

RAPPORT DE LA DEMARCHE PARTICIPATIVE

POUR LA REVISION DU PLAN
D'AFFECTATION COMMUNAL DE
MONTREUX

Mandant



Mandataires



Images:

Dolci Architectes SA,

Brigitte Besson,

Enzed Graphic Design

Sommaire

La démarche participative en bref	4
Résultats du questionnaire en ligne	8
Résultats des ateliers participatifs	15
Avancement et suites de la démarche	26

LA DEMARCHE PARTICIPATIVE EN BREF

Dans le cadre de la révision de son Plan d'affectation communal (PACom), document qui définira les règles de construction pour les 15 prochaines années, la commune de Montreux a mené tout au long de l'année 2024 la première étape d'une démarche participative qui accompagnera tout le processus de révision du PACom.

Objectifs de la démarche

La démarche participative a été organisée afin de proposer une révision du PACom au plus proche des besoins actuels et futurs de la population montreuusienne.

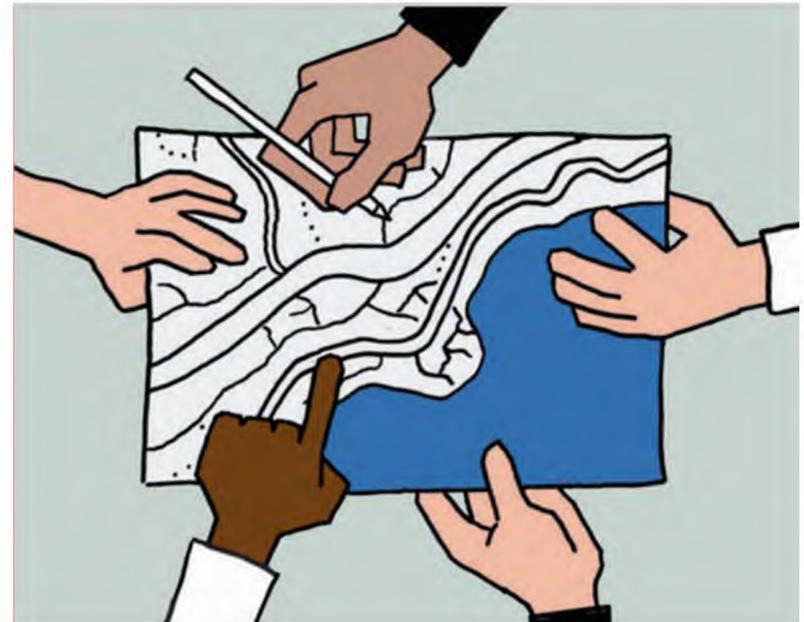
La démarche avait ainsi trois objectifs majeurs :

- comprendre et cerner finement les représentations et les usages, actuels et projetés du territoire
- recueillir et spatialiser les attentes et besoins de la population.
- développer une méthode de travail et de réflexion itérative entre les expertes et experts en urbanisme, les autorités et la population.

Méthodes

La démarche participative a commencé mi-février 2024 par l'envoi d'un flyer informatif à l'ensemble des ménages de la commune. La population avait un délai d'un mois pour :

- répondre à un questionnaire en ligne
- déposer sa candidature pour faire partie d'un groupe citoyen mobilisé aux étapes clés du projet dans le cadre d'ateliers



Le questionnaire en ligne

Le questionnaire en ligne a permis de faire ressortir les grandes tendances concernant les représentations, les qualités et les défauts du territoire. Les réponses ont permis de mieux percevoir les caractéristiques urbaines de la commune de Montreux mais aussi de récolter des éléments de compréhension sur les grandes thématiques qui composent un projet de territoire. Son analyse a permis de mieux cibler les thèmes à aborder lors du premier atelier avec le groupe citoyen.

Le groupe citoyen

Le groupe citoyen est constitué d'un groupe d'habitantes, d'habitants et de membres d'associations, représentant toutes et tous des intérêts et attentes multiples et parfois divergentes. Il est réuni aux moments clés de l'élaboration du nouveau PACom. Afin d'assurer cette diversité de points de vue, il se compose de



Les institutions clefs

Jeunesse de Brent | Pro Senectute | Association Vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés | Association pour la protection des sites Montreusiens | Association des développeurs immobiliers | Société industrielle et commerciale de Montreux | Association Suisse des Locataires

Le groupe citoyen a vocation à être réuni à 4 reprises sur la totalité de la démarche participative. En fonction des besoins, des moments de rencontre supplémentaires pourront être envisagés. Sur la base de 343 candidatures, 32 personnes ont été tirées au sort. A ce jour, 2 ateliers ont été organisés dans le but d'établir un diagnostic partagé du territoire et d'évaluer une première stratégie de densification pour Montreux.

Information intermédiaire

Le présent document a vocation à retranscrire les résultats du questionnaires et des deux ateliers et de présenter leur utilisation pour le PACom.

PACom : Définition

Un PACom est un plan et un règlement fixant les usages de toutes les parcelles de son territoire pour les 15 années à venir. A chaque parcelle est attribuée une fonction ou une affectation

Chaque parcelle est définie par des règles, notamment

- ce qui peut être construit et sous quelle forme (densité, hauteur, limite de construction, matériaux)
- les types de plantations et d'essences à utiliser
- les formes de protection du patrimoine bâti, naturel et paysager
- les dispositions en matière de stationnement
- les mesures relatives à l'énergie et au climat

Exemples de thématiques traitées dans un PACom

- Espaces extérieurs publics et grand paysage
- Logement
- Dimensionnement
- Mobilité
- Biodiversité
- Energie et Climat





Etapas clés de la démarche participative écoulée



Février 2024 : **questionnaire et candidature** en ligne

Mars 2024 : **tirage au sort** du Groupe Citoyen



4 mai 2024 : **atelier 1** - Diagnostic participatif



1er juin 2024 : **atelier 2** - Evaluation de la stratégie territoriale

Calendrier intentionnel du PACom

Développement de la stratégie sur la base de l'analyse des résultats du questionnaire et du diagnostic participatif



Printemps 2025 : validation de la **stratégie territoriale**



Fin 2025-Début 2026 : dépôt du dossier à l'**examen préalable** auprès des instances cantonales

Courant 2026 : retour d'examen préalable et **ajustements**



Fin 2026 : Dépôt du dossier à l'**enquête publique**



Début 2028 : **Adoption du PACom** par le **Conseil communal**



Courant 2028 : **Adoption du PACom par le conseil d'Etat** et **Entrée en vigueur**



RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE



RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE

Le questionnaire en ligne a été soumis à la population par le biais d'un tout ménage et ouvert à la participation pendant un mois au début de l'année 2024.

