

COMMUNE DE MONTREUX
Plan d'affectation communal
Examen préliminaire

Table des matières

1	Introduction	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Planifications supérieures.....	5
1.3	Objectifs de la pré-étude	5
1.4	Recevabilité du projet.....	5
1.5	Procédure	5
1.6	Information et participation	5
2	Contexte et base de l'étude	7
2.1	Planifications communales en vigueur	7
2.1.1	<i>Plan général d'affectation (1972)</i>	7
2.1.1	<i>Plans de détail</i>	7
2.2	Etat de la planification communale	8
2.2.1	<i>Annulation du projet de révision du PACom</i>	8
2.2.2	<i>Mesures transitoires</i>	8
2.3	Données de base	9
2.3.1	<i>Patrimoine</i>	9
2.3.1	<i>Environnement</i>	10
2.4	Dimensionnement de la zone à bâtir	10
2.5	Calcul du bilan des réserves en zone à bâtir	12
2.5.1	<i>Contexte</i>	12
2.5.2	<i>Etat du surdimensionnement communal</i>	13
3	Présentation du projet.....	15
3.1	Objectifs de la révision du Plan d'affectation communal.....	15
3.2	Périmètre de la révision.....	15
3.3	Délimitation du territoire urbanisé	15
3.4	Stratégies de redimensionnement de la zone à bâtir	17
3.4.1	<i>Etape 1 : le nettoyage des réserves</i>	17
3.4.2	<i>Etape 2 : le dézonage des réserves situées en dehors du territoire urbanisé</i>	18
3.4.3	<i>Etape 3 : la réaffectation des réserves ayant une surface supérieure à 2'500 m²</i>	20
3.5	Synthèse	22
4	Conclusion.....	24
5	Annexes	25

1 Introduction

1.1 Préambule

Peuplée de 26'180 habitants au 31 décembre 2020¹, la commune de Montreux s'étend sur un territoire de 33,4 km² dans le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. Partant des rives nord-est du lac Léman jusqu'à la crête des Rochers-de-Naye, le territoire communal est composé d'une grande diversité de paysages naturels, ainsi que de différentes entités urbanisées. À ce titre, les rives lacustres sont structurées par un tissu urbain dense et compact devenant progressivement plus diffus et ponctuel au sein des localités du coteau. Au cours de ces dernières décennies, le développement de l'urbanisation s'est principalement orienté en périphérie des villages dispersés sur le coteau. Outre les terrains bâtis, le territoire communal se caractérise par la présence de terres agricoles, de pâturages et de surfaces forestières. La ville de Montreux, principal centre urbain de l'agglomération Riviera et située entre les premiers contreforts des Préalpes et le lac, bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle.



Figure 1 : Localisation du territoire communal

S'agissant de la structure économique de la commune, le secteur tertiaire est prédominant dans la mesure où celui-ci représentait 89% des emplois en 2019, suivi par le secteur secondaire (10%) et le primaire (1%). Cette prédominance du secteur tertiaire s'explique en partie par le développement important du secteur hôtelier. En effet, compte tenu de sa renommée internationale, Montreux est un important site touristique. La ville accueille également d'importants sommets mondiaux ou de multiples conférences.

En matière de transports publics, la commune est desservie par une ligne ferroviaire à forte fréquentation passant par le centre-ville de Montreux. Diverses lignes desservent cette station ferroviaire dont les RER 2 et 3 reliant « Villeneuve – Vallorbe » et « Villeneuve – Allaman », ainsi que les lignes directes, tels que le GL – 100 raccordant Lausanne – Brig et le RE « Annemasse – St-Maurice ». Les gares ferroviaires de Territet et de Clarens, quant à elles, sont des stations avec des fréquentations moins importantes. Outre ces grandes lignes ferroviaires, un funiculaire dessert les localités de Territet et de Glion, situées en altitude.

¹ Atlas statistique du Canton de Vaud. *Portrait du territoire de la commune de Montreux – données démographiques.*

De plus, la compagnie du chemin de fer Montreux Oberland Bernois (Goldenpass) relie Montreux et Zweisimmen en passant par la localité de Caux. S'agissant du réseau de bus, l'entreprise Vevey – Montreux – Villeneuve (VMCV) raccorde efficacement de nombreux secteurs du territoire bâti de la commune.

1.2 Planifications supérieures

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) révisé et son règlement (RLAT) nomment désormais les documents régissant l'affectation des communes « plan d'affectation communal » (PACom). Cette dénomination est utilisée dans l'entier du document.

Le dossier du PACom est établi selon le cadre légal de la LATC, ainsi qu'en accord avec les principes du Plan directeur cantonal (PDCn).

1.3 Objectifs de la pré-étude

Le présent document vise à l'établissement d'une vision communale en matière de développement territorial en vue de la révision du plan d'affectation communal (PACom) de la commune de Montreux. Plus précisément, cette vision consiste à identifier les objectifs et les priorités de développement, ainsi que les actions à entreprendre pour redimensionner les zones à bâtir et mettre à jour les plans d'affectations.

Au sein de cette analyse préliminaire, la liste des différentes contraintes territoriales est également énumérée. En effet, que ce soit pour des raisons liées au patrimoine ou aux composantes naturelles, ces dernières ont un impact sur le processus de redimensionnement de la zone à bâtir. De sorte, cette pré-étude dresse un bilan de la situation communale afin de poser des bases solides pour la révision du PACom.

1.4 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur deux points auxquels le dossier répond :

- > L'étude préliminaire de la révision du PACom est établie par le bureau agréé Dolci Architectes, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité de Montreux selon l'art. 34 LATC ;
- > L'étude préliminaire de la révision du PACom est établie par des personnes qualifiées selon l'art. 3 de la LATC.

1.5 Procédure

La procédure se fait selon la démarche décrite par les articles 36 et suivants de la LATC. Le dossier suit la procédure suivante :

- > La Municipalité de Montreux participe activement à l'établissement de son PACom ;
- > La présente pré-étude est soumise à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour accord (fiche d'application de la DGTL « Comment initier la révision d'un plan d'affectation » de décembre 2019). Elle est accompagnée du questionnaire de l'examen préliminaire (art. 18 RLAT) transmis électroniquement à la DGTL.

1.6 Information et participation

Afin que le projet de nouveau PACom se déroule convenablement à l'échelon local, il est indispensable de tenir informée la population ainsi que de la faire participer dans le but d'anticiper les éventuels désaccords qui pourraient surgir lors de la mise à l'enquête du projet.

En effet, l'établissement d'un PACom relevant d'une stratégie prenant place sur le long terme, il est nécessaire que ce projet mûrisse et bénéficie de l'adhésion d'une majorité de la population.

Pour ce faire, la Municipalité renseignera la population sur l'avancée du projet lors des séances du Conseil communal ainsi que des séances d'information publiques touchant aux étapes importantes du projet telles que l'examen préalable ou la mise à l'enquête publique.

2 Contexte et base de l'étude

2.1 Planifications communales en vigueur

2.1.1 Plan général d'affectation (1972)

Dans la commune de Montreux, l'affectation du sol est en partie régie par le Plan général d'affectation (PGA), approuvé le 15 décembre 1972. Cette planification définit, en plus de l'aire forestière, des arbres à sauvegarder (à titre indicatif) et l'alignement de l'autoroute, les zones d'affectation suivantes :

- Zone urbaine ;
- Zone à restructurer – type A ;
- Zone à restructurer – type B ;
- Zone de forte densité ;
- Zone de village ;
- Zone de moyenne densité ;
- Zone de faible densité ;
- Zone de faible densité avec prescription de protection de sites ;
- Zone de résidence d'agrément ;
- Zone communale sans affectation spéciale ;
- Zone industrielle A ;
- Zone industrielle B ;
- Zone d'utilité publique ;
- Zone de verdure ;
- Zone réservée aux installations ferroviaires (Propriété CFF. – MOB.) ;
- Limite des constructions de type chalet.

Le PGA de Montreux a subi plusieurs modifications au fil des années.

