



PACom Montreux

Situation des études et processus participatif

14 juin 2022

DOLCI

0. DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Situation du PACom
3. Démarches participatives

1. INTRODUCTION – CADRE LÉGAL – LAT

Art. 1 LAT: Buts

- Protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage ;
- Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;
- Créer un milieu bâti compact ;
- Créer et maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques ;
- Favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie ;
- Garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays ;

1. INTRODUCTION – CADRE LÉGAL – LAT

Art. 3 LAT : Principes régissant l'aménagement – Extraits

- Tenir compte des besoins spécifiques des régions et de réduire les disparités choquantes entre celles-ci ;
- Répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics ;
- Prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ;
- Préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodantes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations ;
- Ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres ;
- Faciliter l'accès de la population aux établissements tels qu'écoles, centres de loisirs et services publics.
- Tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci.

1. INTRODUCTION – CADRE LÉGAL – LAT

Art. 15 LAT: Zones à bâtir

- Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes ;
- Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

1. INTRODUCTION – CADRE LÉGAL – LATC

Nouveautés – Révision LATC du 1^{er} septembre 2018

Art. 52 LATC : Disponibilité des terrains

- Mesure visant à inciter les propriétaires fonciers à construire les terrains affectés en zone à bâtir ;
- Délai de construction de 7 à 12 ans pour les terrains non-construits.

1. INTRODUCTION – CADRE LÉGAL – LATC

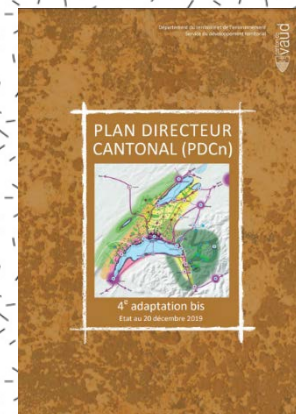
Nouveautés – Révision LATC du 1^{er} septembre 2018

Art. 64 LATC : Compensation de la plus-value

- Avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous forme de perception d'une taxe sur la plus-value ;
- Avantages considérés :
 - Classement d'un terrain en zone à bâtir ;
 - Augmentation des droits à bâtir suite à un changement d'affectation.

1. INTRODUCTION – PLAN DIRECTEUR CANTONAL « PDCn »

- Instrument principal pour piloter le développement territorial du canton ;
- Coordonner les politiques cantonales, communales et fédérales ayant un effet sur le territoire :
 - *Développement territorial équilibré en termes de logements ;*
 - *Places de travail ;*
 - *Mobilité ;*
 - *Préservation des terres agricoles, du paysage et de l'environnement.*
- Outil permettant de mettre en œuvre le cadre légal fédéral ;
- Objectifs du PDCn se concrétisent à travers la réalisation de diverses lignes d'action et mesures d'application.



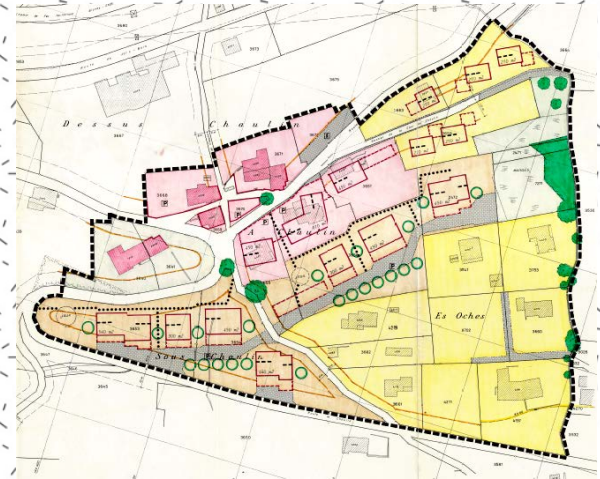
1. INTRODUCTION – PLAN DIRECTEUR CANTONAL « PDCn »

Principales lignes d'action et mesures du PDCn concernant la révision du PACom :

Mesure A11	➔	Zones d'habitation et mixtes
Ligne d'action A2	➔	Développer une mobilité multimodale
Mesure B33	➔	Affectations mixtes
Mesure B44	➔	Infrastructures publiques
Ligne d'action C1	➔	Valoriser le patrimoine culturel
Ligne d'action D1	➔	Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant
Ligne d'action E1	➔	Valoriser le patrimoine naturel

