

# Révision du PACom Stratégie territoriale

## Synthèse



COMMUNE DE  
MONTREUX

# Sommaire

**La stratégie territoriale  
du futur PACom de la  
Commune de Montreux  
s'organise en 13 fiches  
thématiques.**

- 01 **Dimensionnement  
de la zone à bâtir** p. 04
- 02 **Centralités** p. 08
- 03 **Espaces publics, privés  
et grand paysage** p. 12
- 04 **Logement** p. 18
- 05 **Infrastructures  
publiques** p. 22
- 06 **Économie et emploi** p. 26
- 07 **Tourisme** p. 30
- 08 **Protection du patrimoine  
et qualité du bâti** p. 32
- 09 **Biodiversité** p. 38
- 10 **Mobilité** p. 44
- 11 **Nuisances  
environnementales** p. 50
- 12 **Protection contre les  
dangers naturels** p. 54
- 13 **Énergie et climat** p. 58

# Mot de la Municipalité

Imaginer Montreux demain, c'est se projeter collectivement dans les 15 à 20 prochaines années pour penser un territoire vivant, cohérent et durable, à la hauteur des valeurs et des attentes de ses habitantes et habitants.

La stratégie territoriale, dont vous découvrirez ici la synthèse, s'inscrit dans cette volonté d'anticipation. Il s'agit de l'outil de référence destiné à orienter le développement de notre commune dans le cadre de la révision de son Plan d'affectation communal (PACom).

La diversité de notre territoire, à la fois compact et étendu, urbanisé et rural, densément peuplé et en partie difficilement accessible est une richesse qui s'accompagne de défis importants.

La transversalité, au cœur du programme de législation, est l'ingrédient indispensable de la stratégie territoriale. En prenant en compte et en coordonnant les différentes politiques publiques, nous serons en mesure de proposer un cadre clair pour les développements futurs de la commune.

Pour ce faire, en plus des expertises techniques, cette démarche s'appuie sur une participation active de la population. La Municipalité est en effet persuadée que penser l'avenir de



Caleb Walther, Jean-Baptiste Piemontesi,  
Irina Gote, Florian Chiaradia, Jacqueline Pellet,  
Olivier Gfeller, Sandra Genier.

Montreux ne peut se faire sans celles et ceux qui y vivent, y travaillent et y séjournent. Ensemble, nous pouvons construire un territoire résilient, inclusif et fidèle à son identité.

# Introduction

La Commune de Montreux s'est engagée dans une révision complète du plan d'affectation communal (PACom), un outil essentiel pour organiser et encadrer le développement de son territoire dans les années à venir, au moins jusqu'à l'horizon 2040. Elle se dote aujourd'hui d'un cap clair pour penser son avenir : la stratégie territoriale constitue en ce sens une étape décisive de la révision du PACom.

À la suite de l'annulation de la révision du Plan général d'affectation par le Tribunal Fédéral en 2020, la planification en vigueur, soit un PGA élaboré dans les années 1970 couplé au régime provisoire des zones réservées, n'est plus adaptée aux réalités actuelles et encore moins aux défis de demain.

Montreux est un territoire contrasté, s'étendant des bords du lac Léman aux crêtes des Rochers-de-Naye. La commune abrite autant des zones urbaines denses comme les centres de Montreux ou de Clarens que des villages dans les hauts, qui s'inscrivent dans un paysage naturel remarquable. Cette diversité géographique amène des problématiques multiples en matière d'urbanisme : maîtrise de la densification, organisation de la mobilité, politique du logement, protection et mise en valeur du pa-

trimoine, adaptation au changement climatique, préservation de la biodiversité ou encore prise en compte des enjeux économiques et touristiques.

Pour éclairer la révision du PACom, la Commune a mené une série d'analyses sur ces différents thèmes et initié une démarche participative auprès de la population et des acteurs et actrices du territoire. Un questionnaire en ligne et plusieurs ateliers citoyens ont permis de faire émerger les attentes de la population et de renforcer la qualité du diagnostic territorial. Ces contributions sont venues enrichir les expertises des spécialistes et guider les propositions stratégiques.

En se positionnant comme le pont entre l'analyse et la planification réglementaire, la stratégie territoriale présentée ici clarifie les enjeux, définit les thématiques et les objectifs prioritaires de la planification urbaine, et propose d'ancrer un catalogue de mesures concrètes qui seront intégrées dans le futur PACom.

La présente stratégie ne constitue pas un aboutissement, mais un cap : elle guide l'élaboration du PACom réglementaire et se veut évolutive, réactive aux mutations à venir, tout en restant fidèle à l'esprit du territoire montreu sien.



## Diagnostic

La révision du plan d'affectation communal (PACom) représente pour Montreux un impératif pour que les développements futurs s'inscrivent en conformité avec la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). À ce titre, le PACom doit permettre de redéfinir l'ampleur et la logique de la zone à bâtir sur l'ensemble du territoire.

Ce travail s'inscrit dans un cadre légal cantonal et fédéral strict, qui impose une gestion raisonnée de l'urbanisation et une limitation des impacts sur les ressources naturelles et les paysages, en promouvant la densification vers l'intérieur pour accueillir les besoins en logements et en équipements.

La dualité entre un périmètre de centre, intégré dans le bassin de l'Agglomération Rivelac, et un périmètre hors-centre, régi par les règles générales appliquées aux localités non urbaines, impose un traitement différencié dans l'évaluation des besoins et des réserves à bâtir, ainsi que dans la stratégie de développement à mettre en œuvre.

Un premier bilan établi en 2014 révélait un dépassement important des réserves constructibles dans le périmètre hors-centre, confirmé par les réévaluations récentes menées dans le cadre de la pré-étude du PACom. Selon les seuils prescrits par le Plan directeur cantonal (PDCn), la croissance admise y est de +582 habitant-e-s à l'horizon 2036 (pour une population de référence de 3'694 habitant-e-s en 2015). Or, les réserves actualisées offrent une capacité d'accueil de +2'844 habitant-e-s et sont donc largement surdimensionnées.

Face à cette situation, la Commune a engagé un travail rigoureux de redimensionnement en appliquant la méthodologie cantonale: dézonage des franges, traitement des petites zones bâties, réaffectation de certains espaces non construits ou peu cohérents avec les objectifs de développement. Cette démarche a permis de réduire grandement le surdimensionnement, pour atteindre un potentiel de l'ordre de +714 habitant-e-s. La suite de l'étude du PACom permettra d'affiner ce résultat en fonction des contraintes locales (dangers naturels, protection de l'environnement, etc.). Une fois toutes les mesures prises, l'éventuel solde pourra être considéré comme incompressible, et admis par le Canton.

Pour le périmètre du centre, intégré à l'Agglomération Rivelac, la logique est

différente: le dimensionnement n'est pas évalué à l'échelle communale, mais à celle de l'ensemble du périmètre compact d'agglomération. Avec un potentiel de croissance de +15'000 habitant-e-s à répartir dans le bassin d'agglomération, Montreux dispose d'une marge de manœuvre importante, d'autant plus que les potentiels de densification sont déjà en grande partie atteints dans les autres communes de la Riviera. Les sites prioritaires de densification pour Montreux, déjà identifiés par le Projet d'agglomération Rivelac (PA5), devraient accueillir à eux-seuls environ 4'350 nouveaux habitant-e-s à l'horizon 2036. Il s'agit plus précisément de Montreux-centre, Clarens, Chailly, Fontanivent et Chernex. Hors de ces sites de développement, la commune pourra envisager une croissance qualitative et plus ciblée, dans le respect des spécificités du contexte local.

En matière de terrains constructibles, l'analyse montre que de nombreuses parcelles restent à ce jour non développées. Pour être maintenues en zone à bâtir, celles-ci devront être effectivement mobilisées pour un projet de construction à l'horizon de planification du PACom. À défaut, leur réaffectation en zone inconstructible (zone agricole, zone de verdure) pourra être envisagée, conformément aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire.

## Objectifs stratégiques

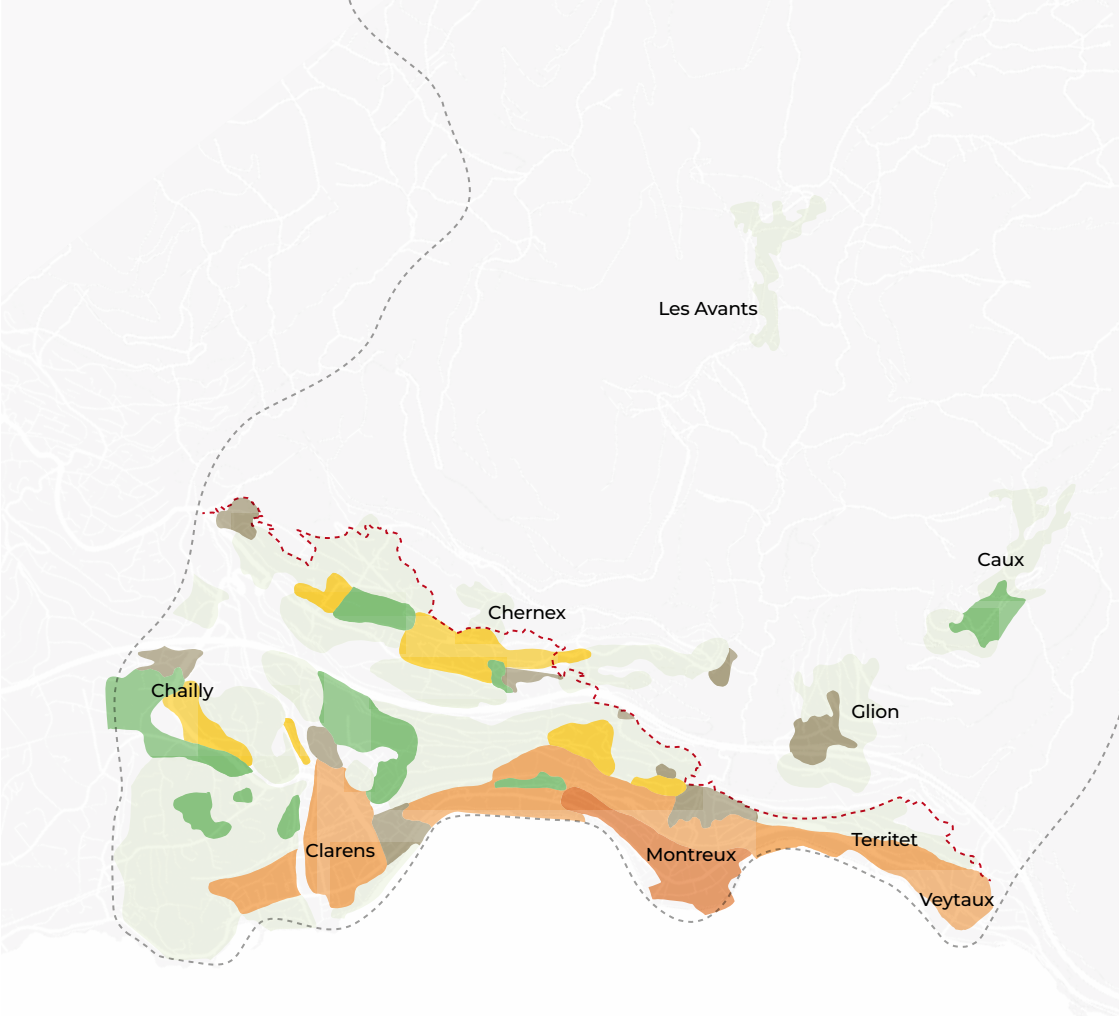
**Redimensionner la zone à bâtir en adéquation avec la cible de croissance souhaitée et les réserves réellement à disposition.**