En outre, Montreux dispose d'un Plan directeur communal (PDCom), approuvé le 26 février 2001. Ce document traite des principaux domaines d'activités à incidence spatiale. Il détermine la stratégie d'aménagement du territoire à l'échelle communale pour les 15 à 25 années suivantes. Il s'agit d'un plan d'intention de la planification à moyen terme, qui identifie les objectifs d'aménagement sur le territoire concerné et coordonne les politiques publiques y ayant effet.

En l'occurrence et compte tenu de son horizon de planification, le PDCom de Montreux est toujours d'actualité mais nécessitera une mise à jour d'ici quelques années. Située au sein du périmètre compact d'agglomération « Rivelac », la commune de Montreux est tenue de se doter d'un tel instrument conformément à la mesure B11 du PDCn.

2.1.1 Plans de détail

De nombreuses planifications de détail viennent compléter le PGA. Certaines d'entre elles sont antérieures à celui-ci, d'autres ont été réalisées après l'entrée en vigueur du PGA. Sous réserve du respect au principe de la stabilité des plans, l'élaboration du PACom sera l'occasion d'intégrer la majorité de ces planifications au sein de la révision afin d'unifier les outils en matière d'aménagement du territoire et de faciliter leur application.

Par le passé, la désignation des planifications de détail comprenait les plans d'extension partiels (PEP), les plans de quartier (PQ) et les plans partiels d'affectation (PPA). Actuellement, l'ensemble de ces plans se nomme plan d'affectation (PA). Actuellement, le territoire communal englobe environ une huitantaine de planifications. Il s'agit plus précisément de 25 plans d'extension partiels, de 25 plans de quartier et de 28 plans partiels d'affectation.

2.2 Etat de la planification communale

Tel que mentionné précédemment, le territoire montreusien est actuellement régi par un Plan général d'affectation (PGA) datant de 1972. Malgré les nombreuses modifications survenues au cours des décennies suivant sa mise en vigueur, cette planification n'est plus compatible avec les principes actuels de l'aménagement du territoire et les aspirations des autorités communales. Ce plan des zones ayant été élaboré à l'époque dans l'optique d'accueillir 40'000 habitants à Montreux, soit un montant bien supérieur aux possibilités de développement actuels selon les planifications supérieures, la zone à bâtir est dans la circonstance surdimensionnée.

À la lumière des changements législatifs intervenus récemment ainsi que des modes de vivre, d'habiter et de construire d'aujourd'hui, le plan en question nécessite en conséquence une révision complète. Celle-ci devra assurer la mise en conformité du nouveau Plan d'affectation communal (PACom) avec les planifications d'ordre supérieur, en particulier la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT), la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du canton de Vaud, ainsi que le Plan directeur cantonal (PDCn) notamment du point de vue du dimensionnement des réserves en zone à bâtir (mesure A11).

2.2.1 Annulation du projet de révision du PACom

En 2002, la commune de Montreux a déjà entrepris les premières démarches pour élaborer une révision complète de son plan d'affectation communal afin de se conformer aux bases légales en vigueur à l'époque en matière d'aménagement du territoire.

Après plusieurs examens auprès des Services cantonaux et un accord de l'Office fédéral, le projet a finalement été annulé par le Tribunal fédéral (TF) à travers son arrêt rendu le 16 avril 2020 et publié le 3 juin 2020. En effet, cette instance judiciaire justifie son refus en indiquant que la zone à bâtir d'un plan d'affectation ne saurait être artificiellement réduite par l'adoption de zones réservées. Ces dernières ont une durée de vie de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum selon l'art. 46 al. 1 LATC. De plus, selon le Département cantonal compétent et le TF, la méthode employée visant à diviser la révision du territoire en deux parties distinctes, à savoir la partie urbanisée et la partie rurale, ne permettrait pas d'obtenir une vision globale et précise de l'entier des réserves à bâtir. Il en résulterait un risque d'inégalité de traitement des propriétaires lors de la réattribution des droits à bâtir.

2.2.2 Mesures transitoires

Cette annulation a pour effet de rendre applicable par substitution le plan des zones de 1972. Toutefois, ce dernier ne répond pas aux objectifs du droit fédéral et cantonal en matière de dimensionnement de la zone à bâtir. À ce titre, plusieurs arrêts cantonaux et fédéraux ont mis en exergue la non-conformité de cette planification avec le cadre légal actuel. Dans l'attente de la mise en vigueur d'un nouveau PACom établi en toute conformité au droit fédéral, une zone réservée doit être instaurée afin de ne pas péjorer le surdimensionnement de la zone à bâtir communal.

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est destinée à prévenir toute péjoration de la situation existante en matière de surdimensionnement de la zone à bâtir. Elle suspend temporairement la constructibilité des secteurs sur lesquels les plans d'affectation doivent être révisés, modifiés, voire élaborés. En l'espèce, la Commune a soumis à l'enquête publique son projet de zone réservée du 24 avril au 25 mai 2021.

2.3 Données de base

La révision du nouveau PACom a débuté en janvier 2021. Dans un premier temps, dans le but d'appréhender aux mieux les principaux enjeux territoriaux, un état de la situation a permis de mettre en exergue les données de base à l'échelle communale. Ces dernières portent sur différentes thématiques, telles que les inventaires fédéraux et cantonaux, le patrimoine bâti et naturel, la mobilité ou encore les dangers naturels. Compte tenu de la taille du territoire communal et de la présence de nombreuses données spatiales, différents plans annexés répertorient ces données de base par thématique (voir annexes 1 à 4).

2.3.1 Patrimoine

Parmi les éléments de base les plus prégnants figure le patrimoine. En effet, diverses localités de la commune de Montreux sont recensées à l'Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Il s'agit entre autres du noyau villageois d'origine rurale au lieu-dit des Planches. De nos jours, la configuration spatiale du bâti démontre une intégration entière de ce centre villageois avec le tissu urbain de la ville de Montreux. Néanmoins, malgré le développement de l'urbanisation au fil des décennies, les qualités historico-architecturales du site ont été préservées.

À cela s'ajoute la localité de Caux qui présente des qualités spatiales prépondérantes grâce à une position en balcon dominant un vaste paysage incluant une très grande partie du bassin lémanique et le début de la vallée du Rhône. En outre, la diversification des établissements hôteliers, construits durant l'essor touristique de Montreux, témoigne de qualités spatiales et patrimoniales caractéristiques du lieu. Finalement, l'ISOS identifie également un secteur localisé à proximité de Clarens et composés de luxueuses résidences de villégiature avec un objectif de sauvegarde important. Il s'agit des villas Dubochet construits dans les années 1870.

En sus de l'ISOS, la commune est concernée par l'Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS). Concrètement, il s'agit d'un inventaire fédéral mettant en évidence les voies de communication (simple sentiers, chemins ou grande routes commerciales) d'importance nationale, régionale et locale qui sont dotées d'une signification historique exceptionnelle.

Pour ce qui est du recensement architectural, de nombreux bâtiments sont recensés en note 1 (objet d'importance nationale). De manière générale, ils sont répartis sur diverses localités de la commune avec une concentration prédominante dans le centre-ville de Montreux. Parmi ceux-ci figure notamment le Palace de Montreux et le bâtiment de la gare ferroviaire construit entre 1900 et 1903. De surcroît, de nombreux groupements d'habitation « d'intérêt régional et local » sont aussi présents sur l'ensemble du territoire bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PACom, il conviendra de prendre en considération le rapport entre les espaces bâtis et les espaces non construits contribuant indéniablement à la qualité urbaine. À ce titre, un grand nombre de jardins est mis en évidence par l'Inventaire des jardins historiques établi par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS). Ces jardins disposent de qualités notables qu'il s'agit de mettre en valeur et qui participent à l'embellissement aussi bien de l'espace privé que de l'espace public.

Comme le démontrent les paragraphes précédents, la commune de Montreux bénéficie d'un patrimoine bâti riche et diversifié. La composante patrimoniale doit indéniablement être intégrée dans les réflexions liées au PACom. De ce fait, la présente révision aura pour objectifs de maintenir la qualité de vie au sein des localités ainsi que de garantir la sauvegarde de sa valeur patrimoniale.