Avec **726** répondant·e·s sur une population de 26 837 résident·e·s l'échantillon est considéré comme significatif

Les **spécificités des données** à prendre en compte :

- une **sous-représentation des femmes**



- une **faible représentation des moins de 28 ans**
- une **bonne répartition** sur la totalité des **secteurs** de la commune :

15% des répondant·e·s habitent à Clarens

18% des répondant·e·s habitent à Montreux

- un **bon équilibre** entre **propriétaires et locataires**

41% Propriétaires

59% Locataires

Aide à la lecture des résultats

Les résultats qui suivent sont organisés par thématiques.

L'ensemble des questions étaient à choix multiples. Afin de faciliter la lecture des résultats, seuls les deux premiers choix par question figurent dans ce document.

Les pourcentages représentent les **choix par répondants**, par exemple

Eléments les plus caractéristiques de Montreux

Élément	Pourcentage
Lac	58%
Tourisme	43%

se lit



Pour 58% des répondant·e·s, le lac est un élément caractéristique de Montreux.



Pour 43% des répondant·e·s, le tourisme est un élément caractéristique de Montreux.

sur chaque page, des bulles proposent une analyse des résultats de la page

RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE : LAC

Éléments les plus caractéristiques de Montreux

58%
43%

Lac
Tourisme



2 principales qualités de la commune

70%
55%

Beauté des paysages
Quais et accès au lac

Fréquence d'utilisation des rives

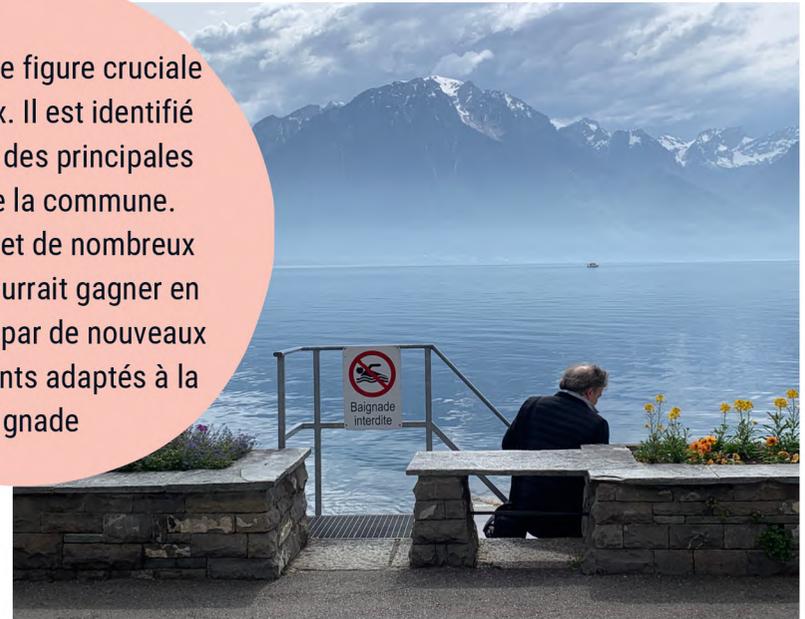
38%
33%

Plusieurs fois par semaine
Plusieurs fois par mois



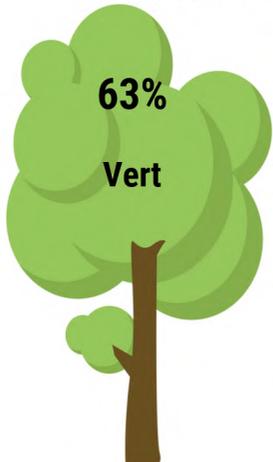
Bord du lac très apprécié et fréquenté

Le lac est une figure cruciale de Montreux. Il est identifié comme une des principales qualités de la commune. Faisant l'objet de nombreux usages, il pourrait gagner en appréciation par de nouveaux aménagements adaptés à la baignade



Le bord du lac montreuisien

Les bords du lac sont



63%
Vert

86%
Agréable



Principales activités réalisées au bord du lac

60%

Assister à des événements



90%

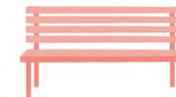
Se balader



Au bord du lac il manque

45%

Assises



86%

Lieux de baignade



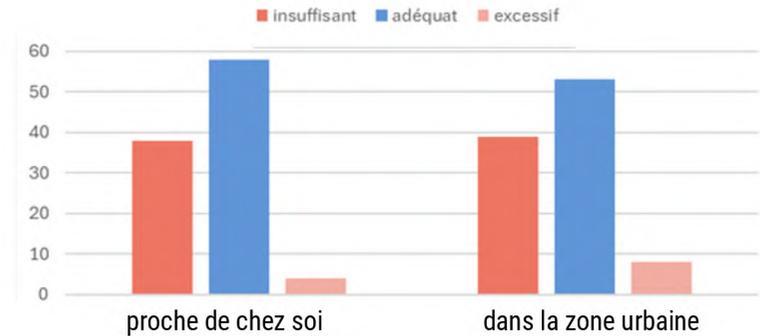
RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE : TRANSPORTS