**Assurer la mise en œuvre des principes de redimensionnement de la zone à bâtir dans le périmètre hors centre, notamment la disponibilité des terrains.**

**Intégrer les facteurs qualitatifs, notamment environnementaux et patrimoniaux dans la stratégie de densification.**

9  
Mesures

- 01 Appliquer la méthodologie cantonale de redimensionnement pour le périmètre hors-centre.
- 02 Garantir la disponibilité des terrains à bâtir.
- 03 Etablir un plan d'affectation respectant les priorités de densification définies par la stratégie ad hoc, ainsi que les exigences du PDCn en matière de densité minimale.
- 04 Définir les secteurs à préserver de nouvelles densifications en raison de conflits avec notamment les domaines de la préservation de la nature, du patrimoine, du paysage, de la biodiversité ou encore de la protection contre les risques naturels.
- 05 Proposer un traitement particulier de la campagne de Beauregard.
- 06 Etablir un plan mettant à jour les limites des constructions.
- 07 Différencier les formes de densification possibles (démolitions-reconstructions, transformations, surélévations, nouvelles constructions, etc.) en fonction des caractéristiques et spécificités du secteur.
- 08 Faciliter les possibilités de densification « douce » (petites transformations p.ex.), en particulier dans les zones de faible densité.
- 09 Assurer une cohérence entre l'affectation proposée et les caractéristiques réelles du parcellaire (accès au domaine public, dimensions de la parcelle, etc.).



## Objectifs de densification

- Centre historique
- Hypercentre
- Tissu à densifier - Elevé
- Tissu à densifier - Moyen
- Tissu à densifier - Modéré
- Zone de verdure
- Périmètre compact d'agglomération
- Limites communales

# 02

## Centralités



### Diagnostic

Le territoire de Montreux se structure autour de plusieurs centralités aux fonctions et aux morphologies diverses, où réside l'essentiel de la population. Cinq centralités principales se distinguent : les centres urbains de Montreux et Clarens, la centralité péri-urbaine de Chailly et les centres de localité de Chernex et de Fontanivent. Toutes sont situées dans le périmètre compact de l'Agglomération Rivelac et devront faire l'objet d'une attention particulière en matière de développement urbain, de densification et de structuration de l'espace.

Les centres urbains de Montreux et Clarens concentrent la majorité des logements, des commerces, des services et des emplois de la commune. L'importante densité de ces sites, bien identifiée par la population dans le cadre de la démarche participative, est confirmée par les calculs d'utilisation du sol. Ces deux centralités sont aisément accessibles par les transports publics, étant

à proximité de gares et bien desservies par le réseau de bus. Cette forte densité et la mixité fonctionnelle en découlant sont toutefois couplées à une faible qualité des espaces publics, marqués par la prédominance de la voiture et la présence de surfaces imperméables peu accueillantes pour le public. La topographie et la morphologie du bâti contribuent également à une faible lisibilité du territoire. La proximité des rives du lac est par exemple peu perceptible pour la population.

Plus en retrait, le secteur de Chailly se positionne comme une centralité à vocation économique, orientée vers les activités artisanales et industrielles plutôt que l'habitation. Il regroupe également quelques équipements publics, mais reste peu doté en commerces de proximité. Par sa proximité avec l'autoroute et sa desserte en transports publics, le site présente un potentiel de développement à long terme en lien avec la stratégie régionale des zones d'activités (SRGZA).

Les villages de Chernex et Fontanivent remplissent une fonction de relais à l'échelle locale. Bien connectés au réseau ferroviaire, ils offrent des services de base, des commerces de proximité et un cadre de vie attractif. Leur potentiel de densification reste important, à condition d'en garantir la cohérence

## Objectifs stratégiques

avec le tissu bâti existant et de contribuer à la mixité d'activités et de services.

Hors des centralités, certains villages des hauts comme Glion, Caux et Les Avants présentent également une forte attractivité, liée à leur patrimoine, leur vocation touristique et l'implantation historique d'institutions de renommée internationale, dans le domaine des soins ou de l'éducation. Les villages jouent un rôle complémentaire au système de centralités qu'il s'agira de renforcer, notamment par la consolidation des services de proximité et le maintien d'une bonne accessibilité multimodale, mais aussi en y maintenant de l'habitat à l'année.

La qualité de vie au sein de la commune de Montreux repose sur la mise en réseau de ces différents centres de vie et la recherche d'un équilibre entre leurs vocations respectives, les besoins de la population résidente ainsi que le maintien et la valorisation des services et aménités que l'on peut y trouver. A l'horizon du PACom, il s'agira de préserver et de renforcer ces qualités, tout en permettant une densification et un développement qualitatif, ainsi qu'une diversité d'offre de services pour éviter le phénomène de « cité-dortoir ». L'interconnexion de ces centralités devra être renforcée, en particulier pour les modes actifs (marche et vélo) et les transports publics.

**Assurer le dynamisme et la vitalité des différentes centralités, y compris les centres villageois.**

**Identifier les terrains non bâtis situés à des emplacements stratégiques afin de renforcer le tissu urbain, que ce soit par la construction de projets favorisant la mixité (générationnelle, économique, sociale, socioculturelle, etc.) ou par l'aménagement d'espaces publics.**

**Pérenniser les secteurs d'activités en y développant une complémentarité d'usages.**

**Renforcer l'attractivité des centralités le long des axes de transports publics et assurer leur accessibilité.**



## 4 Mesures

01

Créer ou maintenir de la mixité fonctionnelle dans les secteurs centraux bien desservis par les transports publics ainsi que dans les centres villageois.

02

Définir une stratégie spécifique pour les périmètres des gares (Montreux, Clarens, Chernex).

03

Favoriser l'habitabilité et la transformation des volumes existants au travers du règlement (simplification des procédures, bonus, etc.).

04

Favoriser voire exiger l'activation (commerciale ou autre) des rez-de-chaussée dans les secteurs propices.



# 03

## Espaces publics, privés et grand paysage

### Diagnostic

Le territoire montreuisien est exceptionnel par sa composition paysagère : entre lac, coteaux, forêts et sommets alpins, il offre un patrimoine naturel et visuel de grande qualité. Cette variété est aussi un marqueur fort de l'identité communale qu'il s'agit de préserver et de valoriser. Dans cette diversité, l'articulation entre espaces publics, privés et grand paysage constitue un levier central pour la qualité de vie et l'attractivité de la commune.

Les quais offrent un cheminement piéton continu ponctué d'espaces verts, formant une vitrine touristique largement appréciée, malgré le manque de points de baignade, relevé dans le cadre de la démarche participative. Le front hôtelier et ses jardins privés arborés prolongent la qualité du paysage. La route cantonale, plus minérale et dominée par la voiture, manque en revanche de confort pour les piéton·ne·s et les cyclistes. Malgré leurs qualités, les rives sont confron-

tées à des tensions d'usage, en raison de l'importance et de la diversité des flux (piéton·ne·s, vélos, véhicules), de la cohabitation entre des publics aux attentes variées (détente, sport, baignade, tourisme, loisirs, terrasses, etc.) et d'un certain encombrement de l'espace public, fortement sollicité.

Dans le centre de Montreux, les espaces publics pâtiennent d'un manque de hiérarchie et de cohérence. Les abords de la gare constituent une entrée de ville peu qualitative, où les possibilités de séjour sont quasi absentes. Les rues commerçantes, denses et minérales, peinent à offrir des espaces conviviaux et contribuent à accentuer le phénomène des îlots de chaleur, réduisant par autant leur attractivité pour la clientèle et la population.

Clarens se caractérise par un tissu urbain hétéroclite où coexistent des secteurs bien dotés en espaces publics et d'autres largement dominés par la voiture. Les abords de la gare manquent de lisibilité et méritent d'être requalifiés pour offrir des espaces de séjour agréablement arborés, et ainsi mieux marquer l'entrée dans la localité. Le quartier de Jaman, organisé autour d'artères généreuses et d'îlots semi-fermés, offre des perspectives visuelles variées et une trame arborée intéressante, mais la Grand-Place souffre d'un déficit

d'ombre et de convivialité. Les secteurs Gambetta-Châtelard et Vaudrès-Basset présentent une forte emprise minérale, avec une place importante dédiée au stationnement. À l'opposé, les Villas Dubochet constituent un ensemble patrimonial et paysager d'exception, mais fermé au public. Le cœur historique de Clarens conserve une identité villageoise marquée, animée par un maillage de rues sinueuses et d'espaces extérieurs intimes, mais son espace public central reste peu valorisé et le lien piéton avec les alentours, notamment le parc du Vieux-Clarens, peu évident.

Le lien au grand paysage est omniprésent sur le territoire: les bayes de Montreux et Clarens constituent des axes écologiques et paysagers majeurs, mais sous-valorisés. La Baye de Clarens, véritable colonne vertébrale paysagère, traverse des ambiances variées, de la zone boisée à l'embouchure lacustre, et recèle un fort potentiel de mise en valeur comme axe piéton et écologique structurant. Les coteaux intermédiaires combinent des quartiers résidentiels hétérogènes et des espaces agricoles résiduels, souvent morcelés. La végétation privée y joue un rôle déterminant dans la qualité du cadre de vie. En altitude, les villages perchés, les forêts et les prairies structurent un paysage alpin d'exception, où les vues sur le Léman alternent avec des immersions dans la nature.