2.3.1 Environnement

La thématique environnementale est une composante fondamentale à la bonne compréhension territoriale. Elle est également présente sur le territoire de Montreux, notamment au travers de deux inventaires fédéraux, à savoir les Prairies et pâturages secs (PPS) et l'Inventaire des paysages, sites et monuments naturels (IFP). Les inventaires susmentionnés répertorient des habitats riches en espèces animales méritant d'être sauvegardés. Outre les inventaires fédéraux, il convient de mentionner les inventaires cantonaux, tels que le parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut, deux réserves à faune, le réseau écologique cantonal (REC), la réserve forestière mixte du Folly-Molard, ainsi que l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS). La majorité de ces secteurs de protection se localise au sein de la région montagneuse de la commune.

La commune est aussi sujette aux dangers naturels. Du fait du grand nombre de cours d'eau s'écoulant en direction du lac Léman, des dangers liés aux inondations sont présents. En sus, en raison d'une topographie prononcée, des dangers de glissements de terrains sont également omniprésents. Ces deux types de danger naturel impactent à certains endroits le territoire bâti. Outre ces deux dangers naturels, le territoire communal est soumis à d'autres aléas, tels que les avalanches et les effondrements. Ces derniers ne semblent pas se répercuter sur la zone à bâtir.

La question des zones de protection des eaux mérite d'être soulevée. Ces zones visent à une protection générale des ressources en eau sur l'ensemble du territoire. Les zones de protection S sont destinées à protéger les eaux souterraines de boisson d'intérêt publics. Elles sont constituées des zones S1, S2 et S3 ou de périmètres de protection des eaux. En l'espèce, plusieurs secteur S sont répartis sur l'ensemble de la commune, en particulier au nord du territoire communal et au sein des localités situées en altitude.

L'ensemble des données décrites dans ce chapitre sont identifiées au sein du questionnaire de l'examen préliminaire. Elles fournissent de précieuses informations quant à la nature du terrain. Comme il sera expliqué dans les chapitres suivants, ces dernières influencent le dimensionnement de la zone à bâtir en réduisant les réserves qui présenteraient certaines particularités susceptibles d'être sauvegardées. Cette analyse des données de base est nécessaire afin de se rapprocher au plus près de la réalité territoriale.

2.4 Dimensionnement de la zone à bâtir

L'un des aspects majeurs du nouveau PACom est le dimensionnement de la zone à bâtir et la mise en évidence des réserves de terrains à bâtir. En effet, depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT au 1^{er} mai 2014, cette thématique est devenue centrale. La quatrième adaptation du PDCn édicte les outils nécessaires au dimensionnement. En l'occurrence, les communes doivent planifier leur développement pour les quinze prochaines années suivant la date d'approbation de leur nouveau PACom.

La mesure A11 du PDCn fixe pour chaque commune un taux annuel de croissance de la population de 2015 (année de référence) qui diffère selon la localisation des zones à bâtir.

Le PDCn distingue les zones à bâtir au sein :

- > des périmètres compacts des agglomérations et de centres cantonaux ;
- > des périmètres de centres régionaux ou locaux ;
- > des localités à densifier ;
- > des villages et quartiers hors des centres.

Depuis 2011, la commune de Montreux figure dans le projet d'agglomération Rivelac. La quatrième adaptation du PDCn approuvée par le Conseil fédéral en janvier 2018 confère une possibilité de croissance maximale de 19'200 habitants-emplois pour le périmètre compact d'agglomération à l'horizon 2030. À partir de 2031, la croissance annuelle maximale sera de

1'120 hab./empl. Parmi le potentiel susmentionné, environ 5'000 hab./empl. sont réservés pour le développement de la commune de Montreux à l'horizon 2030. Néanmoins, le PDCn ne précise pas spécifiquement les croissances annuelles maximales pour la période 2031-2036 pour chaque commune localisée au sein du périmètre d'agglomération. Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PACom, la zone à bâtir d'habitation et mixte doit être dimensionnée en prévision de 2036.

Partant de ce constat et en prenant en considération l'horizon de planification de 2030, il est possible d'identifier que le potentiel de développement octroyée à la commune de Montreux représente environ un quart de la croissance totale de l'agglomération Rivelac, soit un ratio de 25% (5'000 habitants-emplois sur un total de 19'200 habitants-emplois). Dans le but de définir les besoins à l'horizon de planification du PACom dans le périmètre de centre, les croissances annuelles maximales autorisées entre 2031 et 2036 ont été rajoutées au potentiel de 5'000 hab./empl.

Pour ce faire, le même ratio a été appliqué à la croissance annuelle prévue à partir de 2031 pour la commune de Montreux. De sorte, le 25% de 1'120 hab./empl. représente une croissance annuelle de 280 hab./empl. au sein du périmètre de centre. Afin de simplifier le calcul, ce chiffre est arrondi à 300 hab./empl. Dès lors, les possibilités de développement allouées par la mesure A11 du PDCn en centre révèlent un potentiel de 6'800 hab/empl. à l'horizon de planification du PACom (5'000 hab./empl. + (300 hab./empl. x 6)).

Les périmètres compacts des agglomérations sont établis dans le cadre d'une stratégie intercommunales en partenariat avec le Canton. Ils constituent un enjeu de poids à l'échelle cantonale visant à renforcer l'influence des centres et à favoriser un développement urbain vers l'intérieur dans les lieux les plus propices. Plusieurs critères ont été appliqués dans la délimitation desdits périmètres, notamment les équipements publics, les cœurs commerciaux des villes, les arrêts en transports publics urbains, etc.

En l'occurrence, l'image ci-dessous présente le tracé du périmètre d'agglomération Rivelac sur le territoire communal. Outre les centres urbains le long des rives du lac, la délimitation de ce dernier englobe certains villages du coteau, telles que Brent, Fontanivent ou encore Chailly.

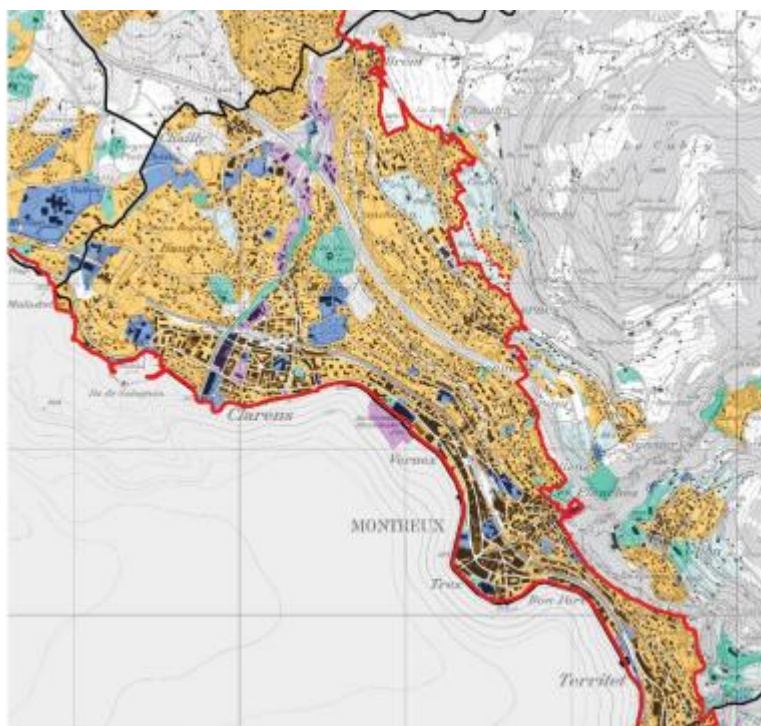


Figure 2 : Périmètre d'agglomération Rivelac (en rouge)

En dehors de ce périmètre compact d'agglomération, une croissance annuelle de 0.75% devra être appliquée conformément à la mesure A11 du PDCn. À partir de cette base et en appliquant le calcul énoncé ci-dessus, la commune pourrait accueillir hors du centre 4'276 habitants, soit 582 habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence du guichet cantonal fixée au 31.12.2015. Dans l'intervalle, il convient de préciser que la population s'est réduite entre l'année de référence et l'année du bilan brut fixée au 31.12.2018. En effet, la population communale atteignait 3'694 habitants au 31.12.2015 et 3002 habitants au 31.12.2018.