1. INTRODUCTION – PLANIFICATIONS LÉGALISÉES

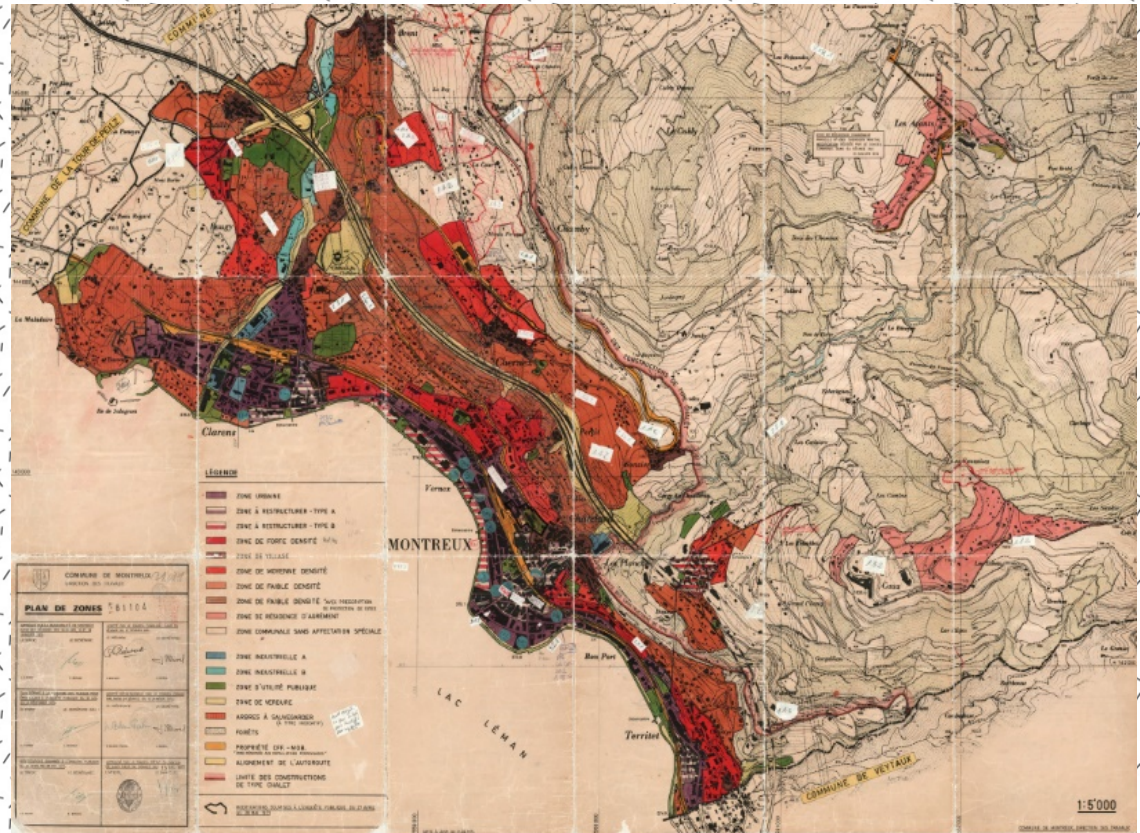
- Plan général d'affectation (PGA), approuvé le 15 décembre 1972 ;
- Plan directeur communal (PDCom), approuvé le 26 février 2001 ;
- Environ une huitantaine de planifications viennent compléter le PGA de 1972 :
 - 25 plans d'extension partiels (PEP) ;
 - 25 plans de quartier (PQ) ;
 - 28 plans partiels d'affectation (PPA).



2. SITUATION DU PACOM – HISTORIQUE

PGA en vigueur

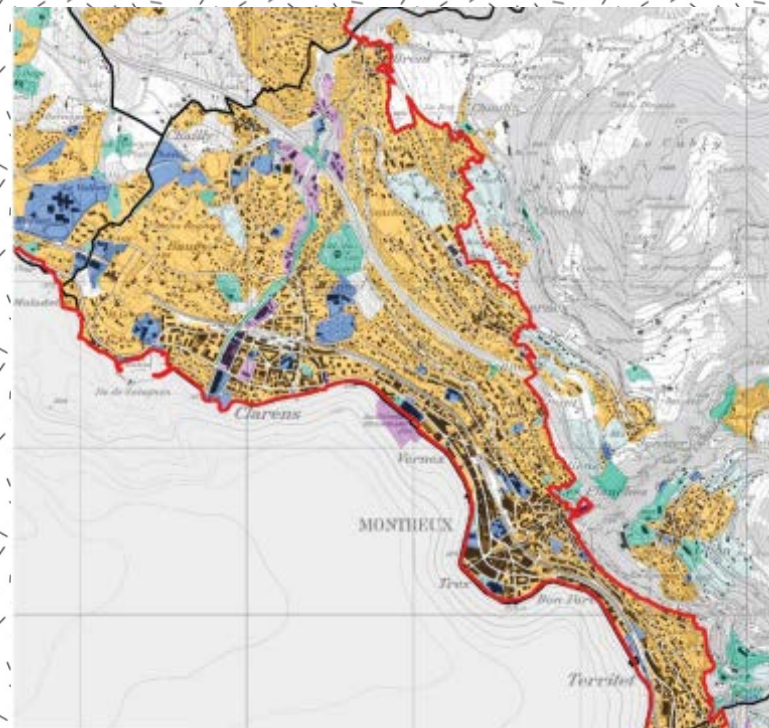
- PGA, approuvé le 15 décembre 1972 ;
- Zone à bâtir dimensionnée pour accueillir environ 40'000 habitants ;
- Incompatibilité avec les principes actuels de l'aménagement du territoire.