L'enjeu central pour Montreux réside dans la mise en cohérence de cette mosaïque d'espaces, qu'ils soient publics ou privés: améliorer la lisibilité de la trame urbaine, renforcer les continuités paysagères et écologiques, mettre en réseau les espaces publics par un maillage piéton attractif et arborisé, du lac à la montagne. Il est nécessaire de retisser des liens entre ville, villages et paysages, de rétablir les continuités et les percées visuelles sur le grand paysage, et d'articuler les espaces bâtis et naturels dans une logique de transition douce.



## Objectifs stratégiques

- Placer les piéton-ne-s et la végétation au cœur de l'aménagement des espaces publics.
- Sauvegarder, valoriser et développer le patrimoine paysager.
- Renforcer le lien au lac et aux cours d'eau.
- Identifier les terrains privés qui pourraient accueillir de nouveaux espaces publics.
- Développer un réseau d'espaces publics lisible et structurant, adapté aux usages.
- Adapter la ville au changement climatique.
- Pacifier le trafic et réduire la place de la voiture sur le domaine public au profit de nouveaux espaces publics.
- Créer des synergies entre la végétation des domaines public et privé.



20  
Mesures

- 01 Définir le traitement des frontages, en particulier dans les centralités et les secteurs de l'ordre contigu.
- 02 Préserver les échappées paysagères, les points de vue emblématiques et les percées visuelles dans le bâti comme éléments de cadrage du paysage, régler les éléments perturbateurs.
- 03 Définir le traitement et la vocation des espaces collectifs extérieurs (places de jeux, espaces de détente, etc.).
- 04 Proposer des mesures garantissant la qualité, l'arborisation et la verdure des espaces publics et privés (indice de verdure, indice de pleine terre, indice de canopée, essences indigènes géographiques et climatiques, ratio d'arborisation, etc.).
- 05 Assurer une bonne répartition, quantitative et qualitative des espaces collectifs extérieurs sur le territoire (places de jeux, espaces de détente, etc.) en définissant clairement leur traitement, leur gestion et leur vocation.
- 06 Réserver les possibilités de développement d'une trame verte le long de la Baye de Montreux et de la Baye de Clarens.
- 07 Protéger les parcs existants.
- 08 Réduire l'utilisation des revêtements imperméables dans les espaces publics et privés.
- 09 Protéger les jardins inventoriés dignes de protection.

- 
- |           |   |
|-----------|---|
| <b>10</b> | Protéger et développer le patrimoine arboré d'importance communale, cantonale et fédérale sur la base de l'inventaire des arbres remarquables et de la stratégie de végétalisation. |
| <hr/>     |   |
| <b>11</b> | Préserver les qualités existantes des rives du lac.   |
| <hr/>     |   |
| <b>12</b> | Protéger et reconstituer les franges paysagères en limite de zone à bâtir, en particulier autour des villages (vergers notamment).  |
| <hr/>     |   |
| <b>13</b> | Préserver et valoriser les parcelles de vignoble sous réserve d'intérêts supérieurs.  |
| <hr/>     |   |
| <b>14</b> | Favoriser les continuités paysagères et urbaines par la mise en réseau des espaces publics et des espaces verts.  |
| <hr/>     |   |
| <b>15</b> | Végétaliser et arboriser le domaine public, y compris les espaces routiers et les cheminements de mobilité active.  |
| <hr/>     |   |
| <b>16</b> | Prendre en compte les besoins de la population et des usagers, lors de la création ou du réaménagement d'espaces collectifs privés et publics.                                      |
| <hr/>     |   |
| <b>17</b> | Revaloriser et végétaliser les cours intérieures et les cœurs d'îlots en tant qu'espaces collectifs (publics ou privés) de qualité.   |
| <hr/>     |   |
| <b>18</b> | Favoriser la création d'espaces publics à vocation piétonne dans les centralités, et en lien avec les rez-de-chaussée actifs, sur les fonds privés comme publics.                   |
| <hr/>     |   |
| <b>19</b> | Mettre en place un éclairage public respectueux de la biodiversité (faune et flore) et adapter les besoins d'éclairage.   |
| <hr/>     |   |
| <b>20</b> | Privilégier une emprise des constructions souterraines sous l'emprise bâtie pour préserver la pleine terre.   |

# 04

## Logement



### Diagnostic

Montreux compte environ 27'000 habitant·e·s et affiche une croissance démographique modérée. Le vieillissement de la population y est marqué: d'ici 2040, un quart des résident·e·s auront 65 ans ou plus. Dans ce contexte, l'adaptation du parc immobilier, notamment par le biais de logements accessibles aux personnes âgées et bien situés, devient une nécessité. À cela s'ajoute une grande diversité culturelle, avec environ 45 % de population étrangère.

Le marché du logement montreuisien se caractérise par une forte pression et une offre insuffisante de logements abordables (moins de 1% du parc immobilier), malgré une demande croissante. En 2023, la commune comptait seulement 143 logements à loyers modérés (dont 64 subventionnés) et 33 logements à loyer abordable et soutenait près de 90 familles par le biais d'aides au logement. Les efforts consentis restent toutefois largement insuffisants face à la réalité du marché.

Le taux de vacance diminue et se rapproche des niveaux critiques observés à l'échelle cantonale. La situation est

## Objectifs stratégiques

aggravée par une inadéquation entre la taille des logements et la composition des foyers : près de la moitié des ménages sont composés d'une personne seule, alors que l'offre reste dominée par de grands logements, souvent sous-occupés. Par ailleurs, les résidences secondaires représentent environ 20% du parc et échappent en grande partie à la planification.

Les terrains communaux constituent à ce titre un levier stratégique vis-à-vis de la question du logement. Leur potentiel doit être valorisé, notamment pour créer des logements d'utilité publique. Une politique foncière proactive permettrait également à la Commune d'agir sur l'offre.

Enfin, les attentes exprimées par la population confirment l'urgence : manque de logements abordables, besoin d'offres pour les jeunes, les seniors ou les familles, volonté de limiter les logements vacants ou secondaires, et d'encourager la construction de logements mieux adaptés sont autant de thèmes qui ont été abordés dans le cadre de la démarche participative.

**Développer une politique active en faveur du logement abordable et d'utilité publique.**

**Répondre aux besoins spécifiques des différentes franges de la population.**

**Mettre en pratique le cadre légal fédéral en matière de résidences secondaires tout en reconnaissant les différentes spécificités et vocations du territoire.**

**Optimiser le foncier communal pour produire du logement socialement utile.**

**Améliorer l'adéquation entre taille des logements et composition des ménages.**



## 7 Mesures

01

Encourager la création de logements d'utilité publique (LUP).

02

Encourager la création de logements répondant aux besoins de certaines franges de la population (logements adaptés avec accompagnement, logements étudiants, etc.).

03

Adopter des mesures différenciées sur le territoire en matière de résidences secondaires, dans le respect du cadre légal fédéral (LRS).

04

Evaluer les possibilités offertes par le cadre légal pour réglementer les locations de courte durée et les logements de vacances (quotas, zones d'implantation, etc.).

05

Soutenir les mesures en faveur d'une diversification des typologies de logement (nombre de pièces, agencement...).

06

Faciliter la possibilité de créer ou de transformer les dépendances et annexes en logement.

07

Encourager la mobilisation des réserves de droits à bâtir diffuses pour la création de nouveaux logements.



# 05

## Infrastructures publiques

### Diagnostic

Montreux dispose d'une offre d'infrastructures publiques, culturelles et sportives diversifiée, avec quelques équipements majeurs d'envergure régionale. La plupart des grands équipements sont concentrés dans les centralités de Montreux, Clarens et le long de l'axe Chailly-Fontanivent. Les besoins à l'horizon du PACom concernent en particulier les équipements scolaires, en voie de saturation sur l'ensemble du territoire communal, et les infrastructures de proximité, notamment dans les secteurs en développement. Leur planification devra être remise à jour pour anticiper la croissance démographique et répondre au mieux aux attentes de la population.

La planification des établissements scolaires (y compris le parascolaire) fait face à plusieurs défis: saturation des sites existants, disponibilité des réserves

foncières et déséquilibre territorial entre certains secteurs. Les projets récents et planifiés devraient permettre de répondre aux besoins à court terme, mais ne permettent pas d'anticiper l'évolution démographique à l'horizon du PACom. Bien que la stratégie cantonale recommande le regroupement de classes dans les collèges excentrés, le maintien d'écoles de proximité dans les villages reste un souhait de la Commune comme de la population, notamment dans le but d'y maintenir une certaine mixité fonctionnelle. Pour la petite enfance, les besoins en surfaces et en équipements sont moindres, mais plus diffus. Il s'agira de pouvoir garantir des espaces dédiés, par exemple par le biais de l'activation des rez-de-chaussée dans les nouvelles constructions.

Les équipements sociaux, culturels et sportifs appellent eux aussi à des ajustements. S'agissant des équipements culturels et sociaux (théâtres, musées, salles de concert, bibliothèque, maison de quartier, etc.), l'enjeu ces prochaines années portera surtout sur la rénovation et la valorisation de l'offre existante, notamment celle à caractère local,

ainsi que l'éventuelle relocalisation de certains programmes en fonction des développements urbains à venir. Pour les équipements sportifs, il conviendra également de rénover les infrastructures existantes, et d'augmenter l'offre de petits équipements en libre accès sur tout le territoire communal.

Pour ce qui est des bâtiments administratifs, la Commune poursuit son intention de centraliser les services dans un bâtiment unique.

En ce qui concerne les infrastructures de santé (cliniques, EMS...), souvent assurées par le privé, il s'agira de renforcer les partenariats public-privé afin de maintenir un accès aux soins et d'assurer une distribution de l'offre équilibrée sur le territoire, qui tienne compte du vieillissement de la population.

Plusieurs projets d'échelle régionale, dont l'aboutissement impactera le développement urbain de Montreux, sont par ailleurs en réflexion, parmi lesquels la STEP régionale et la centralisation des services de l'Association Sécurité Riviera (ASR).