Comme détaillé plus haut, pour le périmètre d'agglomération, les possibilités de développement allouées par la mesure A11 du PDCn sont estimées à 6'800 habitants pour la commune de Montreux à l'horizon de planification du nouveau PACom. Au 31.12.2018, la population en centre était de 23'004 habitants, soit 233 habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence du bilan brut fixée au 31.12.2015. En conclusion, la croissance autorisée au sein du périmètre de centre est de 6'567 habitants à partir du 31.12.2018.

2.5 Calcul du bilan des réserves en zone à bâtir

2.5.1 Contexte

À l'instar de toutes les communes du canton, la commune de Montreux a dû établir un bilan de ses réserves de terrains à bâtir destinés à l'habitation durant l'automne 2014. Ce bilan avait principalement pour objectif de déterminer si le dimensionnement des réserves était conforme à la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Les résultats de cet exercice avaient démontré que les réserves dépassaient très largement les seuils prescrits.

À l'heure actuelle, sur la base des planifications en vigueur, les données brutes de l'Etat sur le guichet cantonal affichent des réserves se montant à 5'355 habitants dans le périmètre de centre et 1'306 habitants hors du centre. Lors des premiers travaux effectués dans le cadre de cette pré-étude, il s'est avéré que ces chiffres étaient sous-évalués par rapport à la situation réglementaire effective. En effet, les données des indices d'utilisation du sol (IUS) répertoriées par le Canton dans le *Guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir et mixte* sont sous-estimés et ne correspondent pas aux possibilités constructives réelles des différentes zones d'affectation du PGA de 1972. De plus, le guichet cantonal octroyait différents indices pour une même zone d'affectation. Partant de ce constat, l'analyse du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte se serait avérée difficile, voire impossible.

De ce fait, une réévaluation des indices s'est opérée afin de repartir sur des bases solides. Une transcription des prescriptions réglementaire actuel en équivalent IUS a été effectuée. Ainsi, la méthode employée consiste à déterminer l'IUS moyen effectif de chaque zone d'affectation, soit la moyenne des droits à bâtir réalisés par rapport à la surface de la zone à bâtir correspondantes (STd). L'IUS moyen effectif a donc été calculé sur la base de l'attribut « SUM_SBP » divisé par l'attribut « SUPERFICIE ». À ce titre, les données attributaires ont été fournies à travers l'outil « exporter les données » dans le guichet cantonal. En partant du principe qu'une part importante des parcelles n'a pas utilisé le maximum de leurs droits à bâtir (en référence au taux de saturation de 80%), les IUS moyens déterminés ont été augmenté de 20%. Ceci, dans le but de considérer le taux de saturation et ainsi de déterminer la capacité de la zone à bâtir à 100%. Ce calcul permet de fournir les IUS ajustés.

Zones d'affectation	Guichet cantonal	IUS ajustés
Zone urbaine	0.5	3.45
Zone de forte densité	0.85	1.7
Zone à restructurer - A	0.5	3.25
Zone à restructurer – B	0.5	2.15
Zone village	0.5	2.3
Zone de moyenne densité	0.45	0.75
Zone de faible densité	0.25	0.45
Zone de résidence d'agrément	0.25	0.35

Tableau 1 : Modification des indices selon la méthode décrite dans le chapitre 2.5.1

Une lettre explicative quant à ces changements d'indices a été transmise à la Direction du territoire et du logement (DGTL) en mai 2021. Cette stratégie a été validée par le Canton dans le courant l'été de la même année. Il est nécessaire de préciser que la méthode des IUS ajustés porte uniquement sur les parcelles régies par le PGA de 1972. Les secteurs concernés par des plans de détail (PPA, PQ et PEP) ont, quant à eux, des indices définis par le guichet cantonal. En effet, afin d'assurer la concordance entre les indices du guichet susmentionné et les dispositions règlementaires desdites planifications, des échantillonnages ont été analysés. Il s'est avéré que les IUS déterminés par le *guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte* correspondent relativement bien aux IUS légaux.

Partant de cette mise à jour, les réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixte évoluent sensiblement. En l'état, le territoire hors centre comprend désormais une capacité d'accueil des réserves de 2'844 habitants en comparaison au 1'306 habitants issus des données brutes du guichet. À l'intérieur du périmètre de centre, les réserves passent de 5'355 habitants selon les chiffres cantonaux à 17'872 habitants. Dès lors, en comparaison l'état initial du bilan avec la méthode des IUS ajustés, il en résulte une augmentation significative du potentiel d'accueil des réserves correspondant à 12'517 habitants en centre et de 1'538 habitants hors centre.

2.5.2 Etat du surdimensionnement communal

Pour rappel, le PGA en vigueur a été élaboré dans l'optique d'accueillir 40'000 habitants à Montreux en 2010. Dans les faits, la commune accueillait seulement 25'000 habitants à la fin de cette même année. La croissance démographique qui a suivi l'entrée en vigueur du PGA de 1972 n'a donc pas atteint les prédictions de l'époque impliquant ainsi un surdimensionnement conséquent de la zone à bâtir sur l'ensemble du territoire communal.

	Centre	Hors centre
Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	22'771 hab.	3'694 hab.
Population au moment du bilan 31.12.2017	23'004 hab.	3'002 hab.
Possibilité de développement (mesure A11 du PDCn)	6'800 hab	582 hab
Population maximale en 2036	29'571 hab.	4'276 hab.
Besoins au moment du bilan	6'567 hab.	582 hab.
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	17'872 hab.	2'844 hab.
État de la capacité par rapport aux besoins	+ 11'305 hab.	+ 2'262 hab.

Tableau 2 : Bilan de base issu du guichet cantonal et basé sur la méthode des IUS ajustés

Le tableau ci-dessus illustre le bilan de base généré par le guichet cantonal. Les chiffres énoncés se basent sur la méthode des IUS ajustés. En l'occurrence, la capacité des réserves de la zone à bâtir dépasse largement les possibilités de développement allouées par la mesure A11 du PDCn. Concrètement, l'état de la capacité des réserves par rapport aux besoins révèle un surdimensionnement de 11'305 habitants en centre et de 2'262 habitants hors centre.

Comme le démontre l'annexe 9, les réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune de Montreux sont réparties sur l'ensemble de la zone à bâtir. Plus spécifiquement, il est possible de constater une concentration de ces réserves principalement au sein des localités périphériques implantées sur le coteau, ainsi que les centres urbains de second plan (Clarens et Territet). La ville de Montreux se démarque par un nombre plus faible de réserves mais avec des indices élevés générant ainsi des potentiels importants.

Les chiffres décrits ci-dessus ne reflètent qu'une partie de la réalité territoriale. En effet, certaines de ces réserves peuvent s'avérer inconstructibles. Dès lors, une vérification des réserves existantes est nécessaire afin de s'assurer de leur disponibilité ou de leur compatibilité avec des contraintes inhérentes au patrimoine ou à des facteurs environnementaux. En sus, le nettoyage du bilan brut des réserves est un processus indispensable lors des premières réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PACom. Ce procédé permet de sortir des réserves en habitants les secteurs qui ne pourront pas en accueillir (par exemple lorsqu'un accès ne peut être déplacé) ou celles bénéficiant d'un permis d'habiter délivré avant le 1^{er} janvier 2018.

La méthodologie visant à analyser la disponibilité des réserves de la zone à bâtir constitue la pièce maitresse des travaux effectués dans la présente pré-étude en matière de dimensionnement de la zone à bâtir. Elle s'inscrit dans la stratégie de développement de la commune et est développée de manière détaillée au chapitre 3.4.