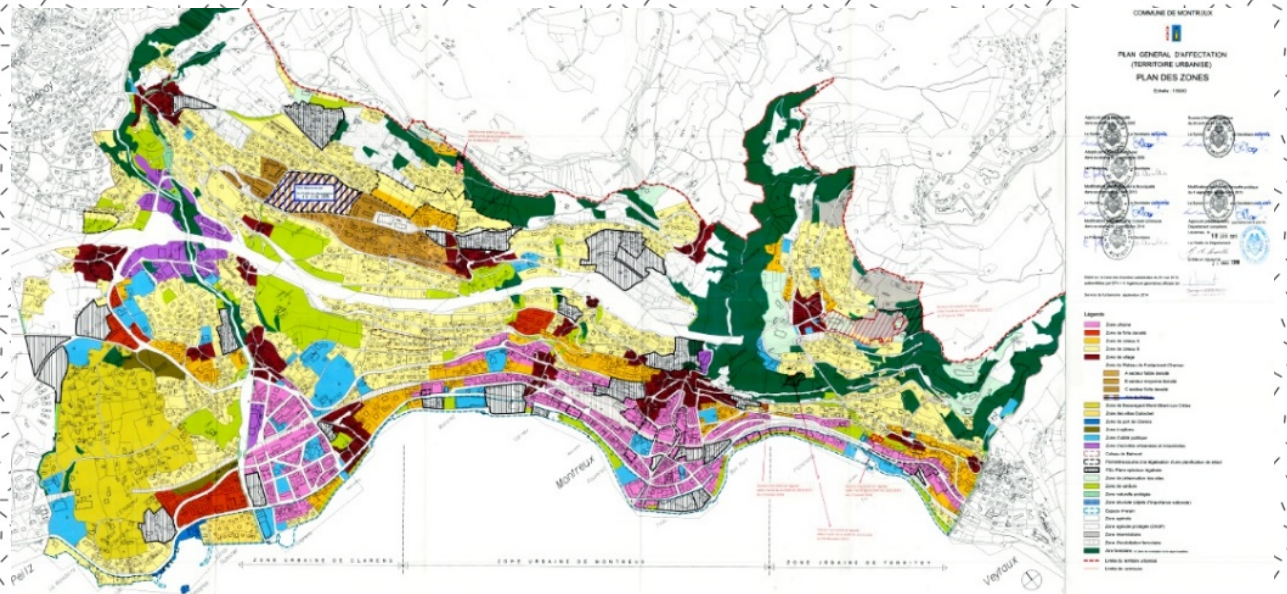
2. SITUATION DU PACOM – HISTORIQUE (B)

Projet d'agglomération Rivelac

- Montreux figure dans le projet d'agglomération Rivelac ;
- **Périmètre compact d'agglomération** établi dans le cadre d'une stratégie intercommunale en partenariat avec le Canton ;
- Objectifs de **renforcer l'influence des centres** et de favoriser un développement urbains vers l'intérieur ;
- Délimitation dudit périmètre se base sur certains critères (desserte, centralité, etc.).



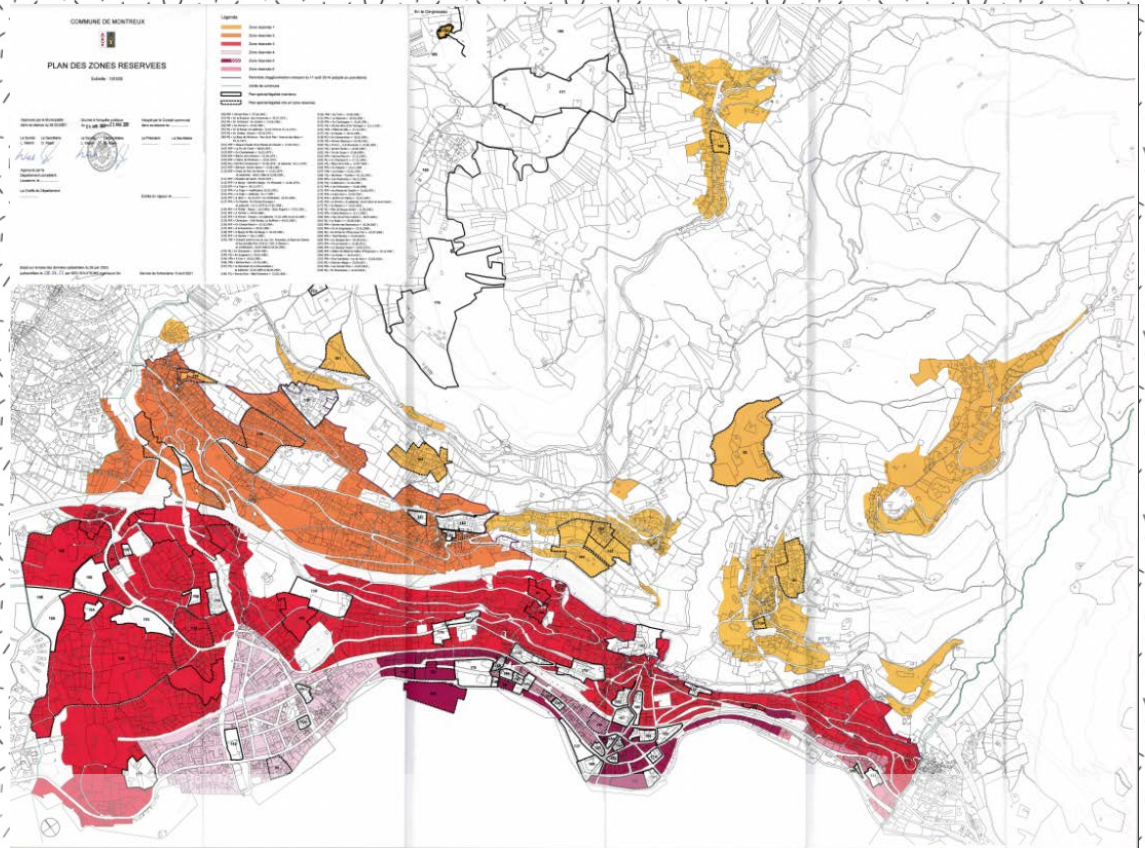
2. SITUATION DU PACOM – HISTORIQUE



PGA annulé par décision du TF

- Projet de révision du PGA entrepris en 2002 et entré en vigueur le 21 mars 2018 ;
- Annulation par décision du TF, le 16 avril 2020 ;
- Nécessité pour la Commune de se doter d'un nouveau PACom conforme aux bases légales.
- Application d'une zone réservée en attendant l'entrée en vigueur du nouveau PACom.