Défauts de la commune **50%** Nuisances liées au trafic

Résultats pour la totalité de la commune

- 70%** des répondant-e-s, les liaisons piétonnes permettent de circuler facilement et en sécurité
- 74%** des répondant-e-s, la desserte des transports publics est satisfaisante
- 73%** des répondant-e-s, les liaisons cyclables ne permettent pas de circuler facilement et en sécurité à vélo

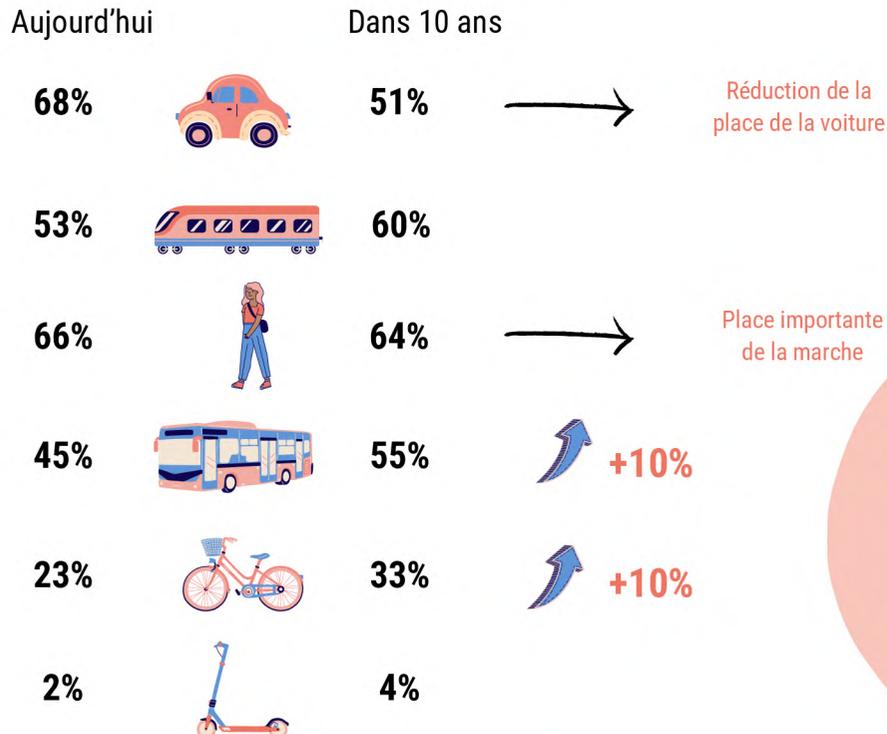
Enjeu de mobilité chez les jeunes



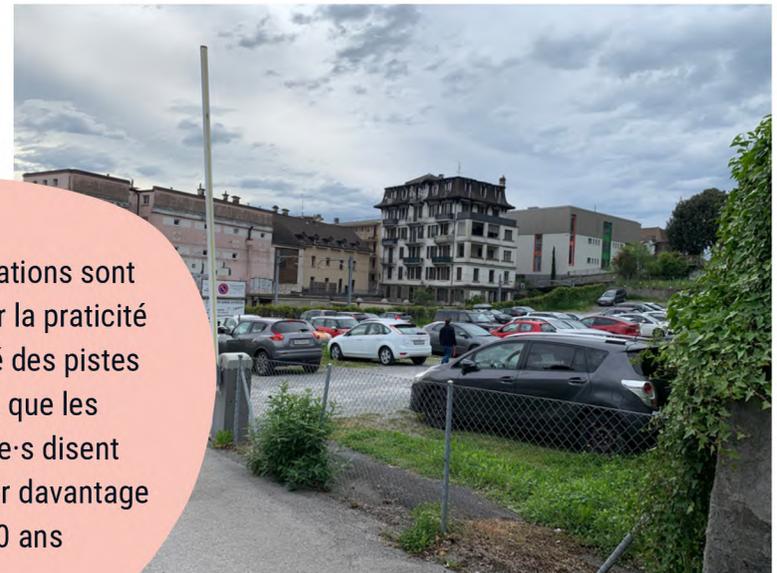
La majorité est satisfaite sur la totalité de la commune. Le taux de satisfaction est plus élevé chez les habitant-e-s des hauts de la commune

La majorité est satisfaite sur la totalité de la commune. Le taux de satisfaction est moins élevé chez les habitant-e-s des hauts de la commune.

Moyens utilisés pour se déplacer d'après les répondant-e-s :



Des améliorations sont attendues sur la praticité et la sécurité des pistes cyclables que les répondant-e-s disent vouloir utiliser davantage dans 10 ans



Parking de la Rue Industrielle

RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE : LOGEMENT ET PATRIMOINE



Défauts de la commune **33%** **Manque de logements abordables**

Pour la création de nouveaux logements, le PACom devra prioriser :

71% La transformation des bâtiments existants

8% La construction de maisons individuelles



Les éléments à protéger à Montreux sont :

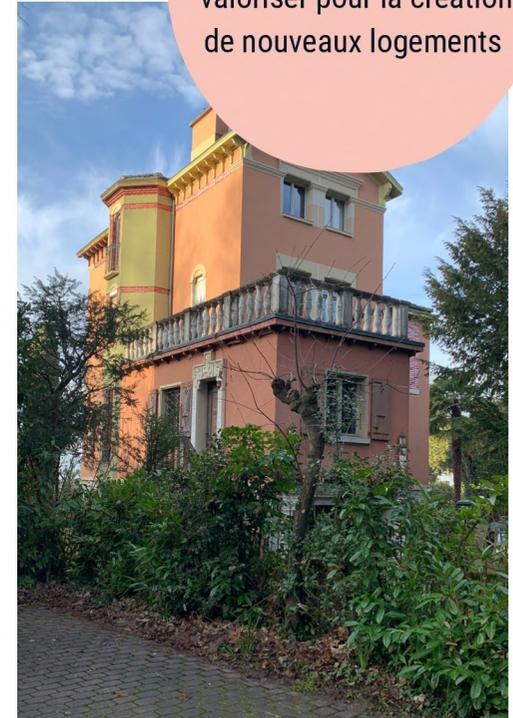
- 83%** Bâtiments belle époque
- 80%** Espaces naturels
- 79%** Bâtiments anciens
- 74%** Autres objets : murets, fontaines, espaces non bâtis, ...