3 Présentation du projet

3.1 Objectifs de la révision du Plan d'affectation communal

À la lumière des nombreux changements réglementaires en matière d'aménagement du territoire intervenus tant au niveau fédéral que cantonal, il est nécessaire que le PACom soit révisé et mis en conformité à la législation en vigueur.

Lors des premiers travaux menés dans le cadre de la pré-étude, le dimensionnement de la zone à bâtir s'est rapidement imposé comme l'un des premiers enjeux à traiter. Toutefois, d'autres thématiques nécessiteront une attention et un examen particulier tout au long de ce processus de révision.

En ce sens, la Municipalité a mis en avant les besoins liés à la révision du PACom ainsi que les objectifs à atteindre :

- > Densification du tissu bâti ;
- > Renforcement de la centralité et réaménagement des centres urbains ;
- > Garantir la mixité fonctionnelle ;
- > Développement d'une urbanisation modérée et intégrée au contexte local respectant les principes de durabilité ;
- > Résolution des situations conflictuelles dont l'incohérence entre les limites de zones et celles du parcellaire ;
- > Analyse et restructuration des zones affectées à des besoins publics 15 LAT ;
- > Analyse de la situation et des besoins en zone d'activités économiques 15 LAT ;
- > Intégration des règles relatives à la mobilité et au stationnement dans la réflexion de planification ;
- > Préservation d'ensembles à forte valeur patrimoniales ;
- > Prise en compte de la thématique des dangers naturels et retranscription des aléas dans le dossier du PACom ;
- > Définition de l'espace réservé aux eaux et adapter l'affectation en conséquence.

3.2 Périmètre de la révision

Sous réserve de certains plans de détail légalisés récemment, le périmètre de la révision du plan d'affectation communal comporte l'entier de la commune. En effet, selon le principe de la stabilité des plans, une planification dimensionne la zone à bâtir pour les quinze prochaines années. De sorte, la grande majorité des planifications existantes pourra être intégrée au projet de révision puisqu'elles sont entrées en vigueur avant 2010.

À la suite de l'examen préliminaire de la DGTL, une analyse devra être effectuée afin d'identifier les plans légalisés qui seront exclus du périmètre de la révision.

3.3 Délimitation du territoire urbanisé

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour orienter le développement de l'urbanisation. Sa délimitation est une première étape vers le redimensionnement de la zone à bâtir. Ce dernier comprend les secteurs largement bâtis des villes ou des villages, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Le développement de la commune doit se faire prioritairement à l'intérieur de ce territoire.

Selon la directive établie par le Canton en février 2019, les critères utilisés pour la délimitation du territoire urbanisé sont les suivants :

- > La distance entre les constructions doit être inférieure à 50 mètres ;
- > Les constructions doivent être destinées à l'habitation, aux activités économiques et aux besoins publics ;
- > La limite doit suivre des éléments objectifs tels que des chemins, lisières ou limites parcellaires ;
- > Les terrains ou fractions de terrains non bâtis marqués par l'urbanisation ainsi que les vides participant au milieu bâti doivent être inclus ;
- > Les terrains inaptes à la construction et se retrouvant en bordure du périmètre doivent être exclus ;
- > Pour faire partie du territoire urbanisé, un groupe de bâtiments doit comprendre dix habitations permanentes au moins ;
- > Les territoires largement bâtis, situés en zone à bâtir, peuvent englober des espaces vides qu'il s'agit d'analyser en fonction de la taille de l'entité urbanisée, de leur situation et de leur relation avec le bâti environnant.

La délimitation de ce territoire s'est effectuée, premièrement, selon les critères susmentionnés. Le territoire urbanisé est illustré au sein de l'annexe 11. Par la suite, lors de l'élaboration du projet du PACom en vue de l'examen préalable, la délimitation du territoire urbanisé pourrait être précisée et affinée en certains secteurs et au cas par cas en tenant compte de toutes les contraintes inhérentes à une révision de plan d'affectation communal.

Comme démontré sur la figure ci-dessous, le territoire urbanisé est scindé en différentes entités réparties autour des principales localités. Une première entité englobe le tissu bâti à proximité des rives du Léman intégrant les villes de Montreux, Clarens et Territet. Une seconde entité est créée autour des villages de Brent, Fontanivent et Sonzier. Cette séparation du territoire urbanisé résulte d'une coupure du territoire bâti générée par l'autoroute distinguant ainsi les villages du coteau et les centres urbains. Finalement trois autres portions du territoire urbanisé ont été définies autour des villages d'altitude de Glion, de Caux et des Avants.

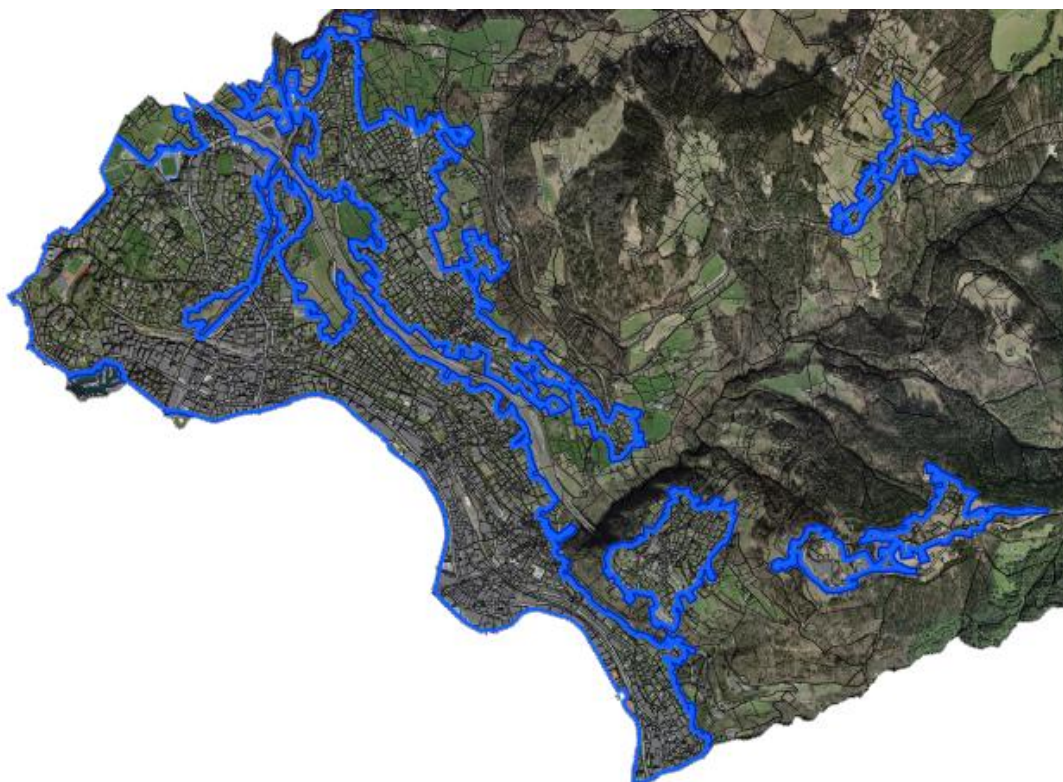


Figure 3 : Délimitation du territoire urbanisé (en bleu)

3.4 Stratégies de redimensionnement de la zone à bâtir

Le guichet de *simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte*, mis à disposition par le Canton, permet de dresser la situation actuelle de la commune en matière de droits à bâtir. Pour rappel, le bilan de base de la commune présente un surdimensionnement de 11'305 habitants en centre et de 2'262 habitants hors centre.

La stratégie suivie pour redimensionner la zone à bâtir s'est effectuée en trois étapes distinctes :

- 1) *Le nettoyage du bilan brut des réserves ;*
- 2) *Le dézonage des réserves situées en dehors du territoire urbanisé ;*
- 3) *La réaffectation des réserves ayant une superficie supérieure à 2'500 m².*

Les trois prochains sous-chapitres définissent précisément les trois étapes effectuées dans le cadre du processus de redimensionnement de la zone à bâtir. Les objectifs de ces stratégies sont énumérés et la réduction des réserves excédentaires est précisée.