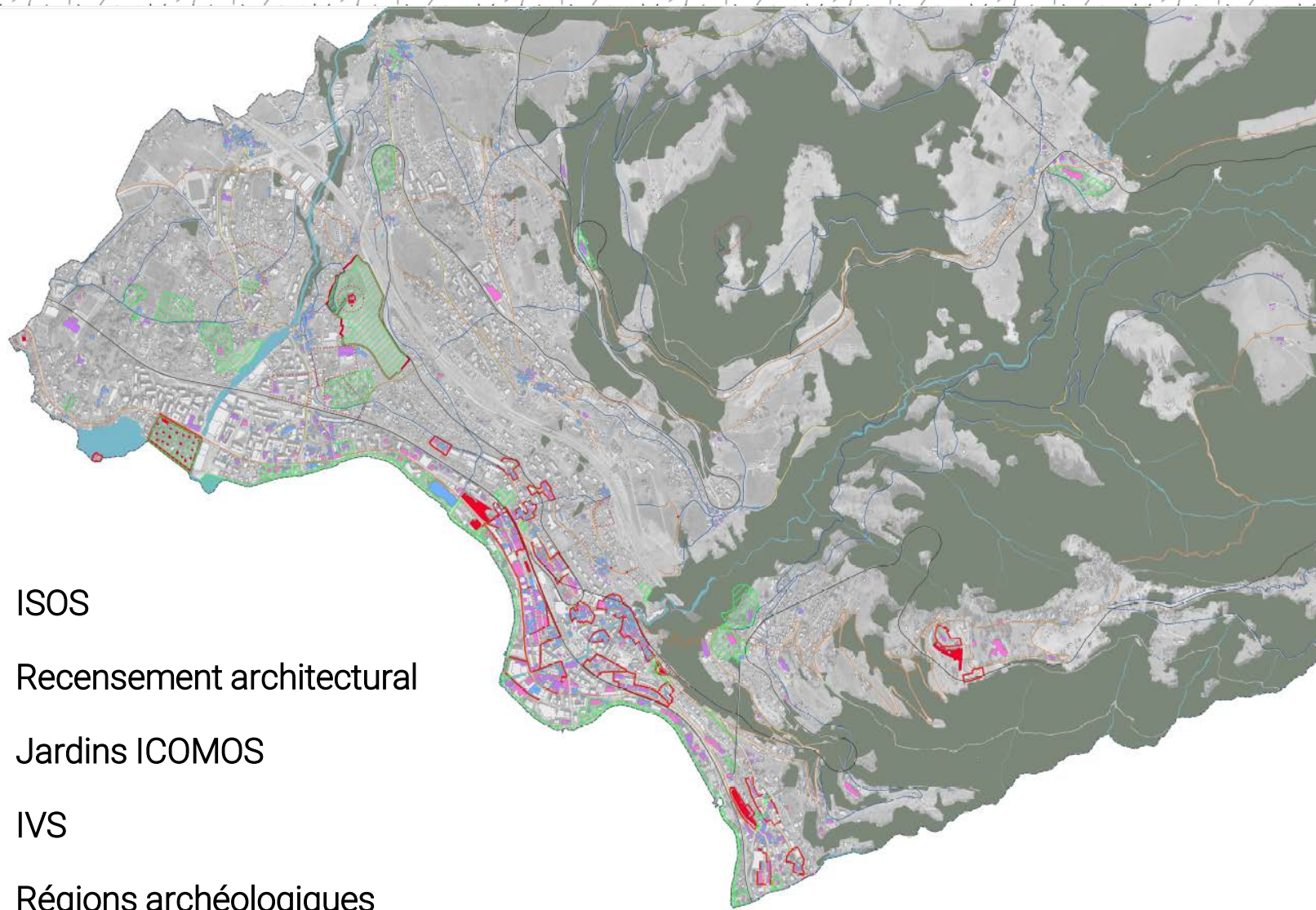
2. SITUATION DU PACOM – HISTORIQUE



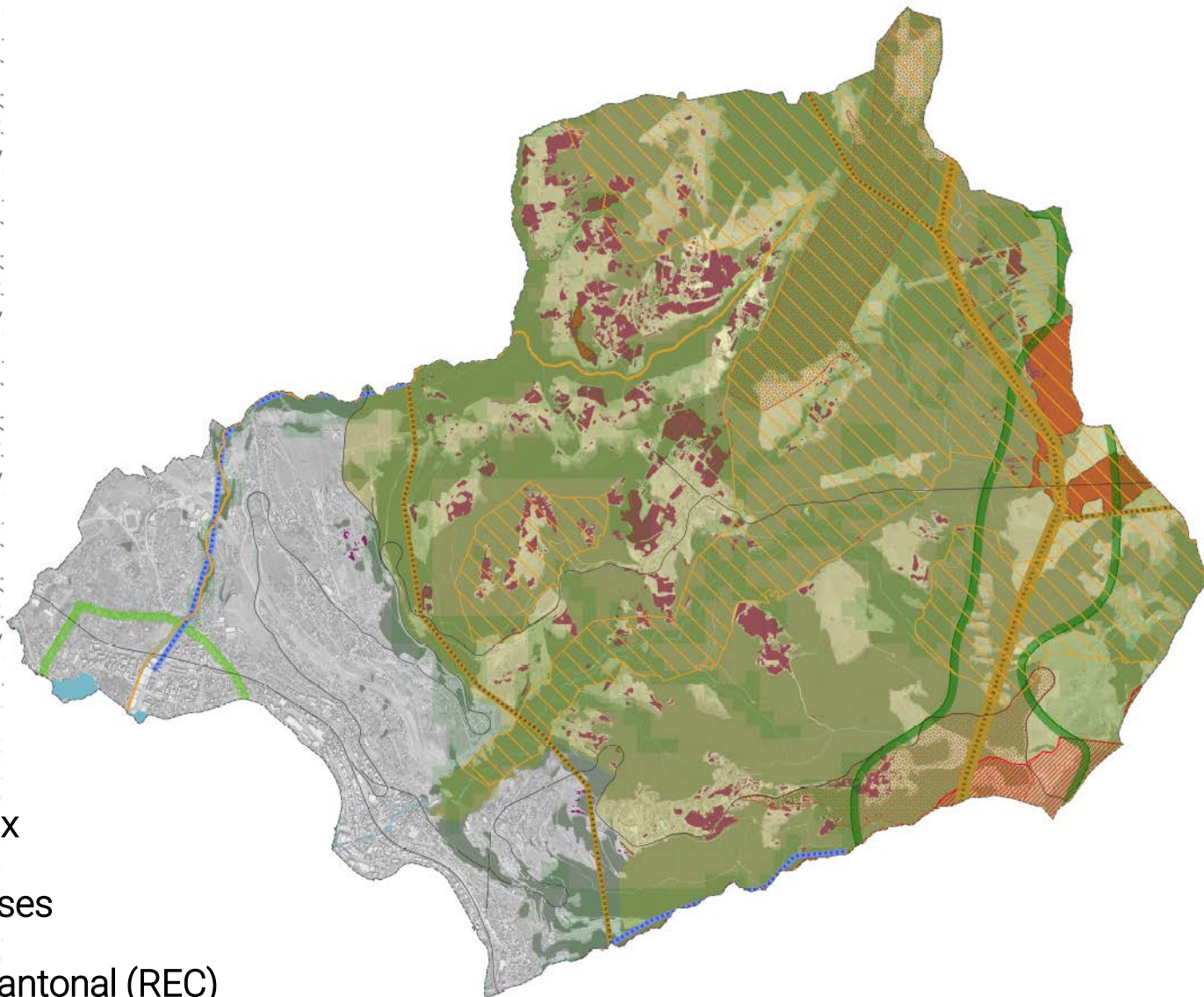
Zones réservées

- Instauration d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC ;
- Prévenir toute péjoration de la situation existante en matière de surdimensionnement de la zone à bâtir.