Le Montreux Palace



Bâtiments anciens



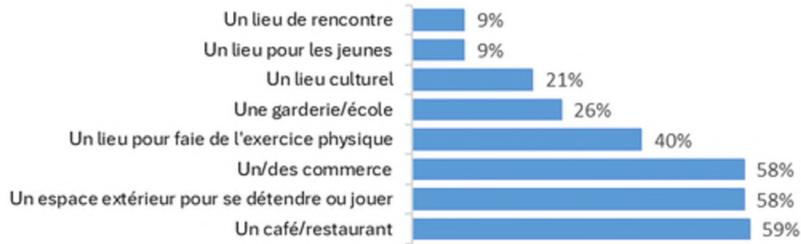
le patrimoine est un élément à protéger et à valoriser pour la création de nouveaux logements



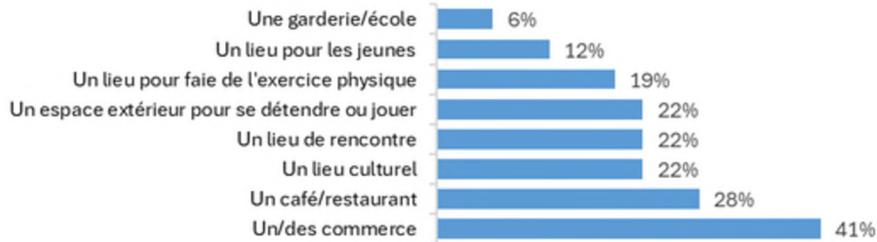
RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE : POLARITES



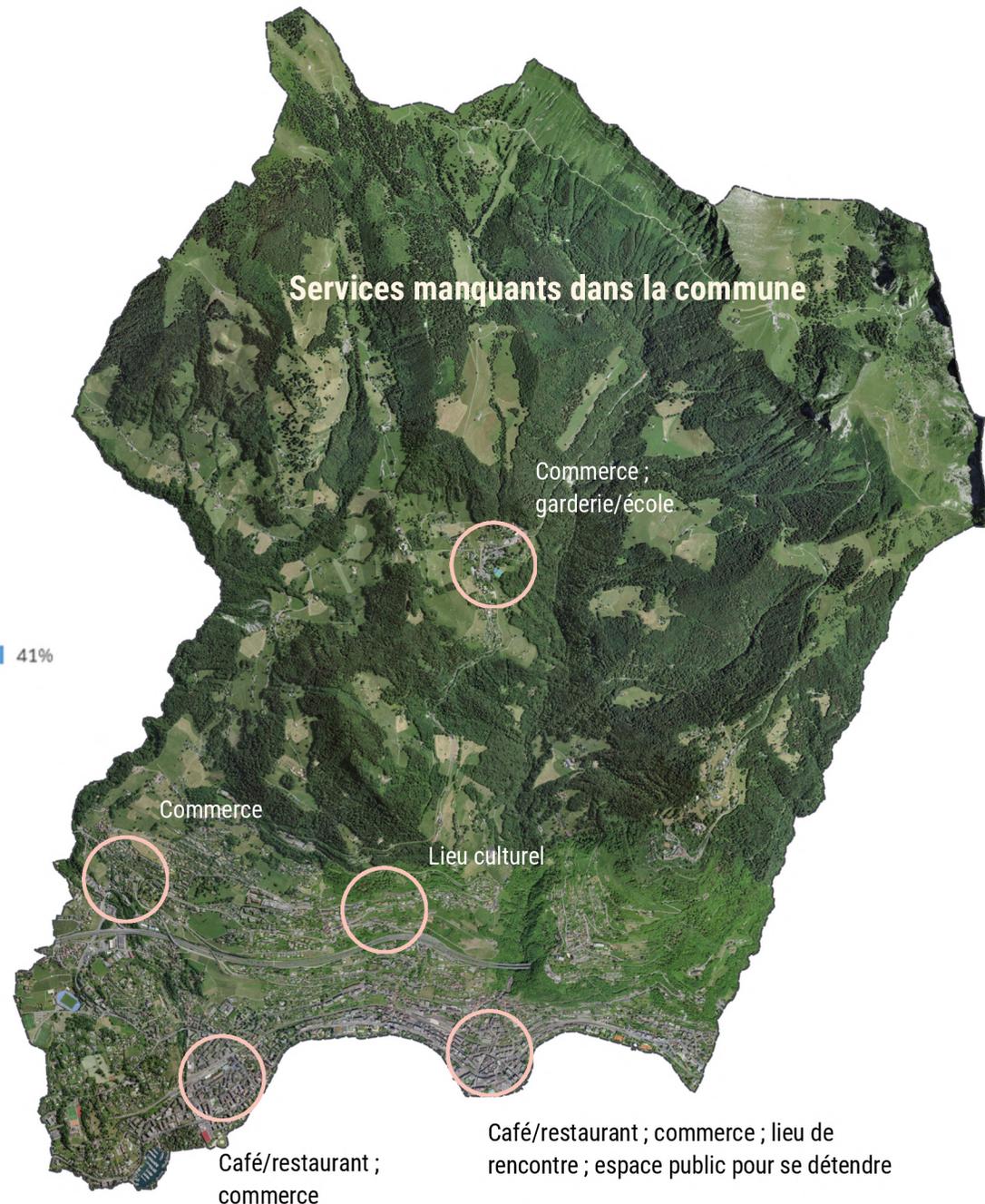
A 5 minutes à pied de chez moi je trouve :