3.4.1 Etape 1 : le nettoyage des réserves

Selon les contextes, il est possible qu'une réserve en zone à bâtir soit inconstructible pour diverses raisons, telles que les accès qui ne pourraient pas être déplacés, la forme parcellaire, la présence de constructions ayant une superficie supérieure à 50 m², la pente du terrain, la délivrance d'un permis de construire survenue après la date du bilan (31 décembre 2018), le patrimoine, etc. Suivant les cas, le potentiel d'accueil en habitants sera réduit en partie ou dans sa globalité. De ce fait, le pourcentage disponible mobilisable varie en fonction de chaque réserve selon leurs propres caractéristiques.

Dans le but de se rapprocher au plus près de la réalité territoriale, une analyse méthodique s'est opérée afin d'identifier les réserves brutes du guichet cantonal qui ne pourront pas être réalisées à l'horizon de planification du PACom. Ce processus de nettoyage a été élaboré conjointement avec le Service de l'urbanisme de Montreux dans le but de rassembler le maximum de renseignements à propos de ces terrains constructibles. À titre d'exemple, la parcelle n°12735 est occupée par une construction réalisée en 2019, soit une année ultérieure à l'année du bilan de la zone à bâtir générée par le guichet cantonal. Pour cette raison, le potentiel d'accueil en habitants de ce terrain est maintenu.

Au total, environ une centaine de réserves ont été nettoyées. Le décompte de ces dernières comprend celles où la capacité constructive est partiellement diminuée et totalement réduite. Comme mentionné précédemment, cette première étape influence le bilan des réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixte. Il en résulte une diminution des droits à bâtir mobilisables et donc une réduction du surdimensionnement communal.

Les chiffres sont les suivants :

	Centre	Hors centre
Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	22'771 hab.	3'694 hab.
Besoins au moment du bilan	6'567 hab.	582 hab.
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	15'097 hab.	2'481 hab.
État de la capacité par rapport aux besoins	+ 8'530 hab.	+ 1'899 hab.

Tableau 3 : Bilan issu du nettoyage des réserves.

En l'espèce, une baisse notable du surdimensionnement de la zone à bâtir est observée au sein du périmètre de centre. À ce titre, le bilan de base faisait état d'une surcapacité d'accueil par rapport aux besoins de 11'305 habitants (voir tableau 2) par rapport aux 8'530 habitants à la suite du nettoyage des réserves, soit une réduction de 2'775 habitants.

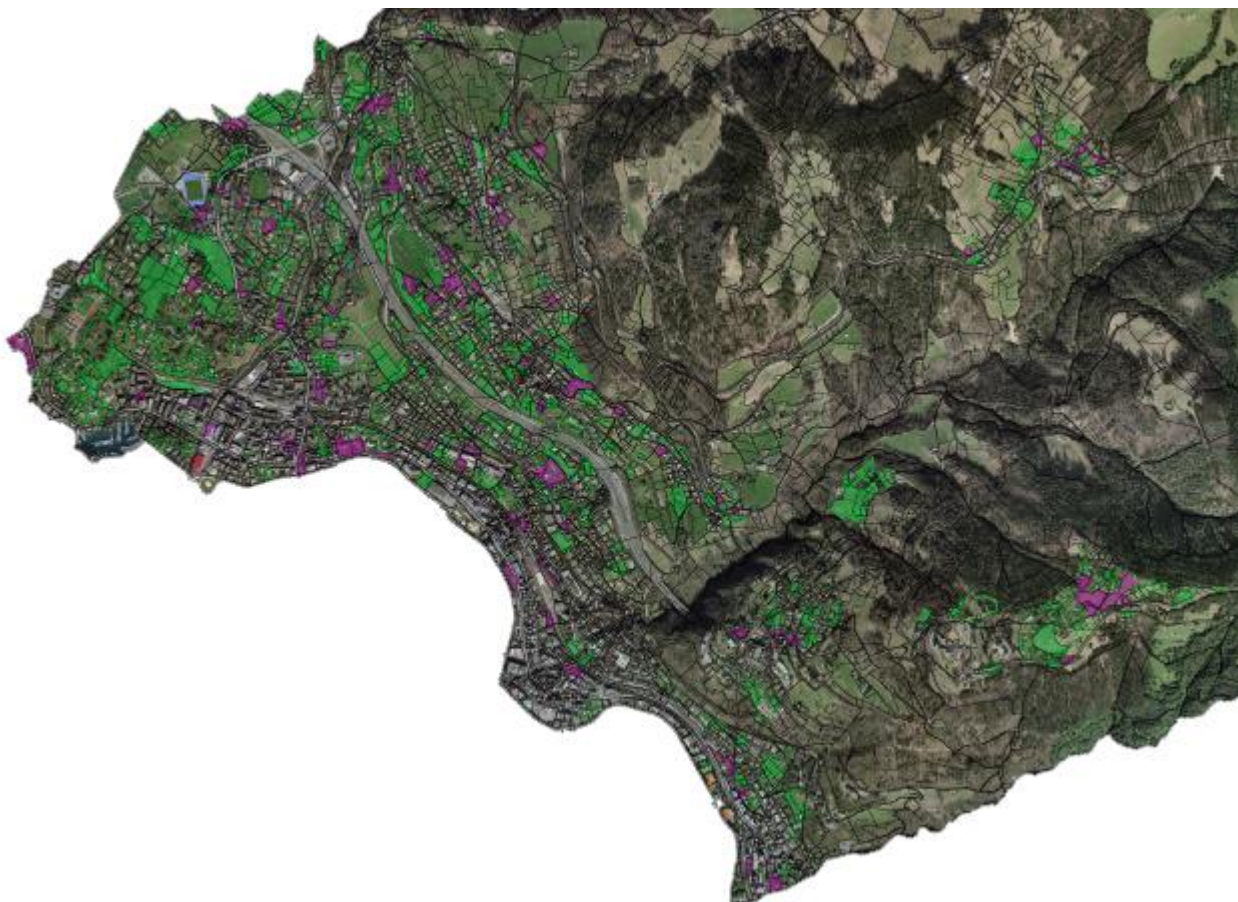


Figure 4 : Identification des réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixtes existantes (en vert) et nettoyées (en rose)

3.4.2 Etape 2 : le dézonage des réserves situées en dehors du territoire urbanisé

Le chapitre 3.3 décrit les objectifs et enjeux du territoire urbanisé. Cet outil est une composante essentielle au redimensionnement de la zone à bâtir. Le développement de la commune doit s'effectuer en priorité à l'intérieur de ce territoire. Dès lors, la délimitation du territoire urbanisé a été établie sur la base de la fiche d'application de la DGT relative en la matière.

Des coordinations entre le bureau mandataire et le Service de l'urbanisme ont été nécessaires afin de discuter de certains secteurs à questionnement et de valider certains choix. De manière générale, les réserves situées en dehors du territoire urbanisé correspondent à des secteurs n'ayant pas de lien avec le tissu bâti. Dans le but de se conformer au cadre légal en vigueur, ces surfaces situées en frange de la zone à bâtir sont dézonées. Compte tenu de la topographie communale, lesdits dézonages se sont opérés essentiellement au sein du coteau et des villages situés en altitude. Le long des rives, les centres urbains subissent très peu de dézonages en raison de leur localisation et du nombre restreint de terrains libres de construction sans raccordement direct avec le tissu urbain.

Cette deuxième étape s'inscrit dans la continuité du nettoyage des réserves. En conséquence, elle diminue également les réserves de la zone à bâtir existante.

Les chiffres sont les suivants :

	Centre	Hors centre
Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	22'771 hab.	3'694 hab.
Besoins au moment du bilan	6'567 hab.	582 hab.
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	12'832 hab.	1'465 hab.
État de la capacité par rapport aux besoins	+ 6'265 hab.	+ 883 hab.

Tableau 4 : Bilan issu du dézonage des réserves situées en dehors du territoire urbanisé.