2. SITUATION DU PACOM – DONNÉES DE BASE : PATRIMOINE



2. SITUATION DU PACOM – DONNÉES DE BASE : ENVIRONNEMENT



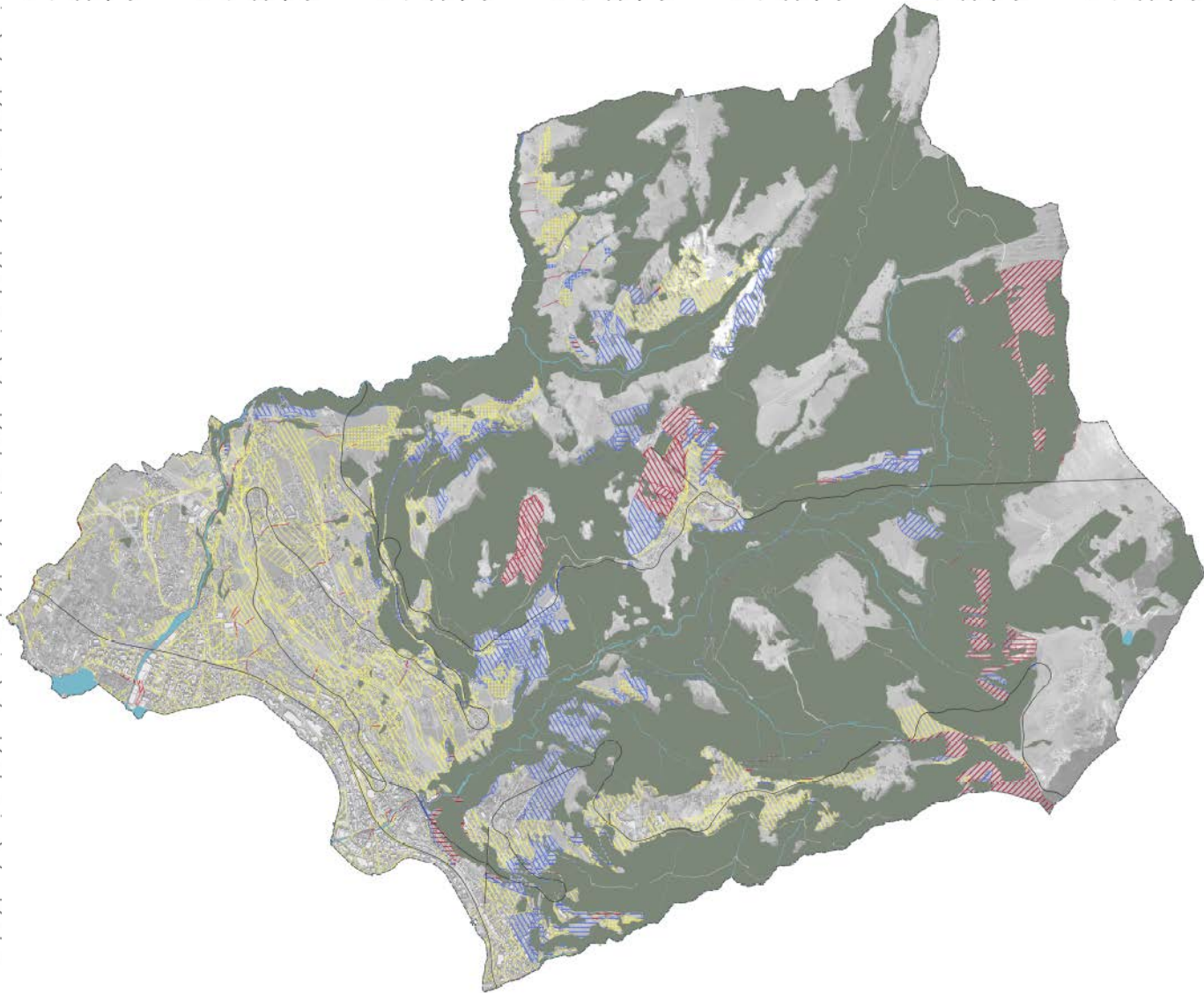
Inventaires fédéraux

Inventaires cantonaux

Inventaire des narcisses

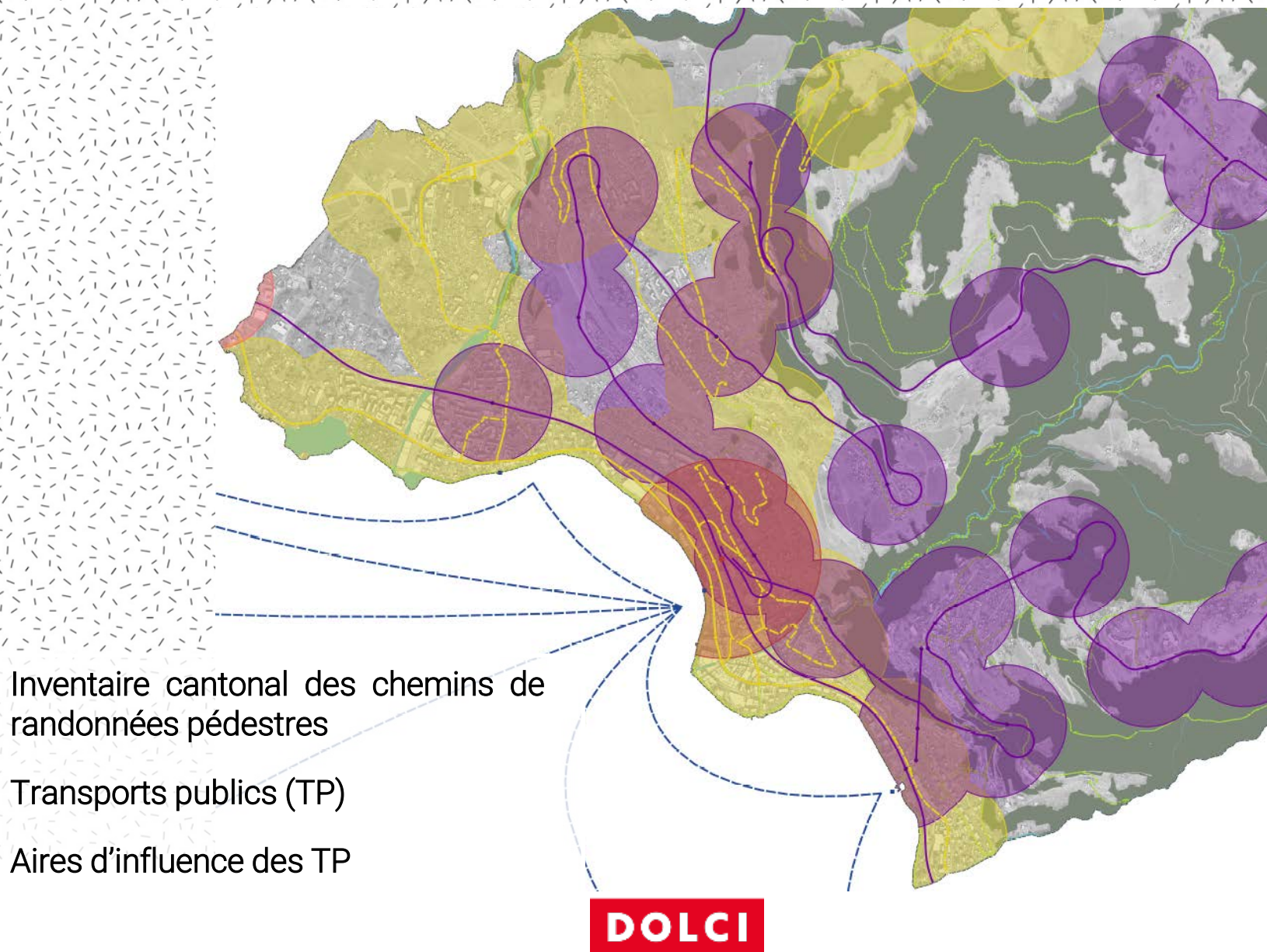
Réseau écologique cantonal (REC)

2. SITUATION DU PACOM – DONNÉES DE BASE : DANGERS NATURELS



DOLCI

2. SITUATION DU PACOM – DONNÉES DE BASE : MOBILITÉ



2. SITUATION DU PACOM - DIMENSIONNEMENT

Mesure A11 du PDCn :

➤ *Périmètre compact d'agglomération*

➤ *Périmètres des centre régionaux*

➤ *Périmètre des centres locaux*

➤ *Périmètre des localités à densifier*

➤ *Villages et quartiers hors des centres.*

Zone à bâtir de Montreux

➤ Possibilités de développement différenciées entre le périmètre de centre et le hors centre.