A 5 minutes à pied de chez moi il manque :



une répartition des services sur le territoire à rééquilibrer avec une forte demande sur les commerces de proximités



RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE : PRIORITES

Pour les répondant.s la **priorité** à Montreux est :

44% Valoriser le cadre naturel

36% Renforcer les mesures pour un développement durable

27% Améliorer les voies cyclables et les chemins piétons

23% Plus de nouveaux logements



Conclusion sur les attentes issues du questionnaire

L'ensemble de ces résultats permet de comprendre et prioriser les attentes des répondant.e.s

Préserver le **caractère lacustre** et la **beauté des paysages**
Développer des **lieux de baignade** et des assises le long du lac tout en valorisant la verdure appréciée
Préserver et valoriser le **cadre naturel**
Créer des **centralités/polarités** avec une offre de services adaptée
Proposer des **logements abordables** tout en préservant le **patrimoine** bâti
Améliorer les **liaisons douces** et le sentiment de sécurité sur les **pistes cyclables** pour accueillir des flux en potentielle croissance

Ces conclusions ont pu être présentées puis interrogées et testées dans le cadre de l'atelier de diagnostic dont les résultats figurent sur les pages suivantes.

RESULTATS DES ATELIERS PARTICIPATIFS





Objectifs de l'atelier

Le premier atelier était l'occasion de réunir le groupe citoyen pour la première fois et d'interroger les attentes des personnes présentes.

La commune de Montreux a été divisée en 4 sous-territoires: Préalpes, Villages, Clarens et Montreux Centre. Répartis en quatre groupes, les 32 citoyen-ne-s tiré-e-s au sort et les 10 institutions clefs ont chacune pu dialoguer sur leurs usages, connaissances, représentations et attentes sur deux de ces sous-territoires.

Thématiques

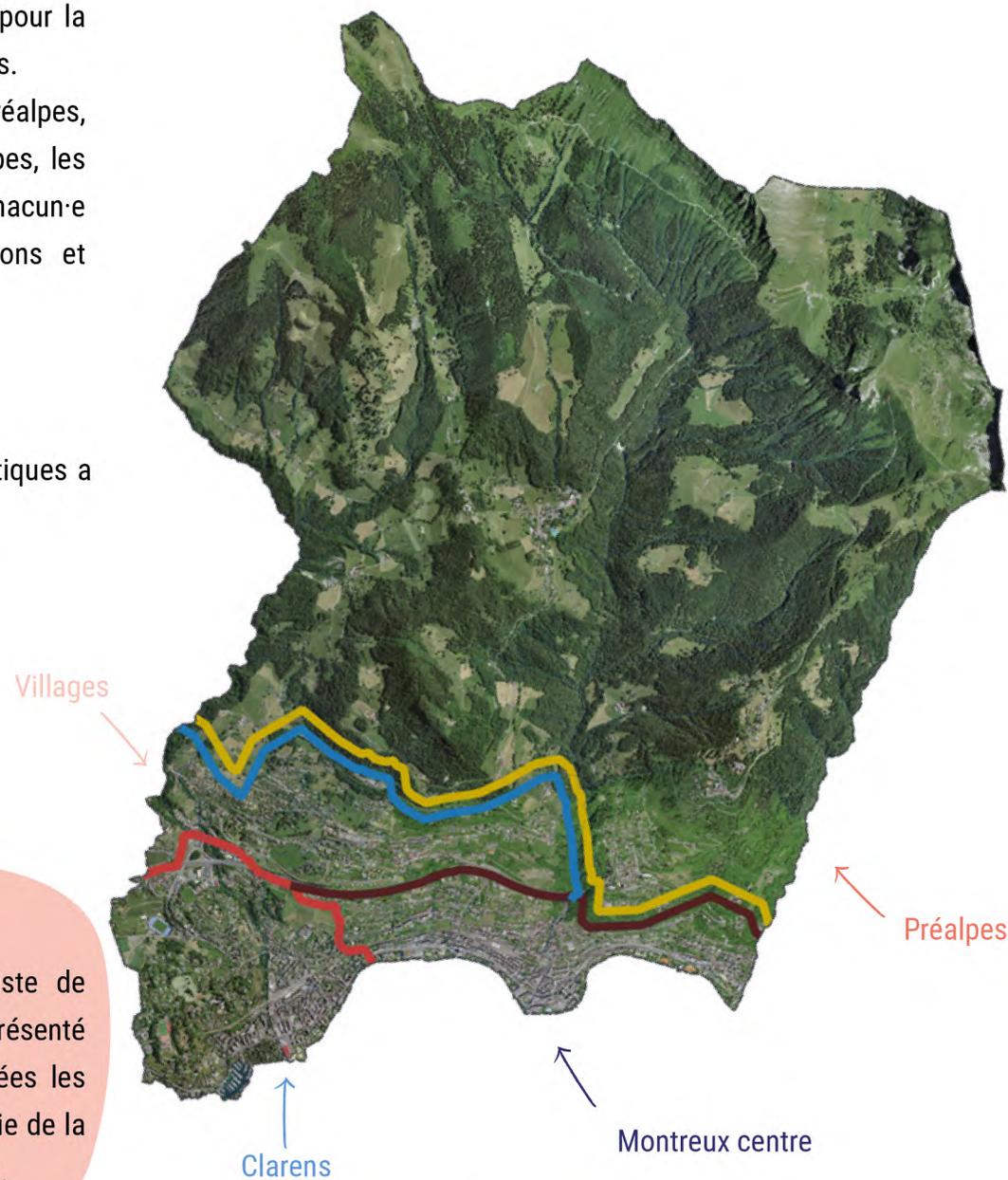
Sur la base des résultats du questionnaire, une série de thématiques a été identifiée afin de les préciser lors de la matinée de travail :

- Centralité
- Morphologie bâtie et logements
- Mobilités
- Espaces ouverts / natures
- Développement durable (circuits courts etc.)

