Plan directeur intercommunal. En théorie, ce dernier devrait précéder l'élaboration du PACom, mais, au vu des calendriers respectifs, le développement de ces planifications se fera en parallèle et elles seront coordonnées.

La Municipalité se réjouit donc d'avoir maintenant pu véritablement commencer les études d'élaboration du PACom. En conformité avec l'amendement au préavis No 08/2023, elle sollicite ainsi formellement les moyens nécessaires pour aller de l'avant dans cette importante démarche.

8 Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

- vu le rapport-préavis No 24/2023 de la Municipalité du 24 novembre 2023 au Conseil communal relatif à l'attribution d'un mandat d'accompagnement pour l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom) et réponse au postulat de Monsieur le Conseiller communal Olivier Müller « Pour un PACOM qui tienne compte de nos villages » et réponse au postulat de Monsieur le Conseiller communal Olivier Mark « pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal »
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. de prendre acte de l'attribution d'un mandat d'accompagnement pour l'élaboration du plan d'affectation communal ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 650'000.- au maximum ;
3. de couvrir tout ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie et d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
4. de comptabiliser sur le compte 420.3329 les amortissements durant 10 ans si le PACom est accepté ou en une fois si le PACom est refusé ;
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire ;
6. de prendre acte du fait que ce rapport-préavis répond au postulat de M. Olivier Müller « Pour un PACOM qui tienne compte de nos villages », pris en considération le 14 décembre 2022, et au postulat de M. Olivier Mark « pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal », pris en considération le 11 octobre 2023.

Ainsi adopté le 24 novembre 2023

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire municipale

O. Gfeller

L.S.

V. Egli

Annexes :

- Postulat amendé « Pour un PACOM qui tienne compte de nos villages », de Monsieur le Conseiller communal Olivier Müller, pris en considération le 14 décembre 2022 ;
- Motion, transformée en postulat, « Pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal » de Monsieur le Conseiller communal Olivier Mark, pris en considération le 11 octobre 2023 ;
- Lettre de la Direction générale du territoire et du logement du Canton de Vaud du 23 novembre 2023.

Délégation municipale : M. Caleb Walther, Conseiller municipal

Postulat de M. Olivier Müller « Pour un PACOM qui tienne compte de nos villages »

Mesdames les conseillères communales, Messieurs les conseillers communaux,
Comme vous le savez, Montreux est unique ! Unique par son charme, unique par ses festivals et du point de vue urbanistique, unique par son conglomérat de 22 villages qui compose son territoire.

Comme vous le savez certainement aussi, l'un des grands principes de la nouvelle LAT c'est la densification du milieu bâti vers l'intérieur. Mais... l'intérieur de quoi ? Qui décide de ce qu'est l'intérieur et sur la base de quels critères ?

Sur notre territoire, il apparaît que les zones à bâtir sont surdimensionnées et devront être réduites, dans des proportions et en des lieux qui restent encore à définir.

Le risque, qui est à l'origine de ce postulat, c'est le risque d'une application trop stricte du Plan Directeur cantonal, qui ne tient pas suffisamment compte des spécificités montreusiennes. C'est le risque d'une interprétation trop rigide et incomplète de la LAT. C'est le risque d'une application qui ne serait fondée que sur des critères mathématiques et juridiques et non aussi sur des critères urbanistiques.

L'annexe « Agglo Rivelac » du plan directeur cantonal illustre les périmètres des centres et les périmètres hors centre de notre commune tel que proposé par le Service de Développement Territorial en 2011. Les enjeux de cette classification sont colossaux pour les habitantes et habitants de notre commune.

Pour illustrer ceci, prenons deux cas de figure : Si vous êtes classés dans le périmètre de centre, principalement Clarens, Montreux et Territet, alors il sera encore possible de densifier le milieu bâti. En revanche, si vous êtes classés hors centre, par exemple à Sonzier, Glion, Caux, les Avants, alors, Plan Directeur oblige, il n'y aura plus grande possibilité de construire quoique ce soit. La suite logique de cette manière de procéder est que ces villages hors centre vont lentement mais sûrement voir leurs activités se réduire, leur attractivité en pâtir et leur vie de village mourir. Une mort lente, mais certaine.