2. SITUATION DU PACOM - DIMENSIONNEMENT

- 31.12.2015 : Année de référence du dimensionnement de la zone à bâtir ;
- 31.12.2036 : Horizon de planification du PACom.

Périmètre de centre :

- Croissance définie par le projet d'agglomération Rivelac.

Périmètre hors centre :

- Croissance annuelle de 0.75% soit 15.75% sur 21 ans.

2. SITUATION DU PACOM – DIMENSIONNEMENT : HORS CENTRE

État actuel du dimensionnement de la zone à bâtir :

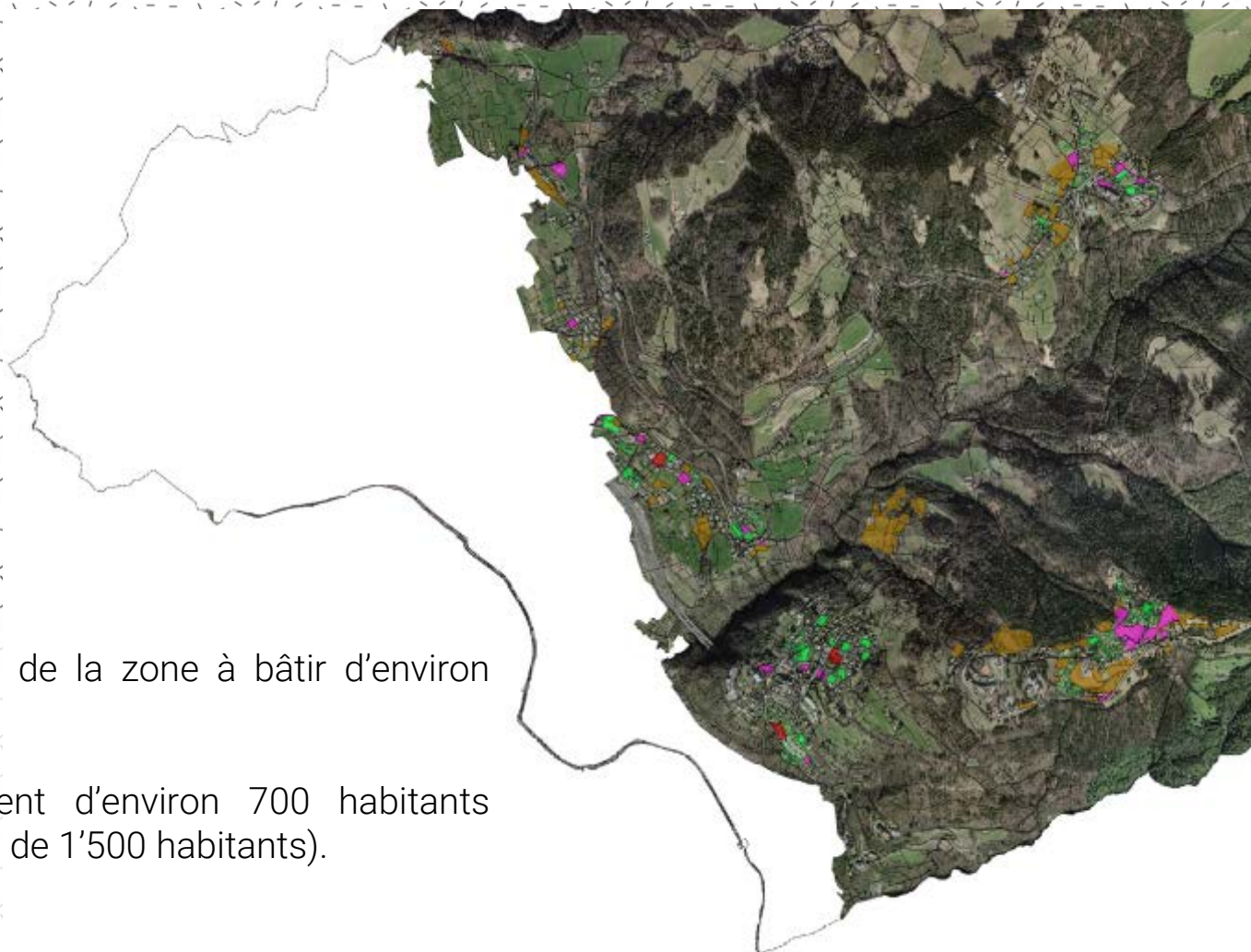
	<i>Hors centre</i>
Population au 31.12.2015	3'694 hab.
Population au 31.12.2036	4'276 hab.
Besoins au moment du bilan	582 hab.
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	2'844 hab.
État de la capacité par rapport aux besoins	+ 2'262 hab.