Quant aux besoins dans les espaces non bâtis, plusieurs types d'équipements doivent également être pris en considération : écopoints, jardins communautaires, équipements sportifs légers ou places de jeux par exemple.

Du point de vue de la mobilité, la gestion du stationnement tous modes confondus passe aussi par une maîtrise des infrastructures. Les parkings en surface, par exemple le P+R de Chailly, représentent une réserve foncière stratégique pour de futurs équipements, à condition de s'inscrire dans une logique de requalification urbaine et de cohérence avec les orientations de mobilité. Il s'agira également de préserver le foncier aux abords des interfaces de transport public afin de faciliter leur réaménagement.

D'ici 2040, les infrastructures publiques devront être pensées comme des leviers urbains stratégiques : optimiser le foncier, anticiper les besoins et créer des équipements polyvalents, intégrés dans leur contexte et accessibles à toutes et tous, pour conjuguer qualité de vie locale et rayonnement régional.

## Objectifs stratégiques

Définir et quantifier les besoins en termes d'équipements.

Anticiper les évolutions démographiques dans le cadre de la planification des équipements.

Maintenir les possibilités de transformation ou d'extension des équipements existants.

Identifier et réserver les sites propices à la création de nouvelles infrastructures à vocation publique.

Permettre une certaine mixité fonctionnelle dans les zones d'utilité publique.

## 5 Mesures

01 Préciser l'état des lieux des besoins pour toutes les infrastructures (para)publiques.

02 Assurer les surfaces nécessaires au développement des infrastructures publiques et parapubliques.

03 Tirer profit des potentiels à bâtir non utilisés.

04 Adapter la réglementation (constructibilité, règles architecturales, etc.) aux différents besoins d'infrastructures publiques.

05 Permettre une proportion de mixité fonctionnelle aussi dans les zones d'utilité publique (p.ex. petite part de logement ou de commerces).



Diagnostic

La Commune de Montreux comptait environ 12'800 emplois en 2022 selon l'OFS, et accueille le tiers des emplois de la Riviera. Le secteur tertiaire concentre plus de 90% des postes, tandis que les activités secondaires en représentent un peu moins de 9%. L'agriculture n'occupe plus qu'une part de 0.74% de l'emploi.

Avec un ratio emploi/habitant·e de 0.48, correspondant à la moyenne régionale, Montreux se distingue par un caractère résidentiel marqué, malgré son statut de ville-centre au sein de l'agglomération.

S'agissant du profil de l'emploi, les activités émanant de la santé et de l'action sociale réunissent à elles seules 8'333 emplois sur la Riviera (hors Pays d'Enhaut) dont une part importante à Montreux. La formation, l'hôtellerie et la restauration et la vente sont également des employeurs importants pour la commune.

La stratégie régionale des zones d'activités (SRGZA) définit les perspectives de développement de l'activité secondaire. L'essentiel des emplois dans l'artisanat et l'industrie se concentrent dans la Zone d'activités régionale (ZAR) de Chailly, et dans une moindre mesure dans la Zone d'activités locale (ZAL) de Clarens. La SRGZA préconise ainsi

d'augmenter le potentiel d'accueil de la ZAR de Chailly et de reconvertir les zones d'activité d'intérêt local en zone mixte pouvant accueillir des activités tertiaires et de l'habitation, tout en y maintenant des possibilités d'implantation d'entreprises du secteur secondaire à faibles nuisances.

En parallèle, afin d'évaluer les besoins à venir pour l'activité économique, un sondage a été réalisé en 2024 auprès d'une quinzaine d'entreprises représentatives du tissu économique, ayant leur site sur Montreux, et totalisant environ 1'200 emplois. Presque toutes expriment des besoins conséquents en surfaces d'activités pour leur développement à court ou moyen terme, que ce soit par un agrandissement sur site, des relocalisations partielles ou la recherche de nouveaux espaces. La mutualisation d'équipements, de parkings ou d'espaces de stockage entre différentes entreprises apparaît dès lors comme une solution intéressante pour optimiser l'usage des ressources disponibles.

Sur l'ensemble du territoire bien desservi par les transports publics, et en particulier dans les centralités, il y aura lieu de maintenir et de développer l'emploi tertiaire, garantissant ainsi les services de proximité pour la population et l'attractivité économique et touristique de la commune. À Clarens, la reconversion

de certains sites permettrait de renforcer la mixité fonctionnelle en privilégiant les activités de moindre nuisance. Dans la zone d'activités de Chailly, il s'agira principalement de développer le potentiel d'accueil et de cibler l'artisanat, l'industrie et la logistique. Enfin, des activités spécifiques comme celles du MOB et de La Cave Montreux Riviera nécessiteront des réponses ciblées en termes de relocalisation.

Il s'agira de valoriser et de renforcer les synergies entre les branches de la formation et de l'éducation, de la santé et des soins, du tourisme et de l'hôtellerie, ainsi que des services à la personne, afin de construire une image de marque autour du « care », destinée à la fois à la population locale et à une clientèle externe sensible aux atouts de Montreux.

Cet écosystème pourrait également intégrer et valoriser les productions de l'artisanat, de l'agriculture et de la viticulture locales. À l'échelle du territoire, cette orientation se traduit par le développement de pôles de compétence, une plus grande flexibilité dans l'affectation et la transformation des sites d'accueil de l'emploi, ainsi que par l'accompagnement des entreprises dans leurs projets d'évolution ou de relocalisation dans les secteurs les plus compatibles avec leur activité.

## Objectifs stratégiques

Répartir le développement des emplois à Montreux entre les centres urbains, villageois et les zones d'activités.

Intégrer le développement socio-économique dans son environnement naturel et bâti.

Inciter le partage de ressources par la mutualisation d'équipements et de services.

Poser les conditions d'aménagement des services associés (micro-dépôts, crèches, etc.) dans les zones d'activités.



## 8 Mesures

01

Faciliter l'implantation et l'accueil d'emplois du secondaire et du tertiaire sur le territoire communal.

02

Faciliter l'implantation des activités tertiaires dans les centralités et les sites bien desservis par les transports publics.

03

Coordonner les potentiels d'implantation des emplois du secondaire et du tertiaire avec la SRGZA.

04

Évaluer la possibilité d'implanter le solde de la ZAR Riviera de la SRGZA sur le territoire communal.

05

Dimensionner la zone d'activités de Chailly en fonction des prescriptions de la SRGZA et des potentiels du secteur.

06

Encourager la mutualisation des équipements, locaux, dépendances et services contribuant à l'activité économique au sein et aux abords des zones d'activités.

07

Favoriser la création et l'usage de terrasses en toiture ouvertes au public.

08

Maintenir la mixité fonctionnelle du secteur de Clarens et préserver la possibilité d'y inclure des activités liées à l'artisanat.



## Diagnostic

Le tourisme est l'un des piliers historiques de Montreux, façonnant son image internationale et son dynamisme économique. La vision communale s'inscrit dans celle du Plan directeur cantonal, qui encourage la diversification de l'offre touristique, la réduction de la saisonnalité et la mobilité durable. La stratégie touristique locale adoptée en 2022 repose sur une articulation entre vision politique, développement de l'offre et promotion.

Plutôt qu'un développement quantitatif de l'offre, cette dernière positionne Montreux comme une destination Premium s'appuyant sur le tissu hôtelier haut-de-gamme existant et misant sur la qualité de l'expérience, la durabilité et la création de valeur pour la population. Elle combine deux principes: d'une part, offrir aux personnes de passage un séjour inspirant entre lac et montagnes, d'autre part s'assurer que les retombées économiques, culturelles et sociales bénéficient directement à la population locale.

La stratégie touristique s'appuie ainsi sur trois axes de développement : prolonger la durée des séjours, atténuer la saisonnalité en réorientant l'offre vers un tourisme « quatre saisons », et renforcer les synergies entre les acteurs de la branche.

La question du tourisme comporte plusieurs enjeux territoriaux qu'il s'agira d'articuler avec le PACom.

La mise en valeur des qualités paysagères tant lacustres qu'alpines permettra de renforcer une offre touristique exceptionnelle. La mise en valeur des rives du lac et le développement d'aménagements qualitatifs, notamment decks, terrasses et points de baignade, permettra d'améliorer l'expérience touristique tout en encourageant les déplacements à pied. Le développement et la diversification des activités dans les hauts ouvriront les possibilités de tourisme doux en toute saison, par exemple via la création d'un itinéraire de randonnée panoramique entre les Rochers-de-Naye et les Pléiades ou encore la valorisation du site des Rochers-de-Naye et la modernisation de ses infrastructures. La mise en valeur du riche patrimoine bâti revêt également un intérêt du point de vue touristique, que ce soit par la découverte des villages bordés de vignobles dans le prolongement du

## Objectifs stratégiques

Lavaux, ou au travers du patrimoine Belle Époque propre à Montreux.

La modernisation et l'adaptation du parc hôtelier constitue quant à elle un levier important pour consolider le positionnement qualitatif de la destination. La réhabilitation des bâtiments hôteliers historiques représente également un atout, en rattachant Montreux à son histoire. Il y aura lieu de permettre de la souplesse dans l'affectation de certains sites hôteliers, afin d'améliorer les synergies de la branche avec d'autres activités, par exemple en lien avec les milieux de la formation, de la santé ou des soins à la personne. La diversification de l'offre en hébergement touristique passera aussi par une meilleure maîtrise du para-hôtelier, dans une logique de complémentarité avec l'offre hôtelière existante. Il s'agira en particulier de ne privilégier le développement de l'offre en location de courte durée que dans les secteurs sans offre hôtelière dédiée, par exemple dans les villages et sur les coteaux.

Enfin, la reconnaissance par l'UNESCO de Montreux comme Ville créative de musique souligne la nécessité de lier développement touristique, innovation culturelle et qualité de vie. Le défi réside dans la conciliation entre attractivité internationale, préservation des paysages et intégration harmonieuse des flux touristiques au tissu urbain et social.