Est-ce que c'est cela ce que nous voulons, créer des villages fantômes ?

Est-ce que cela fait sens qu'une commune tel que la nôtre, formée de 22 villages, doive suivre des règles applicables aux communes qui n'ont qu'un seul centre ?

Est-il logique qu'un village, parce qu'il a fusionné avec une commune plus grande, puissent moins se développer que s'il était resté indépendant ?

Du point de vue de l'aménagement du territoire, tout cela n'a aucun sens. Montreux est constitué de 22 villages, il y a donc 22 centres et la densification du milieu bâti vers l'intérieur doit évidemment concerner ces 22 villages.

Il semble que le droit actuel nous laisse une certaine marge de manœuvre dont il doit être fait usage. Voici 3 éléments qui confirment cela :

Tout d'abord, il y a 169 communes dans notre canton qui sont en état de surdimensionnement. Il n'est évidemment pas concevable qu'on dise à ces 169 communes qu'ils ne peuvent plus rien construire jusqu'en 2036.

Ensuite, l'une des conclusions pertinentes d'une thèse récente en aménagement du territoire de l'Université de Fribourg est que les plans d'affectation sont des actes de nature politique, et non des actes de nature juridique.

Finalement, il existe depuis juin 2021 une fiche d'application de la Direction générale du territoire et du logement intitulée « traitement des zones à bâtir ». Cette fiche indique que si certains principes d'aménagement ne peuvent être respectés, alors un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir sera accepté. Des arrêts récents tant de la CDAP vaudoise que du Tribunal fédéral reprennent cette notion de surdimensionnement incompressible.

Donc oui, il existe une marge de manœuvre, et une commune comme la nôtre doit pouvoir exploiter cette marge de manœuvre principalement pour éviter des drames, notamment que nos villages se meurent, mais aussi pour permettre à certaines familles de concrétiser le projet de leur vie qui était à bout touchant, mais qui a été brutalement stoppé lors de l'annulation du PGA par le Tribunal fédéral.

Par ce postulat, je demande à la Municipalité d'étudier les opportunités suivantes lors de l'élaboration du PACom :

1. De prendre en compte les particularités urbanistiques et territoriales de Montreux, c'est à-dire de considérer **chaque tissu villageois comme une entité territoriale** propre ~~ce territoire~~ ~~comme étant constitué de 22 villages et qu'il y a donc 22 centres et donc 22 possibilités de densifier le milieu bâti vers l'intérieur ;~~
2. De tenir compte de la notion de surdimensionnement incompressible et d'appliquer ce principe lorsque c'est pertinent et proportionnel ;
3. De tenir compte ~~dans la mesure du possible~~ d'une égalité de traitement entre **ces entités territoriales** ~~ces 22 villages~~ qui forment notre territoire.

Je demande le renvoi de ce postulat à une commission qui sera définie lors de la prochaine séance.

Motion transformée en postulat de M. Olivier Mark : « Pour que le Conseil communal reprenne la main en matière de logements à Montreux par un contrôle serré du travail municipal. »

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La population s'est exprimée avec clarté au sujet du projet immobilier communal des Grands-Prés. Je fais partie de la majorité de la population qui est restée silencieuse lors de la campagne, autant interpellé par la forêt de gabarits posés sur place que par l'inconstructibilité définitive proposée par l'initiative.

Aujourd'hui, il s'agit de tenir compte du verdict populaire et de le respecter. Nous devons par conséquent nous remettre au travail pour proposer aux Montreusiennes et aux Montreusiens une nouvelle vision du développement urbain de notre commune, respectueuse de ce verdict.

Le projet communal qui vient d'être rejeté datait. Il est né à une autre époque, lorsque la quantité de logements primait. Aujourd'hui, les gabarits à Chailly ne font plus peur. Mais le souci de loger correctement les habitants reste d'actualité. Il faut donc se remettre au travail avec assiduité, en considérant toute la complexité et toutes les contradictions qui apparaîtront forcément dans la suite de la démarche.