Résultats : des recommandations

Les ateliers en sous-groupes ont permis d'arriver à une liste de recommandations, parfois contradictoires, dont le contenu est présenté de façon exhaustive dans les pages suivantes. Sont distinguées les recommandations pour lesquelles le PACom peut offrir une partie de la réponse de celles qui devront être traitées par une autre politique.

Division de la commune en quatre sous-territoires





RECOMMANDATIONS GENERALES

Recommandations liées au PACom

- Améliorer la qualité du cadre de vie
- Améliorer l'accessibilité aux bâtiments publics pour les personnes à mobilité réduite
- Améliorer la disponibilité et l'accessibilité financière des logements
- Améliorer l'esthétique des constructions
- Réhabiliter les bâtiments existants
- Améliorer l'intégration esthétique des panneaux solaires
- Limiter les résidences secondaires
- Améliorer la continuité du réseau vélo et de mobilité douce
- Aménager de nouvelles places de jeux
- Rouvrir ou construire une piscine en plein air
- Maintenir et protéger les Gorges du Chaudron
- Créer un espace de rencontre dans les hauts de la commune



Sous réserve de validation par la commune, certaines des recommandations ci-dessus peuvent être traduites en règles dans le PACom, d'autres pourraient trouver dans le PACom un début de réponse.

Les recommandations suivantes ont trait à l'ensemble du territoire. En fonction de leur contenu et de leur niveau de détail, elles peuvent être mises en œuvre au sein du PACom, par une planification ou un projet annexe.

Recommandations sans lien direct avec le PACom

- Maintenir/aménager les cours d'école comme lieu de rencontre à l'échelle des quartiers/villages
- Améliorer l'accès au lac pour la baignade
- Limiter les nuisances sonores liées à l'autoroute
- Améliorer les problèmes de sécurité routière divers
- Améliorer l'éclairage public dans les localités hors zone urbaine



Ces recommandations ne peuvent pas être traduites en règles dans le PACom. Sous réserve de validation par la commune, celles-ci pourront être adressées dans le cadre d'autres démarches menées par la commune.

RECOMMANDATIONS PAR TERRITOIRE

PREALPES

- Protéger les bâtiments de note 3 au recensement architectural
- Maintenir l'offre touristique
- Maintenir et développer les commerces à Glion
- Limiter l'impact visuel des lignes électriques
- Gérer les conflits d'usage entre randonneurs et vététistes
- Améliorer la desserte et la cadence des TP à Caux



VILLAGES

- Assurer le maintien de la zone boisée
- Proposer des logements proches des gares
- Augmenter le stationnement dans le centre de Chernex
- Améliorer la desserte et la cadence des TP
- Sécuriser le virage de Brent



RECOMMANDATIONS CONTRADICTOIRES

Les ateliers n'avaient pas pour but de faire émerger des compromis mais de faire ressortir un ensemble de pratiques, représentations et attentes diversifiées.

Celles-ci sont ainsi parfois contradictoires comme par exemple sur le stationnement, les mobilités douces ou la densification.

le stationnement



Pour la majorité des personnes participantes, le centre de Montreux présente une capacité de parkings amplement suffisante. Pour d'autres, il ne faut pas réduire l'offre en stationnement notamment afin de ne pas porter préjudice aux commerces. Pour ces derniers, il serait encore nécessaire de générer de nouvelles places de parking notamment pour absorber les besoins les jours de grandes manifestations.

les mobilités douces



Il existe des désaccords au sein du groupe citoyen quant au type de mobilités douces à développer. Certaines personnes souhaitent privilégier des pistes cyclables rapides quand d'autres veulent améliorer les lieux de flânerie et éviter les conflits d'usages entre vélos et piétons.

la densification



La question de la densification ne fait pas l'unanimité. Une grande partie du groupe s'oppose à la démolition-reconstruction et privilégie le maintien du patrimoine existant tout en demandant des logements abordables. L'autre pointe les contradictions de cette posture et souhaite autoriser le développement de nouveaux bâtiments.

le public cible des futures constructions



À qui se destinent les futures constructions à Montreux ? La question divise le groupe citoyen. Décrivant un manque de logements abordables pour les montreusiennes et en particulier les plus jeunes, une majorité souhaite développer des logements abordables. La minorité restante est attachée au tourisme de luxe et souhaite continuer à s'adresser à ce public majoritairement étranger.

Objectifs de l'atelier

Suite au premier atelier et sur la base des connaissances et recommandations du groupe citoyen, les urbanistes ont développé une stratégie de densification. Le deuxième atelier avait pour objectif l'évaluation collective de cette stratégie.

Répartis en sous-groupes, les 32 citoyen·ne·s tiré·e·s au sort et les 10 institutions clefs ont pu émettre leurs avis sur la base de leurs connaissances du terrain ainsi que de leurs attentes. La première partie de la journée visait à préciser les termes et à présenter le contenu de la stratégie comme suit :