**Préserver l'affectation hôtelière du parc existant en ville et au bord du lac.**

**Maintenir une affectation de services pour les établissements hôteliers historiques, orientée vers l'économie de l'accueil (formation, santé), par exemple pour les anciens bâtiments hôteliers de Glion, Caux ou Les Avants.**

**Diversifier les possibilités d'hébergement hôtelier en favorisant l'offre para-hôtelière dans les villages et sur les coteaux.**

**Développer l'offre touristique « douce » dans les hauts, dans le respect des contraintes environnementales et des enjeux liés aux risques naturels.**

**Valoriser les rives du lac, en renforçant la qualité de l'expérience pour les piéton-ne-s.**



## 8 Mesures

- 01 **Préserver les affectations hôtelières en centre-ville et au bord du lac.**
- 02 **Maintenir les affectations hôtelières ou de service et leurs spécificités (économie de l'accueil, de la formation et du soin) dans les secteurs des Hauts.**
- 03 **Permettre le développement du para-hôtelier dans les bâtiments existants, sur les coteaux et dans les villages.**
- 04 **Dans les centralités et les secteurs à vocation touristique, permettre et faciliter l'implantation d'activités liées à l'hôtellerie, la restauration, les activités de loisirs et les activités culturelles.**
- 05 **Maintenir l'affectation des itinéraires touristiques de randonnée et de VTT dans les hauts.**
- 06 **Permettre le développement d'équipements touristiques et de loisirs de petite et moyenne envergure dans les Hauts, autour des gares et des sites touristiques.**
- 07 **Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt touristique en préservant leurs abords et les perspectives liées.**
- 08 **Garder une affectation de la Combe de Jaman permettant de maintenir les activités de sport d'hiver et d'autoriser les activités de montagne quatre saisons.**



# 08 Protection du patrimoine et qualité du bâti

## Diagnostic

Montreux possède un patrimoine bâti exceptionnel, reflet de son histoire et marqué par plusieurs étapes notables de son développement: des noyaux villageois médiévaux à l'essor touristique initié à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et se poursuivant jusque dans les années 1970.

Plusieurs outils d'inventaire fédéraux et cantonaux structurent sa protection. L'inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) recense notamment le centre de Montreux, Caux et les Villas Dubochet. Ces secteurs témoignent d'une richesse architecturale et paysagère remarquable, malgré la pression d'une urbanisation croissante. Le recensement architectural du canton de Vaud complète cet outil avec près de 1200 bâtiments relevant des qualités patrimoniales: 45 objets notés 1 (intérêt national), 134 notés 2 (régional), 382 notés 3 (local) et 632 notés 4 (bien intégrés). Ces objets se répartissent sur l'ensemble du territoire montreu-

sien, avec une forte concentration en centre-ville. À cela s'ajoutent 49 jardins recensés par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS), pour la plupart privés, ainsi qu'un dense réseau de voies historiques identifié par l'inventaire fédéral des voies de communication historique de la Suisse (IVS). Enfin, le territoire compte onze régions archéologiques, dont deux au centre de Montreux, trois à Clarens et une à Chailly.

Ces éléments participent à la qualité du paysage urbain et à l'attractivité du cadre de vie, mais imposent également une vigilance accrue quant à leur préservation dans le cadre de projets d'aménagement et de densification.

Les attentes citoyennes exprimées lors de la démarche participative révèlent un fort attachement au patrimoine local comme composante de l'identité locale, ainsi qu'une volonté affirmée de préserver l'identité architecturale de Montreux. Il est demandé de renforcer la protection de certains sites (notamment Caux, Glion et Les Avants), de réglementer l'esthétique des constructions villageoises et de favoriser la réhabilitation plutôt que la démolition des bâtiments historiques. Des assouplissements réglementaires sont toutefois souhaités pour faciliter les transformations dans les volumes existants.

## Objectifs stratégiques

Au-delà de l'aspect strictement patrimonial, la qualité architecturale du bâti constitue un enjeu transversal, à intégrer dans tout projet, qu'il s'agisse de nouvelle construction, de rénovation ou de transformation. Cela peut s'exprimer dans les règles sur les gabarits, les matériaux, les éléments décoratifs des façades et les palettes chromatiques, mais aussi dans les outils et organes de gestion que la Commune mettra en place, par exemple par la composition et le renforcement du rôle de la commission d'expertes et experts en urbanisme.

Dans certaines zones, la diversité des hauteurs autorisées doit être harmonisée dans le respect du paysage escarpé. La couleur des façades est aussi un levier de mise en valeur, mais appelle à une réglementation cohérente, en particulier dans les secteurs protégés. L'intégration des panneaux solaires peut s'avérer un sujet sensible et devra faire l'objet d'une stratégie spécifique conciliant exigences patrimoniales et transition énergétique.

La richesse patrimoniale de la commune de Montreux impose une approche fine, combinant protection, mise en valeur et adaptation aux enjeux contemporains, notamment ceux liés à la densification, à la durabilité et à la qualité de vie.

**Assurer la sauvegarde des bâtiments, sites et paysages à forte valeur historique et culturelle pour garantir l'identité et l'héritage montreuusiens.**

**Protéger en particulier les bâtiments de note 3 et 4 au recensement architectural, ainsi que les jardins, les voies de communication et les murs ayant une valeur historique.**

**Faciliter la rénovation et la transformation des bâtiments recensés, surtout dans les volumes existants.**

**Promouvoir une culture du bâti exemplaire, en intégrant les principes de la Culture du bâti aux projets.**

**Réglementer et favoriser la transition énergétique grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques pleinement intégrés dans le paysage.**

12  
Mesures

- 01 Renforcer la protection des bâtiments recensés en note 3.
- 02 Privilégier la préservation et la transformation des bâtiments recensés en note 4 plutôt que les démolitions – reconstructions.
- 03 Encourager une meilleure intégration et une qualité architecturale soutenue dans le cadre des transformations comme des constructions nouvelles.
- 04 Assurer la bonne intégration des panneaux solaires, pompes à chaleur et autres équipements techniques en façade comme en toiture, en particulier dans les sites sensibles.
- 05 Définir des secteurs de protection du site bâti (SB) sur les secteurs de sauvegarde A ISOS.
- 06 Inventorier et protéger les éléments architecturaux constitutifs du caractère villageois (murs historiques, fontaines, etc.).
- 07 Gérer les différentes couvertures historiques (tuile vs ardoise, placage zinc ou cuivre, historique) ainsi que les types de toitures dans la réglementation.
- 08 Respecter les systèmes constructifs historiques (mansarde, colombage, volets bois, devantures, auvent, etc.).



09

Définir des mesures de protection spécifiques dans les zones archéologiques, notamment pour limiter l'emprise de la zone à bâtir.

10

Protéger les chemins historiques figurant à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) dans leur tracé et leur substance.

11

Mettre en place une commission d'urbanisme pour accompagner la Commune sur les questions d'intégration urbanistique et de qualité du bâti.

12

Prendre des mesures en faveur de l'harmonisation visuelle des façades dans les sites particuliers (artères commerciales, quais et villages).

**Diagnostic**

Par sa diversité et son étendue, le territoire montreusien présente une variété écologique remarquable. Cette richesse est aujourd'hui menacée par la pression urbaine, l'artificialisation des milieux et les effets du changement climatique. En parallèle de la révision du PACom, la Commune mène plusieurs études ayant pour objectifs de renforcer la protection et le développement des milieux naturels et d'améliorer la résilience du territoire (stratégie de biodiversité, stratégie de végétalisation urbaine, plan climat).

Montreux abrite des écosystèmes variés – prairies, marais, forêts, falaises, cours d'eau – qui forment un maillage écologique complexe et précieux. Certains biotopes reconnus d'intérêt national, régional ou local bénéficient d'un statut de protection. La commune compte aussi quatre réserves

ProNatura et des corridors écologiques majeurs. Ces derniers désignent des zones permettant la connexion entre différents habitats naturels, favorisant ainsi la mobilité et la survie des espèces animales et végétales.

Le réseau hydrographique est un atout sous-exploité. Les principaux cours d'eau – Maladaire, Baye de Montreux, Baye de Clarens, Veraye – sont en grande partie canalisés ou artificialisés, limitant leur potentiel écologique. La Baye de Clarens constitue néanmoins un axe biologique essentiel, à préserver et renforcer. Les rives du Léman, quasi entièrement artificialisées, représentent aussi un enjeu majeur pour la biodiversité.

Une analyse croisée du potentiel écologique et des corridors biologiques a permis d'identifier les secteurs prioritaires pour la mise en place de mesures

en faveur de la biodiversité, notamment à Clarens et sur les abords de la Baye de Clarens. A contrario, d'autres secteurs très urbanisés présentent un faible potentiel écologique, mais pourraient faire l'objet de renaturations ciblées, comme autour de la Baye de Montreux.

La biodiversité montreuusienne est aussi confrontée à la prolifération de plantes exotiques envahissantes qui menacent l'équilibre des milieux naturels. Les narcisses, emblème floral historique de la commune, font quant à eux l'objet d'un suivi et de mesures de conservation spécifiques.

Dans un contexte de perte continue des habitats et de changement climatique, la préservation et la restauration des milieux écologiques nécessitent une action volontariste, intégrée à la planification territoriale.

## Objectifs stratégiques

Protéger durablement et développer le patrimoine naturel communal existant et les corridors biologiques.

Développer de manière significative la mise en réseau des milieux naturels, notamment en réservant les surfaces nécessaires.

Améliorer la biodiversité du territoire urbain et périurbain.

Conserver durablement et développer les surfaces et la qualité écologique des éléments naturels du réseau écologique cantonal, ainsi que les autres éléments de réseau, notamment aux abords de la Baye de Clarens.

Conserver et améliorer la situation (notamment population et milieux) des espèces animales et végétales rares, menacées ou prioritaires cantonales ou fédérales, et assurer la conservation des milieux qui les abritent.

Conserver et améliorer la situation (notamment qualité et surfaces) des milieux rares ou menacés régionaux et des biotopes à l'inventaire cantonal ou fédéral.

Redonner un espace naturel aux ruisseaux et rivières, ainsi que suffisamment d'espaces latéraux pour permettre les échanges biologiques et leur revitalisation.





## 14 Mesures

- 01** Protéger et développer les biotopes d'importance locale, cantonale et fédérale dans leur surface et leur qualité et, au besoin, définir des zones tampon.
- 02** Conserver et développer la qualité et la quantité d'entités naturelles (haies et arbres indigènes, vergers haute-tige, prairies, biotopes humides).
- 03** Préserver et développer les corridors biologiques d'importance suprarégionale, régionale et locale ainsi que les milieux dignes de protection (stations de population végétales et animales menacées, inventaires, et importances locales) en les inscrivant en zone de protection de la nature.
- 04** Intégrer l'espace réservé aux eaux et l'espace réservé aux étendues d'eau dans la planification communale en tenant compte des aménagements pour le tourisme et les loisirs.
- 05** Encourager la mise en place de structures favorables à la biodiversité dans les espaces verts privés et publics.
- 06** Contenir et éradiquer autant que possible les plantes exotiques envahissantes et interdire leur plantation sur le territoire communal.