Il en résulte une baisse significative du surdimensionnement de la zone à bâtir. Contrairement à l'étape 1 portant sur le nettoyage des réserves, cette seconde étape baisse davantage la surcapacité d'accueil dans le périmètre hors centre. En effet, le bilan du nettoyage faisait état d'une surcapacité d'accueil par rapport aux besoins de 1'899 habitants (voir tableau 3) par rapport aux 883 habitants à la suite du dézonage des terrains à bâtir localisés en dehors du territoire urbanisé, soit une réduction de 1'016 habitants. Dans le périmètre de centre, la réduction passe de 8'530 habitants à la fin du nettoyage des réserves à 6'265 habitants générant ainsi une différence de 2'265 habitants.



Figure 5 : Identification des réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixtes existantes (en vert) et dézonées (en brun)

3.4.3 Etape 3 : la réaffectation des réserves ayant une surface supérieure à 2'500 m²

En juin 2021, la DGTL a mis à jour sa fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* ». Ce document détaille les cinq principes de redimensionnement de la zone à bâtir. L'un de ces principes mentionne que les espaces vides de plus de 2'500 m², situés au milieu du tissu bâti, doivent être affectés en zone agricole 16 LAT ou en zone de verdure 15 LAT dans le cadre de l'élaboration du PACom. En effet, ces terrains peuvent représenter des potentiels d'accueil importants en habitants et nécessitent donc une analyse approfondie.

Dès lors, une troisième étape a été effectuée afin d'identifier les espaces intégrés au sein du territoire urbanisé mais qui ne sont pas, voire très peu aménagés. Dans le cadre de ce processus, toutes les réserves bénéficiant d'une superficie supérieure à 2'500 m² ont été sélectionnées dans un premier temps. À ce stade de l'analyse, il convient de préciser que les réserves nettoyées et dézonées lors des étapes 1 et 2 ont déjà été traitées et sont, par conséquent, exclues de cette analyse. Ensuite, il a été remarqué que certaines réserves pouvaient présenter des situations où ces dernières ne remplissent pas le critère de superficie mais forment un ensemble d'espaces vides pouvant être intégré dans la réflexion. Concrètement, il s'agit de petites réserves adjacentes les unes aux autres venant à former un tout supérieur à 2'500 m².



Figure 6 : Zoom sur la localité de Clarens. Les réserves identifiées dans l'étape 3 sont figurées en rouge

La figure ci-dessus illustre une partie du territoire de Clarens. Les surfaces en rouges reflètent des réserves qui, pris indépendamment, sont caractérisées par de petites surfaces inférieures à 2'500 m². La réunion de ces terrains adjacents et non bâtis forme un ensemble cohérent répondant au principe de redimensionnement de la DGTL énuméré ci-dessus.

Cette dernière étape s'opère à la suite du nettoyage des réserves (étape 1) et du dézonage des terrains à bâtir localisés en dehors du territoire urbanisé (étape 2). De ce fait, tout comme les deux étapes précédentes, une réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir est aussi observée.

Les chiffres sont les suivants :

	Centre	Hors centre
Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	22'771 hab.	3'694 hab.
Besoins au moment du bilan	6'567 hab.	582 hab.
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	10'086 hab.	1'296 hab.
État de la capacité par rapport aux besoins	+ 3'519 hab.	+ 714 hab.

Tableau 5 : Bilan issu de la réaffectation des réserves supérieures à 2'500 m²

Il en ressort une baisse du surdimensionnement communal. Plus précisément, cette réduction porte essentiellement sur la surcapacité d'accueil dans le périmètre de centre. Concrètement, le bilan à la fin de l'étape 2 présentait un surdimensionnement de 6'265 habitants par rapport aux 3'519 habitants à la suite de la réaffectation des réserves supérieures à 2'500 m². Cette différence représente un potentiel de 2'746 habitants. Pour ce qui est du périmètre hors centre, les chiffres varient faiblement passant de 883 habitants à 714 habitants, soit une réduction de 169 habitants.

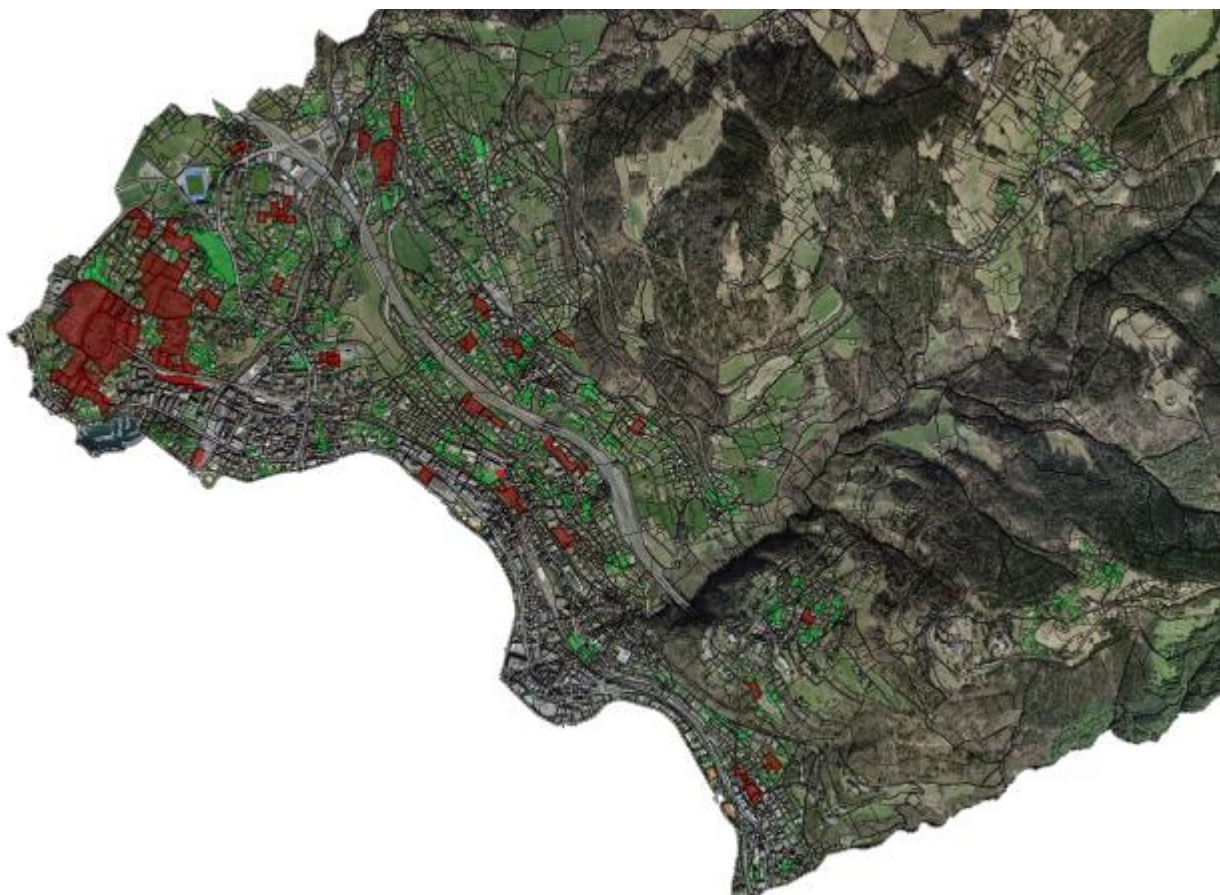


Figure 6 : Identification des réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixtes existantes (en vert) et réaffectées (en rouge)

3.5 Synthèse

La mise à jour des indices selon la méthode des IUS ajustés au sein du guichet cantonal permet de fournir un état précis du surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune de Montreux. Il en résulte une surcapacité conséquente des réserves de la zone à bâtir, que ce soit en centre ou hors centre. En effet, un surdimensionnement de 11'305 habitants est constaté en centre et de 2'262 habitants hors centre. Ces chiffres proviennent de la zone à bâtir légalisée en 1972 avec pour objectif d'accueillir 40'000 habitants. Compte tenu de la nécessité pour la Commune de se doter d'une planification conforme au cadre légal en vigueur et à la mesure A11 du PDCn, différentes stratégies de redimensionnement ont été opérées dans le cadre de la phase préliminaire du nouveau PACom. Ces dernières sont expliquées chronologiquement dans le chapitre 3.4 du dossier.