Définitions

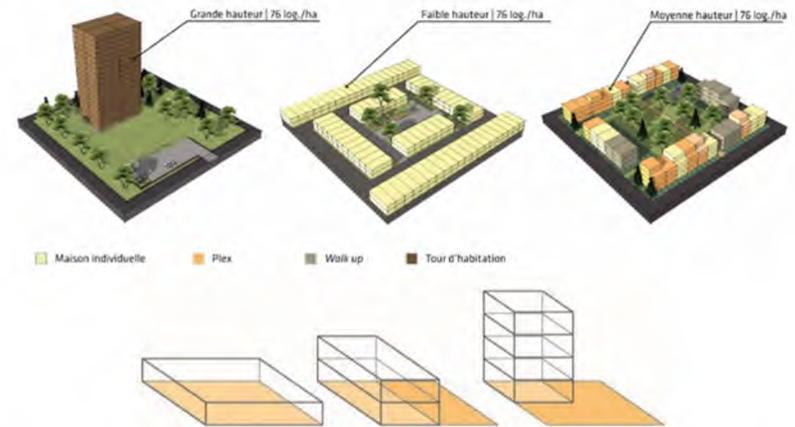


La densité mesure la quantité de surface bâtie par rapport à une surface donnée de terrain. Selon la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), les communes doivent

- Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti
- Répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics

Une densité, différentes expressions

Les expressions de la densification sont multiples. Pour un même nombre de logements, la hauteur des bâtiments peut beaucoup varier :



Cela peut donner lieu à des formes urbaines très différentes. Par exemple un même indice d'utilisation du sol peut varier grandement les formes de la densité :



Indice d'utilisation du sol des trois exemples : 0.60

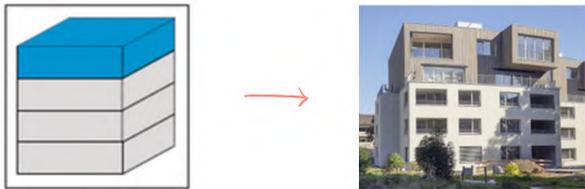
Pour cela, différents types de **densification** peuvent être mis en place.

Types de densification

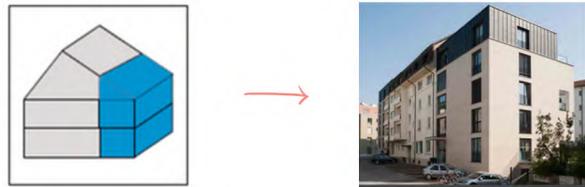
- Transformation dans les volumes existants



- Surélévation



- Extension



- Démolition et reconstruction



- Construction



Enjeux de la densification

Les urbanistes ont produit une typologie de densification qu'ils ont ensuite spatialisée.

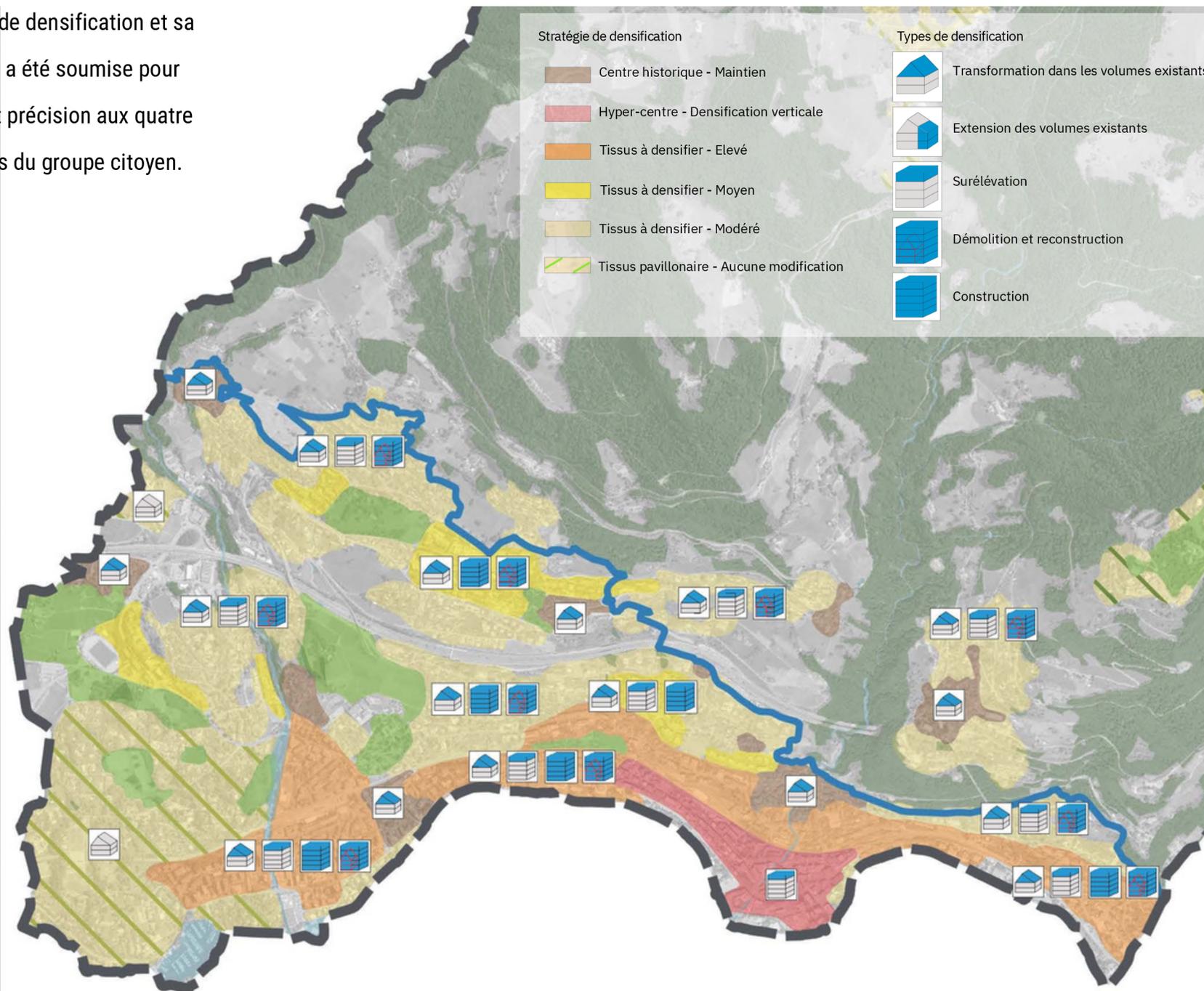
Pendant l'atelier, les participant-e-s ont été invité-e-s à évaluer les types de densifications en fonction de leurs emplacements sur le territoire.