- 
- 07** Améliorer la valeur écologique des surfaces vertes, aménager de nouvelles surfaces vertes extensives à haute valeur écologique et des connexions biologiques (prairies fleuries, haies vives, ...) sur les espaces extérieurs.
- 
- 08** Evaluer l'instauration d'un bonus sur la mesure d'utilisation du sol pour des projets exemplaires en matière de perméabilité, d'arborisation, de biodiversité.
- 
- 09** Encourager la plantation d'essences prioritairement indigènes et non invasives, adaptées au milieu, diversifiées et résistantes aux effets du changement climatique.
- 
- 10** Intégrer des ouvrages favorables à la petite faune et garantir des mesures pour limiter les obstacles à sa circulation.
- 
- 11** Assurer la protection des prés à narcisses ainsi que leur accessibilité au public.
- 
- 12** Conserver et développer les populations floristiques et faunistiques protégées, menacées ou rares et leur milieu.
- 
- 13** Préserver et augmenter les surfaces en pleine-terre.
- 
- 14** Encourager la végétalisation des toitures, murs de soutènement et façades des bâtiments nouveaux ou existants.

**Diagnostic**

La commune de Montreux offre des conditions-cadres favorables à une pratique multimodale du territoire : très bonne couverture par les transports publics, avec un maillage ferroviaire important, échelle territoriale propice aux déplacements à pied et à vélo en particulier dans le territoire urbanisé au bord du lac, entre Clarens et Terriet, accès direct à l'autoroute et offre en stationnement généreuse pour le trafic individuel motorisé. Toutefois, la forte place donnée à la voiture et l'absence à ce jour d'une planification d'ensemble limitent les possibilités de report modal vers les modes de déplacement durables, ainsi que les potentiels de requalification de l'espace public.

S'agissant des transports publics, la gare CFF de Montreux, située sur l'axe Lausanne–Brigue, offre des liaisons régionales et nationales. Les lignes MVR/MOB relient les quartiers de côteaux et les villages de montagne, formant un maillage cohérent. Côté bus, la ligne 201 constitue l'axe structurant du réseau VMCV, complétée par les lignes 204 à 208. Toutefois, l'articulation bus-train reste à améliorer, sous l'angle de la qualité des interfaces ou des possibilités de rabattement sur les gares.

En 2023, 90% des habitant·e·s et 95% des emplois bénéficiaient d'une bonne desserte en transports publics. La fré-

quentation de ceux-ci pourrait être améliorée mais reste freinée par divers facteurs : cadence de certaines lignes, temps de parcours des bus et manque de priorité sur le trafic individuel motorisé, absence de certaines liaisons directes et itinéraires en boucle, etc. L'extension de la ligne de bus 204 à Blonay, prévue fin 2025 et les projets de réaménagement multimodal inscrits dans le Projet d'agglomération Rivelac (PA5) visent à renforcer l'attractivité du réseau.

La mobilité active (marche et vélo) reste pour sa part pénalisée par la topographie et le manque de continuité des aménagements. Le réseau cyclable souffre d'un déficit d'aménagements sécurisés et continus, notamment sur les axes horizontaux (route cantonale, avenue de Belmont). Le réseau utilitaire reste à structurer, en lien avec la planification cantonale qui prévoit des pistes cyclables sur certains axes stratégiques. L'offre en stationnement vélo est globalement insuffisante, au niveau privé comme public, notamment aux interfaces de gares. Malgré une échelle de territoire propice à la marche, en particulier en zone urbaine, le réseau piéton présente de nombreuses discontinuités ainsi que des problèmes de franchissement, à Clarens, Chailly, Terriet et autour de la gare de Montreux. Des projets ciblés inscrits dans le PA5

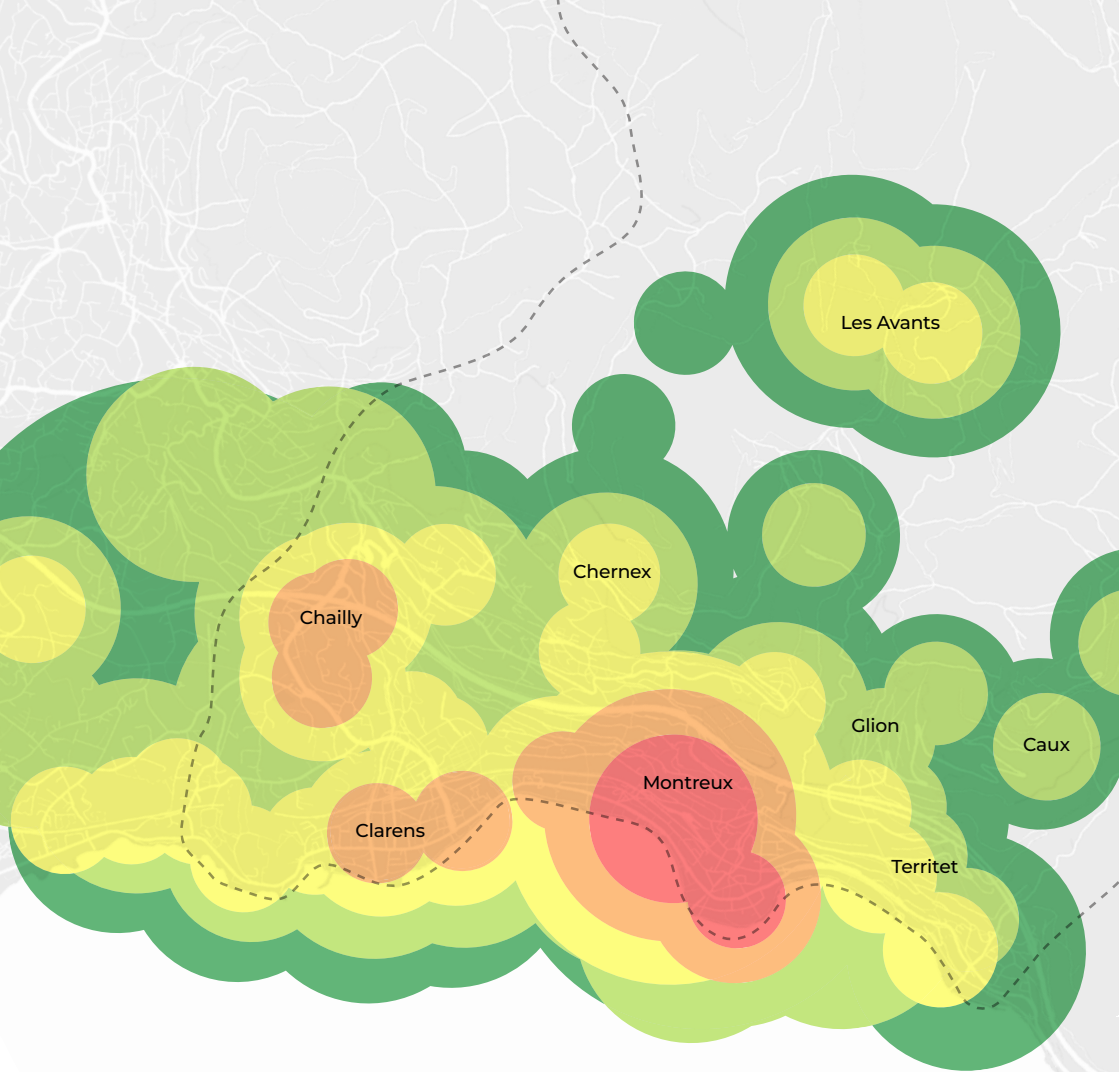
viendront combler certaines de ces ruptures. Les centralités n'offrent par ailleurs pas de rues piétonnes, même dans les secteurs commerçants.

Concernant le transport individuel motorisé, le trafic est globalement stable, voire en baisse, mais des saturations persistent aux heures de pointe. L'absence d'une stratégie en matière de stationnement (P+R notamment), l'existence d'une offre en stationnement importante sur fonds privé et une hiérarchisation insuffisante des usages limitent le report modal.

Le PACom devra contribuer à améliorer les conditions-cadres de la mobilité, à la fois par une meilleure cohérence territoriale, en favorisant le développement urbain dans les sites déjà bien desservis par les transports publics, et à l'échelle des parcelles, en agissant à la source : dimensionnement de l'offre en stationnement tous modes, prise en compte des besoins d'accessibilité universelle, en particulier pour les seniors et les personnes à mobilité réduite (PMR), création de servitudes de passage à pied et à vélo, rapport au domaine public, etc.

### Objectifs stratégiques

- Densifier les secteurs proches des gares et des réseaux de transport public structurants.
- Réserver les espaces aux abords des gares et des arrêts de bus pour le développement d'interfaces multimodales et de stationnement vélo.
- Privilégier le développement de logements, d'activités ou d'espaces publics dans les secteurs reliés aux réseaux cyclables structurants.
- Assurer une offre de stationnement vélo suffisante dans les projets de construction.
- Assurer la continuité des itinéraires piétons structurants.
- Définir une offre en stationnement privé cohérente avec les transports publics pour les projets de construction.
- Inciter les entreprises à la mise en place de principes de gestion du stationnement et de mesures d'encouragement à se déplacer en transports publics, à pied ou à vélo.
- Établir un règlement pour les besoins des places de stationnement pour les deux-roues motorisés.
- Promouvoir le développement accéléré des alternatives au transport individuel motorisé : mobilité active, autopartage et covoiturage, bornes de recharge électrique.



### Qualité de la desserte en transports publics

- Excellente desserte
- Très bonne desserte
- Bonne desserte
- Desserte moyenne
- Desserte faible

---- Limites communales

**17  
Mesures****01**

Préserver des potentiels de développement aux abords des gares et des principaux arrêts de transports publics pour le développement d'équipements de multimodalité et le renforcement de leur qualité d'interfaces multimodales.

**02**

Privilégier le développement dans les secteurs bien desservis par les transports publics ou les itinéraires structurants de mobilité active.

**03**

Assurer les besoins en places de stationnement vélo pour tout type de construction (logements, entreprises, bâtiments publics, arrêts TP).