- Surdimensionnement de la zone à bâtir de 2'262 habitants en hors centre ;
- Application des stratégies de redimensionnement :
 - Méthodologie axée sur une orientation quantitative basée sur les directives cantonales.

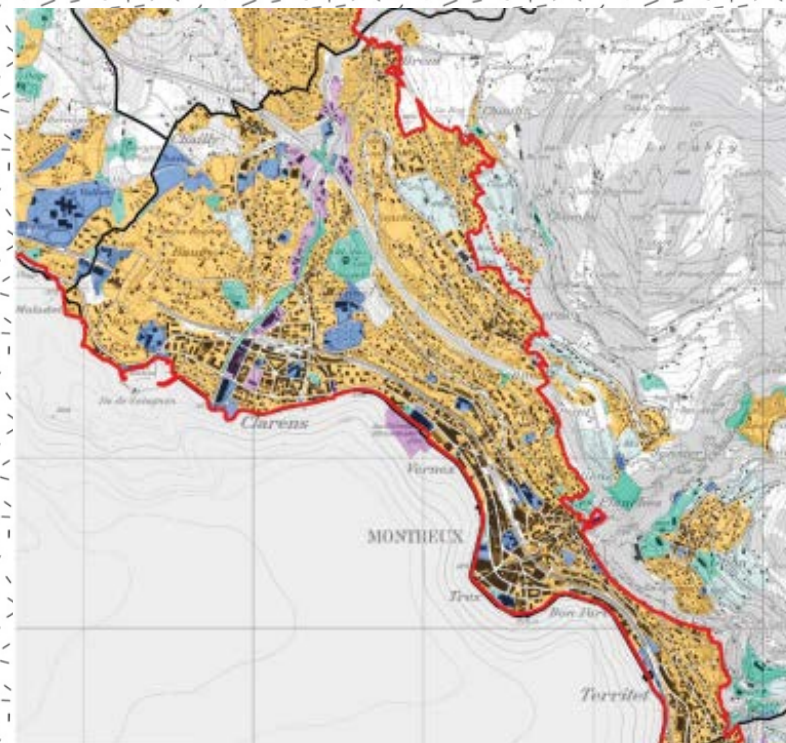
2. SITUATION DU PACOM – DIMENSIONNEMENT : HORS CENTRE

Potentiel de redimensionnement de la zone à bâtir selon la méthodologie cantonale :

- Capacité d'accueil de la zone à bâtir d'environ 1'300 habitants ;
- Surdimensionnement d'environ 700 habitants (soit une réduction de 1'500 habitants).



2. SITUATION DU PACOM – DIMENSIONNEMENT : CENTRE



Périmètre d'agglomération Rivelac

- Au sein de l'agglomération, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2036 est de **25'920 habitants** ;
- Vérification des potentiels de développement entre les communes de l'agglomération *en cours*.
- Seuils minimaux de croissance à respecter selon le projet d'agglomération.

2. SITUATION DU PACOM – DIMENSIONNEMENT : CENTRE

État actuel du dimensionnement de la zone à bâtir :

<i>Centre</i>	
Population au 31.12.2015	22'771 hab.
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	18'000 hab.

- Réserves actuelles de la zone à bâtir légalisée représentent un potentiel d'accueil d'environ 18'000 habitants ;
- Nécessité de réduire et réorganiser la capacité d'accueil de la zone à bâtir en périmètre de centre.

2. SITUATION DU PACOM – DIMENSIONNEMENT : CENTRE

- Organiser des démarches participatives afin de prioriser les mesures d'aménagement du territoire ;
- Tendre vers un objectif conforme en matière de redimensionnement de la zone à bâtir à travers des méthodes qualitatives.

3. DÉMARCHES PARTICIPATIVES

Objectifs

- Implication des habitants et usagers sur les sujets phares d'une planification ;
- Appréhender les caractéristiques et subtilités du territoire urbain ;
- Analyser les résultats obtenus et définir des orientations stratégiques ;
- Établir un cahier des charges complet pour la révision du PACom ;
- Plusieurs démarches participatives envisageables :
 - Ateliers participatifs ;
 - Balades exploratoires ;
 - Expositions ;
 - Sondages.



3. DÉMARCHES PARTICIPATIVES – EXEMPLES (B)

Balades exploratoires

- Définir un échantillonnage ;
- Prévoir des itinéraires – balade libre ou guidée ;
- Identifier une méthodologie – balade axée sur une thématique spécifique.

Ateliers participatifs

- Exercices divers :
 - *Dessin ;*
 - *Rédaction ;*
 - *Expression.*



3. DÉMARCHES PARTICIPATIVES – EXEMPLES (B)

Sondages

- Récolter l'avis des participants à partir d'un échantillonnage large ;
- Ordonner les questions de manière à cadrer les principaux enjeux du territoire communal.

Expositions

- Offrir la possibilité de venir échanger sur les principaux thèmes relatifs à une planification ;
- Généralement utilisée en tant que complément d'une autre démarche participative.

3. DÉMARCHES PARTICIPATIVES

Aspects organisationnels :

- Organiser deux ateliers participatifs à la rentrée des vacances d'été ;
- Aborder les principaux enjeux qualitatifs :
 - *Densification localisée vs globale ;*
 - *Formes urbaines ;*
 - *Tourisme, etc.*
- Invitations :
 - *Délégations de partis politiques (20 à 30 conseillers communaux) ;*
 - *Représentants d'associations et groupes d'intérêts.*

**Merci pour votre
attention et place
aux questions**