Surtout, les échanges ont permis de préciser la forme de la densification ainsi que les compensations à prévoir :

- Préserver des jardins/parcs
- Garantir des surfaces de jeux/de détente pour les habitants
- Conserver la perméabilité des sols
- Maintenir/créer des espaces ombragés
- Maintenir le patrimoine historique
- Maintenir voire améliorer la qualité biologique
- Eviter l'enlaidissement du territoire
- Limiter les nuisances

ATELIER 2 - EVALUATION STRATEGIE DE DENSIFICATION

La stratégie de densification et sa cartographie a été soumise pour évaluation et précision aux quatre sous-groupes du groupe citoyen.



ATELIER 2 - EVALUATION STRATEGIE DE DENSIFICATION

La stratégie de densification est de façon générale comprise et appréciée par les quatre sous-groupes. Surtout, émergent des recommandations générales et par secteur visant à adapter la stratégie et les types de densification.

APPRECIATION GENERALE

VEGETAL

- Végétaliser quand cela est possible et pertinent pour la faune et la flore (toitures végétalisées, plantation arbres, prairies fleuries)
- Choisir une arborisation adaptée à la zone à bâtir et aux acteurs responsables de la gestion
- Planter des espèces indigènes autour des bâtiments
- Étudier la situation de chaque secteur de vigne et jardin historique

LOGEMENT

- Limiter les résidences vides et les résidences secondaires, soutenir les logements d'utilité publique
- Limiter la taille des logements pour loger plus de foyers
- Renforcer les P+R le long du MOB
- Adapter les bâtiments PMR en cas de surélévation

PATRIMOINE

- Renforcer la protection des bâtiments de note 3 et 4 et de ceux de style Belle Époque
- Assurer partout la possibilité de transformer dans les volumes existants
- Simplifier les procédures de permis, notamment pour les transformations

MOBILITES

- Localiser judicieusement les parkings dans le territoire



une forme de densité à la Baye de Montreux

HYPERCENTRE

- Eviter une trop forte densification
- Prendre en considération l'esthétique du site et l'intégration paysagère
- Garder la lisibilité des perspectives depuis le lac
- Limiter l'augmentation du trafic découlant de la densification
- Maintenir un espace ouvert au piéton devant la gare de Montreux

CENTRE HISTORIQUE

- Créer une zone tampon à proximité des Planches
- Intégrer le secteur au sud de la rue du Lac en raison de la bonne préservation des bâtiments historiques
- Intégrer les Villas Dubochet dans la zone du site construit protégé
- Proposer une réglementation sur l'architecture du bâti villageois dans les villages afin de maintenir l'esthétique de celui-ci

ZONES DE VERDURE

- Traiter de manière différenciée les espaces libres
- Créer des servitudes publiques sur les parcelles privées quand approprié
- Intégrer le Parc des Roses dans les zones de verdure
- Limiter les surfaces minérales et à faible qualité écologique
- Préserver le parc « Vieux Clarens »
- Renforcer la végétation le long des quais



Lisibilité du territoire montreuisien



Surfaces minérales étendues

TISSUS A DENSIFIER

- Augmenter l'arborisation sur les zones de desserte, les zones d'utilité publique et les parcelles privées communales
- Favoriser les façades et les toits végétalisés
- Imposer des mesures en faveur de la biodiversité en cas de nouvelle construction/transformation
- Eviter les parkings souterrains sous les espaces ouverts pour favoriser la perméabilité des sols
- Renforcer le P+R de Clarens et sa desserte
- Prévoir des affectations mixtes au rez-de-chaussée dans les alentours de la gare de Clarens
- Limiter l'empreinte au sol, augmenter la qualité des espaces extérieurs et la végétation à Clarens Ouest
- Réviser les secteurs à densifier en fonction des contraintes environnementales à Clarens



Limitation de l'empreinte au sol et des parkings en surface



Avancement de la démarche participative et de la révision du PACom

Réalisé



Analyse des **résultats du questionnaire** pour identifier des tendances en lien avec les usages, les représentations et les attentes et faire émerger des thématiques à creuser



Atelier 1 avec le groupe citoyen - approfondissement des thématiques issues du questionnaire afin de préciser et localiser les usages et attentes



Production d'une stratégie de densification par les urbanistes sur la base des données issues du questionnaire et du premier atelier



Atelier 2 avec le groupe citoyen - évaluation collective de la stratégie de densification afin de préciser les types de densification, les territoires à appréhender avec attention, ainsi que les mesures à prévoir en matière de patrimoine et de végétalisation

En cours



Utilisation des données issues du questionnaire et des deux ateliers pour **produire une stratégie territoriale** ancrée dans le territoire et ses usages actuels et projetés. La stratégie se compose d'une liste de mesures organisée par thématiques

Exemples de mesures dans la stratégie territoriale

Choisir des types d'arborisation adaptés au site (développement, etc.)

Prévoir une réflexion autour du développement d'une trame verte le long de la Baye de Montreux (bord du lac à l'entrée des Gorges du Chauderon)

Prévoir des quotas de Logements d'Utilité Publique et/ou des bonus dans certains secteurs stratégiques

Pour la suite



Validation municipale de la stratégie proposée et de ses différentes mesures.



Production du plan et du règlement du PACom par les mandataires en application de la stratégie validée



Ateliers 3 et 4 avec le groupe citoyen pour évaluer collectivement le plan et le règlement du PACom



Finalisation du plan et du règlement puis validation municipale



Information puis événement grand public avant l'enquête publique