**04**

Garantir des équipements adaptés pour le stationnement vélo.

**05**

Réglementer l'offre en places de stationnement deux-roues motorisés.

**06**

Privilégier la réalisation des parkings sous les constructions ou à défaut en ouvrage.

**07**

Assurer la continuité des itinéraires piétons structurants lorsque ceux-ci passent sur des parcelles ou des voies privées (servitudes de passage d'usage public).

**08**

Réglementer l'offre en stationnement privé pour les véhicules, en cohérence avec les zones de desserte de TP.

- 
- 09** Définir les modalités de la taxe compensatoire en cas d'impossibilité de création de places de stationnement (voiture, vélos, motos).
- 
- 10** Garantir des accès au stationnement sans conflit avec l'exploitation de l'espace public et mutualiser les débouchés sur le domaine public.
- 
- 11** Interdire les garages en rez-de-chaussée débouchant directement sur l'espace public.
- 
- 12** Privilégier les surfaces perméables pour le stationnement (tous modes) extérieur.
- 
- 13** Généraliser l'équipement des places de stationnement par des bornes de recharge électrique pour tout type de véhicule.
- 
- 14** Encourager les bonnes pratiques en matière de mobilité par des mesures incitatives (bonus d'utilisation du sol, réduction des taxes compensatoires, primes...).
- 
- 15** Viser la mutualisation et la rationalisation des infrastructures et surfaces dédiées à la mobilité dans les zones d'activités.
- 
- 16** Demander des plans de mobilité d'entreprise (PME) ou des plans de mobilité de site (PMS) dans le cadre des projets de construction ou de transformation liés à de l'activité secondaire ou tertiaire.
- 
- 17** Garantir l'accessibilité universelle des projets, exiger des mesures spécifiques pour les équipements ouverts au public et les logements collectifs.



## Diagnostic

Le territoire communal est fortement exposé aux nuisances environnementales, en raison de la densité des infrastructures et de sa configuration topographique. Trois enjeux sont identifiés: le bruit, les risques liés aux accidents majeurs et les rayonnements non ionisants.

Malgré des mesures d'assainissement (revêtements phonoabsorbants, réduction de vitesse, parois antibruit), l'exposition au bruit reste une contrainte forte dans les zones urbanisées et de développement, en particulier le long des axes routiers et ferroviaires. Plus de 500 bâtiments restent concernés par des dépassements des valeurs limites liées au bruit routier, dont 52 atteignent les valeurs d'alarme. Les principaux secteurs touchés sont les quartiers denses traversés par des routes à fort

passage. Côté ferroviaire, la ligne Lausanne–Brigue génère des nuisances malgré les parois antibruit existantes. L'autoroute A9 engendre également des dépassements significatifs du niveau sonore, avec plus de 300 bâtiments concernés à l'horizon 2040.

Plusieurs infrastructures et installations relèvent de l'Ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM): voies CFF, autoroute A9, route cantonale, conduite de gaz au Pierrier, STEP de Clarens, usine de Sonzier. Des périmètres de consultation (zones dotées de mesures de prévention) de 100 à 150 m s'appliquent autour de ces objets. Si certains sites présentent peu d'incidences pour le développement (STEP, usine), d'autres nécessitent une coordination étroite (voies CFF, autoroute, gazoduc). Le risque est avéré en particulier le long des voies ferrées avec trafic de marchandises qui traversent les secteurs de forte densité de population.

S'agissant des rayonnements non ionisants, les principales sources identifiées sont la ligne haute tension des CFF, les lignes de contact ferroviaires et les antennes de téléphonie mobile. Ces contraintes doivent être prises en compte lors du développement de zones à utilisation sensible (habitat, écoles, jeux, postes de travail).



## Objectifs stratégiques

Garantir la faisabilité du développement territorial sous l'angle de la protection contre le bruit.

Assurer la cohérence de l'attribution des degrés de sensibilité (DS) selon l'affectation prévue et le bruit préexistant, en évitant les juxtapositions conflictuelles entre zones sensibles et activités bruyantes.

Limitier la génération de trafic sur les axes routiers problématiques.

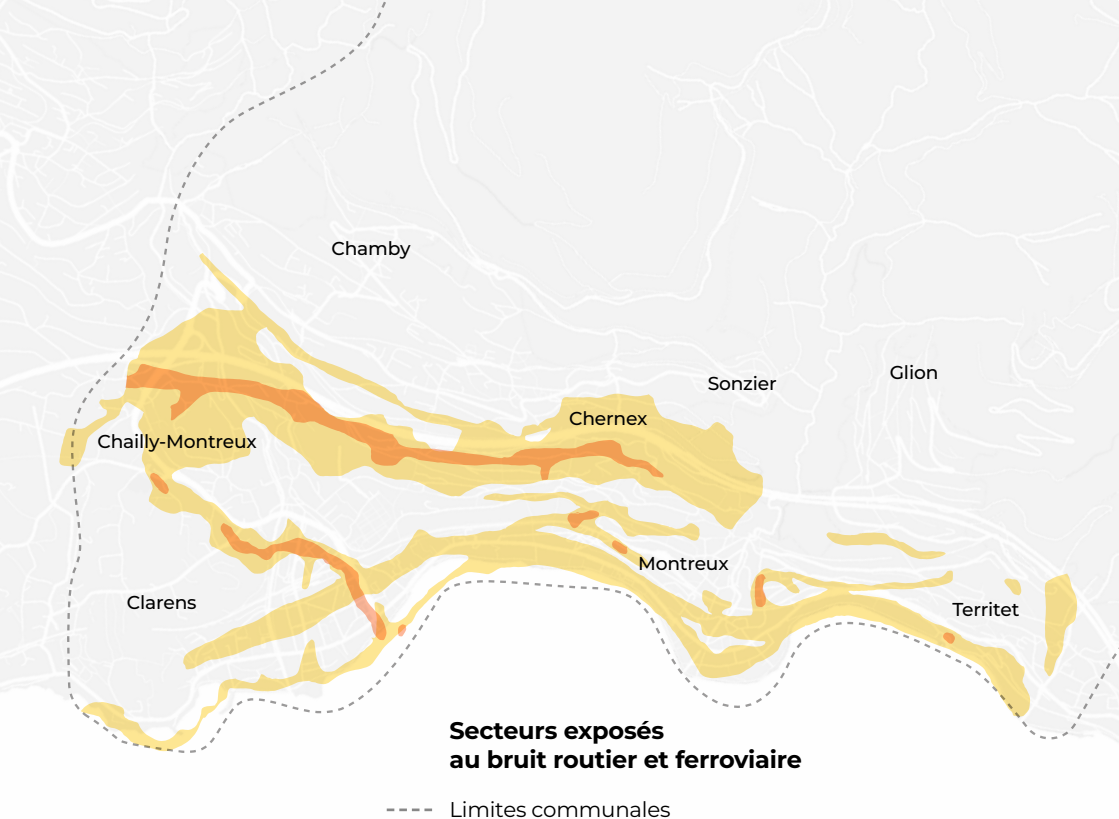
Prendre en compte les contraintes de bruit dans le développement des nouveaux secteurs soumis à planification.

Prendre en compte les contraintes environnementales liées aux accidents majeurs dans la planification communale, en particulier pour les développements territoriaux entraînant une augmentation conséquente de la densité de personnes (habitant-e-s et/ou emplois).

Tenir compte des contraintes environnementales en matière de rayonnement non ionisant, en particulier dans le cadre de l'affectation de nouvelles zones à bâtir.

10  
Mesures

- 01 En cas de délimitation de nouvelles zones à bâtir, assurer le respect des valeurs de planification (VP) des futurs locaux à usage sensible (art. 29 OPB).
- 02 Assurer le respect des VP des futurs locaux à usage sensible situés dans les secteurs considérés comme insuffisamment équipés (art. 30 OPB).
- 03 Assurer le respect des valeurs limite d'immission (VLI) des futurs locaux à usage sensible situés dans les secteurs à développer (art. 31 OPB).
- 04 Affecter un DS par zone d'affectation, en cohérence avec la destination de la zone, selon les prescriptions de l'art. 43 OPB.
- 05 Mettre en place des mesures garantissant la cohérence des changements d'affectation de locaux avec les DS, en particulier pour la transformation de locaux d'exploitation en locaux d'habitation (art. 42 OPB).
- 06 Adapter autant que possible les affectations au contexte sonore préexistant et éviter les abaissements de DS à proximité des sources de bruit.
- 07 Garantir la cohérence et la continuité des zones de DS entre elles, prévoir cas échéant des zones de transition entre zones de DS faibles et élevées.



08

Assurer la coordination avec les problématiques OPAM et appliquer des mesures de protection spécifiques pour les développements dans le périmètre de consultation autour de ces installations (A9 et route cantonale, STEP, atterrissage GAZNAT, conduite de gaz principale).

09

Assurer le respect des valeurs limites des installations sources de rayonnements non ionisants dans le cadre du développement territorial, en particulier pour les nouvelles zones à bâtir.

10

Définir des principes d'intégration et d'implantation des antennes de téléphonie mobile.



## Diagnostic

Par sa topographie, la commune est exposée à divers aléas naturels qui impactent tant le développement territorial que la sécurité des biens et des personnes. Les risques identifiés concernent principalement les inondations, les glissements de terrain (profonds et superficiels), les chutes de pierres et, localement, les avalanches.

Le réseau hydrographique dense (Veraye, Baye de Montreux, Baye de Clarens, Maladaire et affluents) expose une large partie du territoire urbanisé au danger d'inondation, le plus souvent d'intensité faible. Certaines zones plus sensibles présentent toutefois des niveaux moyens à élevés, notamment dans des quartiers déjà largement construits, par exemple aux abords de la Baye de Montreux. Dans les hauts de la commune, seul le ruisseau de la Planiaz, aux Avants, représente un risque faible pour les zones bâties.

Le territoire est concerné par deux types de glissements de terrain. Les glissements profonds permanents touchent ponctuellement les secteurs

en pente. Certains sont liés à l'érosion des berges ou aux eaux souterraines. Les glissements superficiels spontanés, soudains et rapides, impliquant une fine couche de sol et de végétation, affectent pour leur part notamment les flancs de vallée et les pâturages entre les Avants et Sonloup, déjà marqués par des coulées de boue passées.

Les chutes de pierres concernent surtout les parties hautes et les zones en falaise, notamment autour de Caux, les Planches, Glion et Valmont. Ces phénomènes sont souvent liés à la topographie escarpée et à la présence de forêts en pente raide.

Enfin, des dangers d'avalanches de degré moyen sont identifiés localement au hameau des Avants.

Face à cette diversité de risques, le PACom devra intégrer des mesures d'adaptation, limiter, voire interdire les constructions dans les zones exposées aux dangers naturels, et renforcer la résilience des infrastructures existantes.




## Objectifs stratégiques



**Identifier les aléas de risques naturels présents sur le territoire communal.**



**Définir les secteurs de restrictions et les consignes de développement adaptées.**



**Proposer des dispositions constructives proportionnées à la situation de danger.**



## 6 Mesures

- 01 Illustrer sur un plan les niveaux d'action basés sur les Standards et objectifs cantonaux de protection (SOP).
- 02 Reporter sur un plan les secteurs de restrictions liés aux dangers naturels (inondations, glissements, etc.) et traiter le danger de ruissellement.
- 03 Définir les secteurs présentant des particularités d'un point de vue des dangers naturels.
- 04 Prévoir des mesures de protection réglementaires en fonction des aléas.
- 05 Définir un indice de perméabilité des sols minimum en fonction des risques d'inondation.
- 06 Privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, l'infiltration et la rétention, en particulier dans les secteurs à risque.





## Diagnostic

La Commune de Montreux s'est engagée depuis plus de 30 ans dans la transition énergétique et climatique, avec des résultats reconnus par le label Cité de l'énergie Gold. Le diagnostic énergétique et climatique actualisé (2023–2025) met en évidence l'ampleur des défis à relever pour atteindre les objectifs énergétiques et climatiques au niveau communal.

La consommation énergétique totale du territoire atteignait 666 GWh en 2022, dont 47 % pour la chaleur, 38 % pour la mobilité et 15 % pour l'électricité (hors mobilité et chaleur). Ces deux premiers postes concentrent 98 % des émissions territoriales de gaz à effet de serre (GES). Le chauffage repose encore à 92 % sur des énergies fossiles (gaz, mazout) et la mobilité à 93 % sur des carburants fossiles (essence, diesel, kérosène), alors que l'électricité consommée est majoritairement renouvelable, avec une demande appelée à croître en lien avec l'électrification de la chaleur et des transports.

Les projections démographiques à l'horizon 2040 prévoient une hausse de population de 27 % et une augmentation modérée de la surface de référence énergétique (+14 %) des bâtiments, avec un besoin de chaleur global relativement stable, pour autant que le taux de rénovation du parc de bâtiments puisse être accéléré. Au rythme actuel (1 % du parc par an), la réduction de la consommation énergétique et des émissions restera insuffisante pour atteindre les objectifs climatiques: un doublement de ce rythme accompagné d'une généralisation de standards performants (Minergie ou équivalent) sera nécessaire pour atteindre les objectifs visés.

Le territoire recèle un potentiel important en énergies renouvelables locales, globalement sous-exploité. Pour l'électricité par exemple, moins de 10 % du potentiel photovoltaïque est utilisé à ce jour. Les autres potentiels principaux se trouvent au niveau de l'hydroélectricité, de la géothermie de faible profondeur (PAC sol-eau) et dans une moindre mesure de l'hydrothermie via le lac. La filière bois-énergie devrait en revanche être légèrement diminuée, malgré l'importance des ressources locales, pour privilégier d'autres usages de cette matière première à l'échelle cantonale.

Tous modes de transport confondus, la mobilité représente le deuxième poste d'émissions, contribuant à hauteur de 57% aux émissions carbone du territoire, avec une dépendance exclusive aux carburants fossiles. La mobilité individuelle motorisée concentre plus de la moitié de ces émissions.

L'électrification progressive des véhicules particuliers et des flottes professionnelles, le développement de l'intermodalité et l'amélioration des réseaux cyclables et piétonniers constituent des leviers clés pour réduire la consommation d'énergie fossile et les émissions. Le transfert modal visé par la Stratégie climatique (+10% pour les modes actifs et +10% pour les transports publics d'ici 2040) devra s'accompagner d'une maîtrise du stationnement et d'une requalification des espaces publics, afin de rendre attractives les alternatives à la voiture et de limiter l'empreinte carbone des déplacements.

Les effets du changement climatique accentuent par ailleurs la nécessité d'adapter le territoire communal. L'augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur aggravent les effets d'îlots de chaleur urbaine, en particulier dans les secteurs densément urbanisés comme Clarens et Montreux ou au niveau d'équipe-

ments particuliers comme le stade de la Saussaz. L'intensification des événements extrêmes tels que sécheresses estivales et fortes précipitations peut augmenter les risques liés aux dangers naturels.

Dans le cadre du PACom, cela implique d'intégrer des prescriptions en faveur de la création d'îlots de fraîcheur (ombrage naturel, plantations adaptées au climat futur, indices de canopée et de pleine terre), de limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouveaux projets, de réserver des espaces pour l'infiltration naturelle et la rétention d'eau, d'adapter l'implantation et l'orientation des constructions pour améliorer la ventilation naturelle et réduire la surchauffe, de préserver et renforcer les continuités écologiques, ainsi que d'anticiper la localisation et la protection des infrastructures stratégiques face aux aléas climatiques.

## Objectifs stratégiques

- Atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 pour le territoire, en cohérence avec les engagements de la Société à 2000 watts et les Accords de Paris.
- Développer la production locale d'énergies renouvelables.
- Lutter contre les îlots de chaleur, en intégrant la gestion climatique dans l'aménagement (végétalisation, ombrage, perméabilité des sols, gestion des eaux, albédo).
- Adapter le territoire au changement climatique en végétalisant autant que possible les surfaces imperméables.
- Accélérer les rénovations énergétiques en lien avec des incitations concrètes.
- Favoriser le remplacement des systèmes de chauffage fossiles par des solutions renouvelables (pompes à chaleur).
- Encadrer le déploiement des pompes à chaleur, climatiseurs, et panneaux solaires pour préserver l'esthétique urbaine.
- Renforcer et étendre les réseaux de chaleur renouvelable, notamment MontCAD (chauffage à distance), et privilégier les secteurs à forte densité de besoins.
- Soutenir les constructions bas-carbone et le réemploi des matériaux.



## 10 Mesures

- 01 Privilégier les transformations aux démolitions / reconstruction et encourager le ré-emploi.
- 02 Exiger un bilan énergétique incluant l'énergie grise pour les projets d'une certaine envergure.
- 03 Orienter le choix des matériaux de construction pour les constructions neuves et les rénovations, en favorisant les matériaux renouvelables et le ré-emploi
- 04 Systématiser le raccordement au CAD dans les secteurs de desserte, selon les prescriptions de la Loi sur l'Energie (actuelle et en projet).
- 05 Favoriser le recours aux teintes et matériaux qui contribuent à atténuer les effets d'îlot de chaleur, tant pour les revêtements de sol que pour les façades et toitures des bâtiments.
- 06 Encourager les rénovations énergétiques par des mesures incitatives (subventions, bonus de construction).
- 07 Favoriser le remplacement des producteurs d'énergie fossile par des solutions renouvelables.
- 08 Limiter la prolifération des unités de climatisation individuelles en façade.
- 09 Encourager les solutions de refroidissement alternatives aux unités de climatisation individuelles.
- 10 Mettre en place des mesures et des exigences spécifiques en fonction de la carte des îlots de chaleur.

# Conclusion

Avec cette stratégie territoriale, la Commune de Montreux affirme une volonté claire de faire converger ses ambitions écologiques, sociales et économiques dans une trajectoire durable, cohérente et partagée. Ce document de synthèse permet de dégager plusieurs lignes de force structurantes, véritables boussoles pour la planification du territoire à l'horizon du PACom :



- ✓ **S'engager pour une densification choisie et maîtrisée, ciblée sur des centralités bien desservies, dans le maintien de la qualité du cadre de vie et de la mixité fonctionnelle.**
- ✓ **Renforcer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et paysager comme ressources territoriales à part entière.**
- ✓ **Dynamiser et valoriser les villages et leurs qualités, en tant que composantes essentielles de l'identité communale.**
- ✓ **Contribuer à la transition énergétique et climatique du territoire, grâce à la rénovation du bâti, la mobilité, la végétalisation et le recours aux énergies renouvelables.**
- ✓ **Défendre un urbanisme résilient, capable d'intégrer les risques naturels et les nuisances environnementales en amont des projets.**

✓ Redécouvrir et valoriser l'espace public qualitatif et durable comme un levier de cohésion sociale, un atout économique et touristique, et en tant que support des enjeux environnementaux.

✓ Mobiliser activement le foncier public et développer les partenariats locaux pour répondre aux défis liés au logement et à la planification des équipements publics.

✓ Mettre en place une gouvernance attentive aux singularités du territoire, au patrimoine, à l'expertise des habitantes et habitants et à l'ancrage local des solutions.

La présente stratégie ne constitue pas un aboutissement, mais un cap : elle guide l'élaboration du PACom réglementaire et se veut évolutive, réactive aux mutations à venir, tout en restant fidèle à l'esprit du territoire montreusien.



# Impressum

## Rédaction

Commune de Montreux,  
Cellule Communication et Service de l'urbanisme.

## Graphisme

Enzed

## Crédits images et graphiques

- p. 01 High5Prod
- p. 02 Céline Michel, photographe
- p. 07 Dolci Architectes, Christe et Gyga Ingénieurs Conseils SA,  
CSD Ingénieurs, cevAde, Bureau d'étude Relief,  
Prodil Paysage Sàrl, Enzed
- p. 11 Céline Michel, photographe
- p. 15 Commune de Montreux, Cellule communication
- p. 21 Commune de Montreux, Service de l'urbanisme
- p. 25 Emilie Gafner, photographe
- p. 28 Commune de Montreux, Cellule communication
- p. 33 Commune de Montreux, Service de l'urbanisme
- p. 37 Commune de Montreux, Service de l'urbanisme
- p. 41 David Bochud, photographe
- p. 47 Dolci Architectes, Ressources urbaines, Enzed
- p. 53 swisstopo, Enzed
- p. 57 DNE 2020 Sàrl - James Médico
- p. 62 Ben Smith, photographe
- p. 63 Commune de Montreux, Service de l'urbanisme
- p. 66 Céline Michel, photographe