Un plan synthétique illustre l'ensemble des réserves présentes sur le territoire communal, ainsi que celles traitées par l'une des trois stratégies de redimensionnement. Pour chacune des méthodes employées, une couleur a été définie. Ce plan figure en annexe 9 et offre une vision globale des efforts effectués afin de diminuer le potentiel d'accueil de la zone à bâtir.

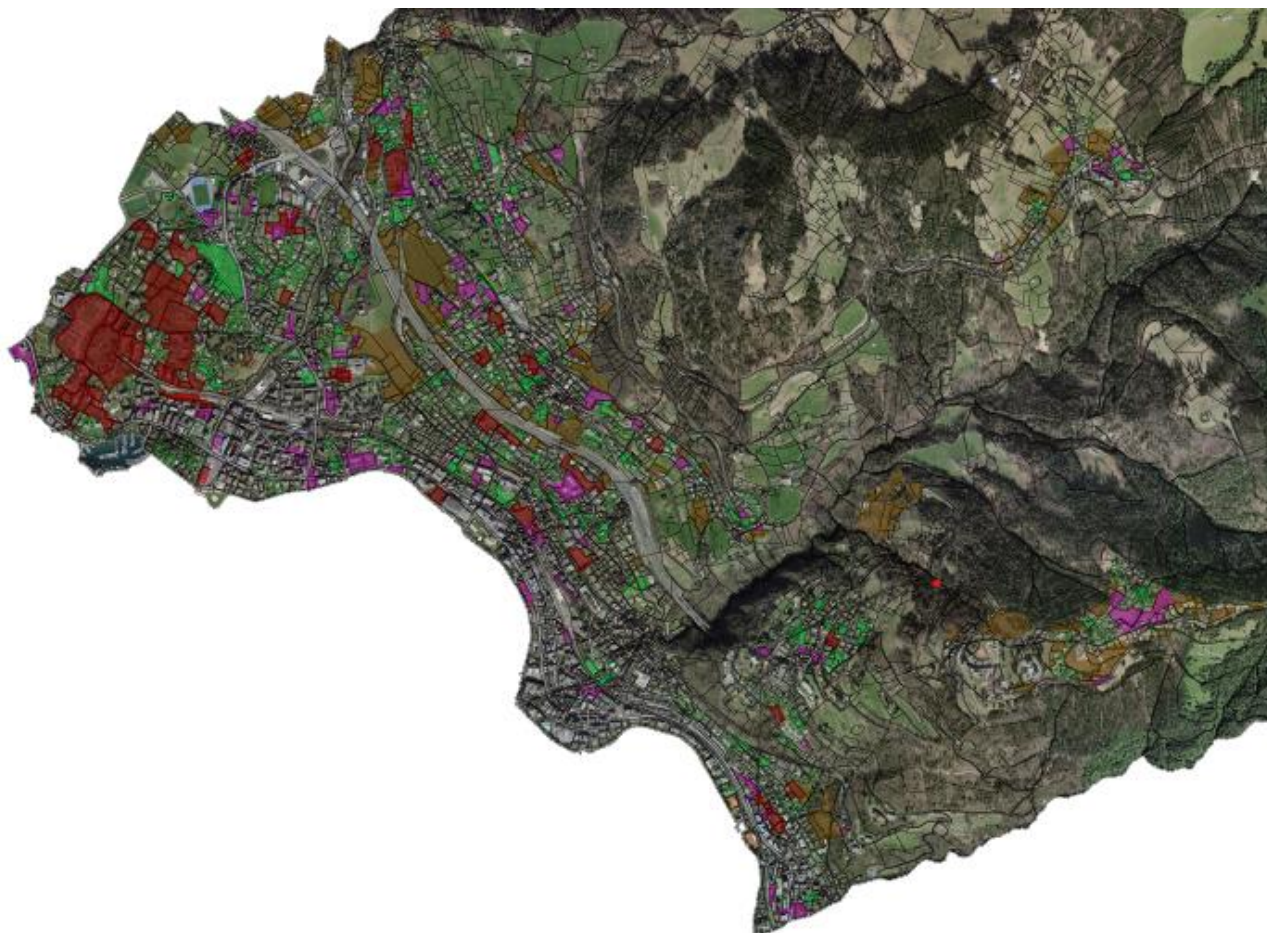


Figure 7 : Identification des trois étapes de redimensionnement de la zone à bâtir. En rose = nettoyage, en brun = dézonage et en rouge = réaffectation des réserves supérieures à 2'500 m²

Au final, la surcapacité d'accueil est de 3'519 habitants en centre et de 714 habitants hors centre. Le bilan de chaque étape de redimensionnement est présenté ci-dessous :

Etape	Démarche	Centre	Hors centre
Etape 0	<i>Bilan brut</i>	+11'305 hab	+2'262 hab
Etape 1	<i>Nettoyage des réserves</i>	+8'530 hab	+1'899 hab
Etape 2	<i>Dézonage hors TU</i>	+6'265 hab	+883 hab
Etape 3	<i>Réaffectation des réserves</i>	+3'519 hab	+714 hab

Tableau 6 : Récapitulatif des bilans lors des différentes étapes de redimensionnement

L'ensemble des stratégies mises en œuvre dans le cadre de cette pré-étude diminue le surdimensionnement communal de 7'786 habitants en centre (- 69%) et de 1'548 habitants hors centre (- 68%). La révision du PACom sera l'occasion de redéfinir les zones d'affectation en conséquence afin que la Commune soit en possession d'une planification moderne tenant compte des enjeux actuels en matière d'aménagement du territoire.

Les stratégies de redimensionnement de la zone à bâtir définies dans le cadre de cette pré-étude se basent uniquement sur les directives cantonales et suivent donc une orientation majoritairement quantitative. Une réflexion qualitative du territoire bâti sera effectuée ultérieurement afin de prendre en compte l'ensemble des caractéristiques territoriales et de mener ainsi une analyse plus approfondie. L'objectif de ce premier envoi est de valider auprès de la DGTL les premiers travaux réalisés afin de continuer l'étude préliminaire de ce projet de PACom à partir de bases solides. Ces premières mesures ont permis de mettre en évidence un potentiel de redimensionnement très important de la zone à bâtir aussi bien hors du périmètre compact qu'à l'intérieur de celui-ci. Les chiffres présentés ci-dessus sont indicatifs car des options stratégiques, notamment sur le traitement des réserves dans le périmètre compact pourront faire évoluer ces derniers. On peut également estimer que des potentiels de réduction pourront éventuellement apparaître dans la suite de l'étude. Après cette seconde phase, il pourra ainsi être déterminé quel est le surdimensionnement incompressible.

4 Conclusion

Le présent rapport esquisse la vision communale en matière de développement territorial en vue de la révision du PACom.

Par ailleurs, la Commune demande à la DGTL de se positionner sur les éventuelles contraintes non identifiées dans le dossier.

La Commune et son mandataire se tiennent à disposition pour tout renseignement complémentaire.

5 Annexes

- > Annexe 1 : Plan des données de base – Dangers naturels ;
- > Annexe 2 : Plan des données de base – Environnement ;
- > Annexe 3 : Plan des données de base – Mobilité ;
- > Annexe 4 : Plan des données de base – Patrimoine ;
- > Annexe 5 : Bilan brut des réserves en zone à bâtir ;
- > Annexe 6 : Bilan des réserves en zone à bâtir après application de la première étape ;
- > Annexe 7 : Bilan des réserves en zone à bâtir après application de la deuxième étape ;
- > Annexe 8 : Bilan des réserves en zone à bâtir après application de l'ensemble des critères ;
- > Annexe 9 : Plan de synthèse du dimensionnement de la zone à bâtir ;
- > Annexe 10 : Plan du territoire urbanisé ;
- > Annexe 11 : Tableaux récapitulatifs du dimensionnement de la zone à bâtir.