Dès lors, la Municipalité est appelée à nous proposer des solutions plus contemporaines et plus respectueuses de notre patrimoine pour le logement. En tant que conseillers communaux, nous sommes pour notre part plus que jamais responsables de nous assurer que ce travail soit vite et bien effectué.

Un seul instrument permet de créer les logements requis sur une base démocratique : c'est un plan général d'affectation. Notre Municipalité doit dorénavant mettre davantage d'énergie pour offrir le socle réglementaire qui nous permettra de construire des immeubles à taille humaine, dont la diversité et la répartition judicieuse sur tout le territoire communal permettront un développement urbain acceptable pour la majorité de la population.

Ce n'est pas la première intervention dans ces rangs priant la Municipalité d'accélérer cette démarche certes complexe, mais indispensable pour loger nos enfants. Le rejet des Grands-Prés induit une nouvelle urgence. Veillons-nous toutefois de ne pas nous ingérer dans les affaires opérationnelles. Je propose par conséquent de focaliser les efforts de cet hémicycle sur le contrôle du calendrier et du travail effectué par la Municipalité dans l'élaboration du futur PACom. Ce contrôle vise autant à nous assurer de l'avancement du projet qu'à soutenir la démarche, notamment par l'octroi des ressources nécessaires à toute étape.

Je demande donc par cette motion à la Municipalité qu'elle rapporte au moins trimestriellement au Conseil communal sur les avancées du plan général d'affectation, après nous avoir communiqué lors de notre prochaine séance un calendrier précis de l'ensemble des opérations, à revoir en fonction de l'urgence de la situation.

Selon notre règlement, je demande que le conseil communal prenne en considération immédiatement cette proposition et la renvoie à la Municipalité.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Montreux
Case postale 2000
1820 Montreux

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch

Lausanne, le 23 novembre 2023

27.11.2023

**Commune de Montreux
Nouveaux plans d'affectation
Détermination cantonale**

COMMUNE DE MONTREUX
Transmis à SU
 par courriel
R 27 NOV. 2023
ph. U. Waether
séance

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Nous faisons suite aux échanges tenus avec le Conseiller municipal, Monsieur Walther, relatifs aux possibilités d'entreprendre, poursuivre ou approuver des planifications communales avant l'entrée en vigueur de votre plan d'affectation communal (PAcom).

Après réévaluation de la situation, nous pouvons nuancer ce qui est énoncé dans l'examen préliminaire (EPL) du PAcom du 24 janvier 2023. En effet, nous pourrions entrer en matière sur la poursuite de certaines planifications de détail mais celles-ci devront être analysées au cas par cas.

Nous relevons cependant qu'en raison de l'annulation de l'approbation du plan général d'affectation (PGA) par le Tribunal fédéral en 2020, la réalisation de plans d'affectation de détails avant la révision du PAcom doit être menée avec une certaine précaution. En effet, l'annulation de l'approbation implique la remise en question du statut de zone à bâtir d'une importante partie du territoire traité par le PGA. De plus, nous vous rappelons que le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation dans le secteur hors centre doit impérativement faire l'objet d'une analyse globale et non sectorielle.

Ainsi, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ne pourra se déterminer qu'au cas par cas sur la conformité de l'établissement d'un nouveau plan d'affectation (PA) ou la poursuite d'un PA en cours. Elle se prononcera sur la base d'une analyse circonstanciée, dans le cadre d'un EPL (pour les nouveaux PA) ou d'une détermination cantonale (pour les PA en cours).

Par ailleurs, nous vous proposons une rencontre en présence du Directeur général de la DGTL ayant pour but d'évoquer le sujet et, plus généralement, de faire un point sur la poursuite de votre projet de révision de plan d'affectation communal (PAcom). Notre secrétariat vous contactera directement pour organiser cette séance.

**Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos
meilleures salutations.**



Matthias Fauquex
urbaniste



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement