



MUNICIPALITE

**PREAVIS N° 28/2018
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Établissement d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC –
Quartier de Plan-Dessus**

Séance de la commission

Date	Lundi 17 décembre 2018
Lieu	Hôtel de Ville – salle 6 – 18h30

TABLE DES MATIERES

1	OBJET DU PREAVIS	4
2	CONTEXTES ET ENJEUX.....	4
2.1	Stratégie en aménagement du territoire	4
2.2	La zone réservée	5
2.3	Pourquoi une zone réservée à Plan-Dessus ?.....	6
3	CONTENU	6
3.1	Périmètre	6
3.2	Dispositions et règlement	7
4	JUSTIFICATIF ET CADRE LEGAL	7
4.1	Législation fédérale et cantonale	7
4.2	Planifications communales	8
5	OPPOSITIONS A LA ZONE RESERVEE	9
5.1	Nestec SA.....	9
5.2	Retraites Populaires.....	9
5.3	Les Amis de Copet.....	10
6	PROCEDURE ET CALENDRIER.....	12
7	CONCLUSION	13

RÉFÉRENCES ET ACRONYMES

Sujet ou acronyme	Liens utiles
Commission communale d'aménagement du territoire (CAT)	Commissions municipales de Vevey
Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE)	Présentation du DTE – Site du Canton de Vaud
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	LAT – Site de la Confédération
Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)	LATC
Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)	OAT – Site de la Confédération
Plan d'affectation (PA)	Guide sur la procédure des plans d'affectation communaux
Plan directeur cantonal (PDCn)	4^{ème} adaptation du PDCn
Plan directeur communal (PDCom)	Déroulement d'une procédure de plan directeur communal ou intercommunal (VD)
Plan général d'affectation (PGA)	--
Plan de mobilité et d'urbanisme intégré (PMU)	PMU – Site de la ville de Vevey
Plan partiel d'affectation (PPA)	--
Plan de quartier (PQ)	--
Règlement communal sur les constructions (RCW)	RCW – Site de la ville de Vevey
Règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC)	RLATC
Service cantonal du développement territorial (SDT)	Présentation du SDT – Site du Canton de Vaud
Stratégie d'aménagement du territoire de la Ville de Vevey	Présentation de la stratégie en AT – Site de la ville de Vevey

Vevey, le 6 décembre 2018

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 OBJET DU PREAVIS

Dans le cadre du présent préavis, le plan et le règlement d'une zone réservée selon l'art. 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) sur le quartier de Plan-Dessus est soumis à votre adoption.

2 CONTEXTES ET ENJEUX

2.1 Stratégie en aménagement du territoire

Le débat autour du projet de plan partiel d'affectation (PPA) "Cour aux Marchandises", refusé en référendum par la population veveysanne le 12 février 2017, a soulevé plusieurs enjeux liés à la planification territoriale de la commune et notamment dans le quartier de Plan-Dessus. La Municipalité a estimé nécessaire de redéfinir une perspective générale largement partagée du développement du territoire veveysan en établissant une **vision globale** de l'aménagement du territoire.

Cette vision globale est concrétisée par la mise à jour du **plan directeur communal (PDCom)**, préalable nécessaire à la révision du **plan général d'affectation (PGA)** et à toute autre planification réglementaire.

Dans sa séance du 14 décembre 2017, le Conseil communal a voté un crédit d'études de CHF 1'300'000.– pour la révision de ces outils de planification (préavis n°21/2017). Un mandataire (le bureau *Urbaplan* à Lausanne) a été ensuite sélectionné par appel d'offres afin d'accompagner la Direction de l'Urbanisme, de la mobilité et du développement durable pour ce travail.

La révision des planifications a débuté au printemps 2018 par l'élaboration du **concept directeur communal**, premier volet du PDCom, qui définit les objectifs et principes d'aménagement. Ce concept sera soumis pour adoption au Conseil communal au printemps 2019, en préambule à l'élaboration de fiches de mesures thématiques et par secteur, qui constitueront le PDCom à proprement parler.

La révision du PGA (les règles d'aménagement et de construction) se fera en quatre parties autonomes et indépendantes (un plan d'affectation (PA) par quadrant de la ville) afin d'optimiser la démarche et de mettre l'accent sur les secteurs les plus sensibles. Des réflexions concernant le plan d'affectation du quadrant de Plan-Dessus (PA1) ont démarré en juillet 2018. Ces réflexions sont coordonnées avec l'élaboration du concept directeur communal.

Pour se donner le temps d'avancer sereinement dans ce processus de mise à jour des instruments de planification, la Municipalité a décidé de mettre en place les mesures conservatoires suivantes :

- Pour tout le territoire communal : **mise en attente des plans d'affectation (PA, PPA, PQ)** jusqu'à l'obtention d'une vision globale de l'aménagement du territoire veveysan (validation du concept directeur par le Conseil communal). Concrètement, le plan d'affectation du quadrant de Plan-Dessus (PA1) ne pourra donc pas être soumis à l'enquête publique tant que le concept directeur n'est pas adopté par le Conseil communal. Il en va de même pour tous les autres plans d'affectation d'initiative publique ou privée sur le territoire de la Commune.
- Définition d'une **zone réservée** ciblée sur le quartier de Plan-Dessus, dans l'attente d'une nouvelle réglementation concernant les constructions (PA1). Ce quartier est en effet particulièrement visé par les développements urbanistiques actuels, car il comporte d'importants potentiels de densification à l'échelle de la ville.

C'est cette dernière mesure qui vous est soumise pour adoption, conformément à la procédure légale (LATC).

2.2 La zone réservée

2.2.1 Définition selon les art. 46 LATC et 27 LAT

"Art. 27 LAT – Zones réservées

1. *S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.*
2. *Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai."*

"Art. 46 LATC –Zones réservées

1. *Les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.*
2. *La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation."*

2.2.2 Objectif

La zone réservée a pour but de suspendre partiellement la constructibilité des secteurs sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés, modifiés ou améliorés. Elle équivaut à une affectation temporaire. A l'intérieur du périmètre de la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'un futur plan d'affectation.

En résumé, la zone réservée permet de geler partiellement et provisoirement la constructibilité de parcelles à bâtir. Cela permet de laisser le temps nécessaire à la définition de nouvelles règles de construction en évitant le contretemps des projets particuliers.

La zone réservée prend fin dès que de nouvelles règles de constructions rentrent en force (approbation d'un nouveau plan d'affectation sur le quadrant de Plan-Dessus).

2.3 Pourquoi une zone réservée à Plan-Dessus ?

Le quartier de Plan-Dessus a connu un fort développement durant la période 2007-2017. Plusieurs opérations y sont également en cours ou projetées. Ainsi, plus de 1'000 logements y sont programmés à court ou moyen terme.

Le règlement sur les constructions de la Ville de Vevey (adopté par le Conseil d'Etat en 1953) situe ce quartier en zone IV, intitulée "Industrie". Puis, l'habitation y a été progressivement admise. Pour tenter d'harmoniser les constructions, un règlement spécial a été adopté en 1978 par le Conseil d'Etat. Celui-ci concerne le secteur compris entre le chemin Vert, le chemin du Châtelard, la rue de Fribourg, le quai de Copet, l'avenue de Corsier, la rue des Moulins et l'avenue Reller. Cinq autres PPA ont aussi été élaborés dans le même but sur des îlots ou parties du quartier dans les années 1990.

Malgré la présence des planifications précitées, qui font largement référence au règlement sur les constructions de 1953, la densification est aujourd'hui difficile à maîtriser dans ce quartier ; les règlements sont trop permissifs et mal coordonnés entre eux. Le cœur des îlots et les rues constituant la majorité de ces espaces partagés manquent de coordination. Des problèmes de trafic et de mobilité sont à signaler, et le caractère originellement mixte du quartier finit de perdre sa composante industrielle.

De nouvelles règles de construction sont étudiées pour ce quartier, afin de gérer au mieux la densification et ses corollaires immédiats, tels les flux de mobilité et le traitement des espaces publics. **Ces nouvelles règles viseront la conservation du caractère du quartier et le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, garants d'une bonne qualité de vie pour la population active et résidente.**

Au vu du de la forte pression urbanistique et du contexte légal particulier en termes de règles de construction, l'outil de la zone réservée est préconisé comme mesure conservatoire pour Plan-Dessus. Celle-ci permet d'empêcher temporairement que des développements immobiliers contradictoires avec règlements en préparation soient réalisés dans le quartier.

Plan de situation - Vevey - Zone réservée



Figure 1 - plan de situation (DU, 02.08.2017)

3 CONTENU

3.1 Périmètre

Le périmètre de la zone réservée s'étend sur 147'937 m² et est délimité par la Veveyse à l'est, les voies de chemin de fer au sud, le chemin Vert à l'ouest et la dernière partie de la rue de Fribourg au nord (voir plan ci-contre).

3.2 Dispositions et règlement

A l'intérieur du périmètre, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'une future planification réglementaire (plan d'affectation sur le quadrant de Plan-Dessus). **La future planification réglementaire aura notamment comme vocation d'encadrer la densification, permettre le maintien d'une certaine mixité et maintenir les traces historiques de l'affectation "industrielle" du quartier.**

Le règlement tel que proposé permet donc de refuser :

- les nouvelles constructions (logements et activités) sauf exceptions ci-dessous ;
- les démolitions et les reconstructions ;
- le changement d'affectation dans le sens activités remplacées par du logement ;
- l'augmentation du nombre de niveaux, à l'exception de la construction d'attique d'un seul niveau.

Dans le respect des règles en vigueur, le règlement tel que proposé permet d'accepter :

- la rénovation des bâtiments ;
- l'aménagement des combles ;
- les constructions de minime importance (par ex. : pose de panneaux solaires, etc.) ;
- le changement d'affectation pour la réalisation de locaux d'activités ;
- les constructions d'équipements d'intérêt public (par ex : déchetterie, etc.) ;
- la création de bâtiments d'un seul niveau et d'une surface de plancher déterminante inférieure à 250m² destinés aux activités moyennement gênantes (par ex : station essence ou de lavage, etc.) ;
- la création d'attiques d'un seul niveau à destination de logement.

Cette zone réservée comprend un périmètre largement bâti ; il a donc été convenu de mentionner l'application des règles actuelles, celles-ci s'appliquant à titre subsidiaire.

4 JUSTIFICATIF ET CADRE LEGAL

4.1 Législation fédérale et cantonale

Comme indiqué précédemment, la zone réservée permet d'éviter des projets qui seraient de *"nature à entraver l'établissement d'une future planification réglementaire"*. Cette future planification permettra la mise en conformité de la planification communale à celles de rang supérieur, notamment à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) ainsi qu'à la LAT révisée et mise en vigueur le 1^{er} mai 2014.

4.1.1 LAT

Adéquation aux buts et principes fixés par la LAT, entrée en vigueur le 22 juin 1979, dans son état du 1er janvier 2016, selon les thématiques principales décrites dans ses articles 1 et 3, à savoir :

- la densification des territoires déjà largement bâtis ;
- l'adéquation entre l'affectation et l'usage réel du sol ;
- une meilleure coordination entre urbanisation et mobilité.

4.1.2 PDCn

Adéquation aux objectifs de la 4^{ème} adaptation du PDCn, adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017, et notamment à :

- l'objectif de la mesure A11, visant à "réviser les plans d'affectation dans les cinq ans suivant l'adoption du PDCn par le Grand Conseil pour que les zones à bâtir légales correspondent aux besoins prévus à 15 ans" ;
- l'objectif de la mesure B33, visant à "renforcer la cohabitation entre activités économiques, résidentielles et sociales, ainsi qu'entre les différents types de population" ;
- les objectifs de la mesure R14, qui visent entre autres à densifier le tissu urbain déjà bâti dans le périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac.

4.2 Planifications communales

4.2.1 PDCom

Preuve que le quartier était déjà au centre des préoccupations en 1997, le PDCom programmatif déjà la nécessité d'urbaniser le secteur de Plan-Dessus par planification spéciale (cf. figure n° 2). Le programme des mesures indiquait également la nécessité d'élaborer des concepts d'aménagement spécifiques pour le quartier de Plan-Dessus (mesure M3). Le périmètre est d'ailleurs sensiblement identique à celui du projet de zone réservée.

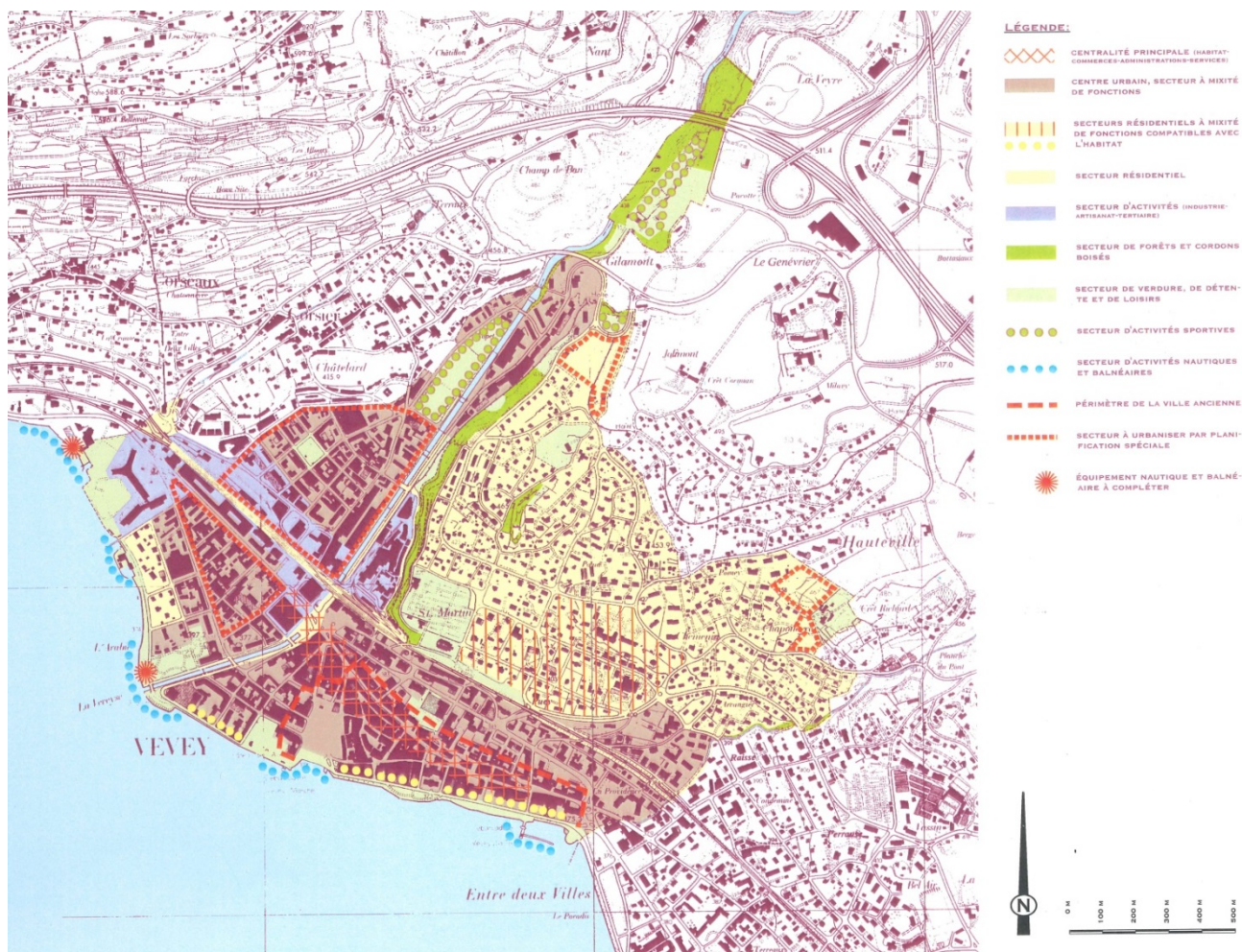


Figure 2 – Plan de l'organisation de l'espace territorial (Plan directeur communal, 13.11.1997)

5 OPPOSITIONS A LA ZONE RESERVEE

5.1 Nestec SA

5.1.1 Opposition

L'opposante fait valoir qu'elle a entrepris depuis 2014 déjà l'étude de deux PQ pour la mise en valeur de deux parcelles dont elle est propriétaire dans le quartier de Plan-Dessus (parcelles n^{os} 331 et 272). Elle fait valoir qu'elle a tenu compte des exigences des autorités dans le cadre de l'élaboration de ces PQ et estime que la mise en attente de ces planifications de détail, du fait de l'instauration d'une zone réservée dans le secteur, heurterait le principe de la bonne foi. Ce principe est violé lorsque l'administration trompe la confiance qu'elle a éveillée chez l'administré, en allant à l'encontre des assurances qu'elle lui a données. L'opposante estime aussi que la mesure prévue irait à l'encontre du principe de la proportionnalité.

L'opposante s'étonne enfin du fait que le périmètre de la zone réservée soumise à l'enquête publique ne comprenne pas les terrains qui sont situés à l'angle nord-est du quartier, où est projetée la construction d'un important collège.

5.1.2 Réponse

Contrairement à ce que semble considérer l'opposante, la zone réservée qui a été soumise à l'enquête publique n'a d'effet que sur les projets de constructions et non sur l'élaboration des planifications de détail ; aucune des dispositions du projet de règlement de la zone réservée ne concerne au demeurant les PQ en cours d'élaboration. Ces derniers devront quant à eux être adaptés au concept directeur, après la validation de cet instrument par le Conseil communal, mais cette démarche est indépendante de la zone réservée.

En ce qui concerne les limites du périmètre de la zone réservée, qui ne comprend effectivement pas l'angle nord-est du quartier de Plan-Dessus, celles-ci ont été déterminées pour inclure les secteurs où un développement désordonné des constructions a été constaté, afin de permettre d'y élaborer une nouvelle planification de détail. Il ne s'agit pas de bloquer un secteur qui correspond, dans les faits, à une zone d'intérêt public où est projetée la construction d'un collège.

5.2 Retraites Populaires

5.2.1 Opposition

Dans leur opposition du 22 décembre 2017, les Retraites populaires ont fait valoir qu'elles avaient soumis à l'enquête publique un projet concret qui n'avait pas suscité d'opposition et que ce projet avait en définitive été bloqué en raison de la mise à l'enquête publique de la zone réservée en cause. L'opposante souhaite pouvoir réaliser rapidement ce projet de logements qui lui paraît tout à fait compatible avec les objectifs de densification, mais aussi urbanistiques du quartier. Elle estime que la nécessité d'une nouvelle planification n'est pas avérée pour ce qui concerne les parcelles dont elle est propriétaire et qu'il y aurait par ailleurs un intérêt public prépondérant à lui permettre de réaliser rapidement de nouveaux logements. Les Retraites Populaires craignent que, dans le cas où la zone réservée serait confirmée, un temps important soit nécessaire à la mise en place d'un nouveau plan d'affectation, ce qui conduirait à une situation de blocage prolongé.

L'opposante demande soit l'abandon pur et simple de la zone réservée, soit l'exclusion de ses parcelles du périmètre de la zone réservée, soit encore l'introduction d'une disposition dans le règlement de la zone réservée qui permettrait d'accorder des permis de construire pour les projets qui, comme le sien, ont été soumis à l'enquête publique avant l'enquête publique portant sur la zone réservée.

5.2.2 Réponse

- a) Selon la jurisprudence (rappelée par la Cour constitutionnelle dans l'arrêt CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014: cf. ég. AC.2016.0420 du 6 juin 2017), l'instauration d'une zone réservée suppose réunies trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité.
- b) En l'espèce, l'intention des autorités de modifier la planification, qui a plus d'un demi-siècle, ne semble pas être mise en doute par l'opposante.

La question du périmètre retenu et celle de la proportionnalité se recoupent en grande partie dans le cas présent : l'opposante estime en effet que, compte tenu de l'état d'avancement de son projet de construction et de l'intérêt public qu'il présente, il serait disproportionné d'inclure les parcelles dont elle est propriétaire dans le périmètre de la zone réservée. Elle estime dès lors qu'il conviendrait de les retrancher du périmètre retenu ou encore de prévoir des aménagements dans le règlement pour que les restrictions qu'implique la zone réservée ne concernent pas les projets de constructions déjà soumis à l'enquête publique.

- c) Selon la jurisprudence, la volonté de garantir un développement urbanistique harmonieux justifie en principe la création d'une zone réservée (cf. AC.1994.0074).

En l'espèce, le quartier de Plan-Dessus a été touché, cette dernière décennie, par une très forte pression urbanistique. Ce quartier concentre par ailleurs la majeure partie du potentiel de développement de la ville. De plus, les planifications actuellement en vigueur dans le secteur sont trop permissives et mal coordonnées entre elles, et ne permettent plus à la Municipalité d'y gérer la densification. La démarche envisagée répond par ailleurs à l'objectif de conservation des caractéristiques du quartier qui en font son intérêt : la mixité fonctionnelle et sociale, ainsi que son caractère industriel historique. Le périmètre de la zone réservée a quant à lui été délimité au plus juste, en suivant des limites cohérentes (soit notamment le cours de la Veveyse).

L'intérêt public à permettre, grâce à un gel temporaire des constructions dans le secteur, la mise en place d'une nouvelle planification adaptée à la situation l'emporte clairement sur l'intérêt de l'opposante à pouvoir réaliser immédiatement les constructions qu'elle projette.

Du point de vue du respect du principe de la proportionnalité, il y a enfin lieu de rappeler qu'une zone réservée est une mesure qui induit certes des restrictions importantes à la propriété, mais que, par définition, cette mesure a une incidence très limitée dans le temps.

5.3 Les Amis de Copet

5.3.1 Opposition

Une vingtaine de personnes, indiquant habiter le quartier de Plan-Dessus et les environs de celui-ci, ont formé, en date du 3 janvier 2018 une opposition collective à l'encontre du projet de zone réservée.

Pour l'essentiel, les signataires de l'opposition collective contestent le périmètre de la zone réservée tel qu'il a été soumis à l'enquête publique. Ils estiment que celui-ci devrait être étendu au quartier de Gilamont. Ils font notamment valoir que, selon la planification actuellement en vigueur, le quartier de Gilamont se trouve dans la même zone d'affectation, en l'occurrence la

zone IV "industrie". De leur point de vue, le fort développement des nouvelles constructions dans le quartier de Plan-Dessus, qui justifie l'instauration d'une zone réservée, serait aussi constaté dans le secteur de Gilamont, où plusieurs constructions ont été réalisées ces dernières années.

5.3.2 Réponse

Comme mentionné au point 5.2.2, selon la jurisprudence (cf. CCST.2014.0001), l'instauration d'une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC suppose réunies trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité : la délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 I 131 consid. 6.2).

En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité (cf. art. 36 al. 3 Cst.) exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie.

En l'espèce et comme l'a précisé le rapport 47 OAT, le quadrant de Plan-Dessus a été particulièrement concerné par le développement des nouvelles constructions puisque, sur la période de 2007 à 2017, 713 des 928 logements construits à Vevey l'ont été dans ce secteur, ainsi que 22'778 m² des 31'334 m² de surfaces consacrées à des activités et aux équipements publics. Comme le constate par ailleurs le rapport précité, la densification du quartier est mal maîtrisée et les planifications de détail qui ont été adoptées dans le secteur sont souvent trop permissives et mal coordonnées. C'est dans ce secteur, qui est clairement délimité par la Veveyse à l'est et qui cristallise les enjeux les plus importants pour le développement de la Ville, que la mesure de gel provisoire des nouvelles constructions s'impose.

Si la pression des nouvelles constructions dans le quartier de Gilamont n'est pas négligeable, elle ne justifie cependant pas, au regard du principe de la proportionnalité, l'extension à ce quartier d'une mesure aussi contraignante qu'une zone réservée. Il existe au demeurant d'autres moyens, soit en particulier l'art. 47 LATC (anciennement art. 77 LATC), qui permettent de refuser des autorisations de construire pour des projets qui iraient à l'encontre de planifications en cours d'élaboration.

6 PROCEDURE ET CALENDRIER

La zone réservée doit suivre la même procédure que celle des plans d'affectation. Elle prend fin dès qu'un plan d'affectation entre en force sur le périmètre concerné. Afin de sortir au plus vite de la zone réservée, la Municipalité a décidé de réviser en priorité les règles de construction sur le quadrant de Plan-Dessus.

Etapes clés :

12 février 2017 : référendum "PPA Cour au Marchandises". Refus de la population ;

Mi-février 2017 – début avril 2017 : élaboration d'une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire – Municipalité et Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable ;

11 mai 2017 : présentation de la zone réservée en séance de Commission d'aménagement du territoire (CAT) ;

Mai 2017 : informations à certains propriétaires : présentation de la zone réservée aux Retraites Populaires, propriétaires de la parcelle 355, et information sur la stratégie urbanistique à l'entreprise Nestec Ltd ;

10 juillet 2017 : validation municipale du périmètre et du règlement. Accord pour envoi à l'examen préalable ;

20 septembre 2017 : examen préalable positif du Service du développement territorial ;

2 décembre 2017 au 7 janvier 2018 : Enquête publique du plan et règlement de la zone réservée ;

11 juillet 2018 : séances de conciliation avec les trois opposants à la zone réservée.

7 CONCLUSION

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N° 28/2018, du 6 décembre 2018, concernant l'établissement d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC – Quartier de Plan-Dessus

VU le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

d é c i d e

1. d'adopter le plan et le règlement de la zone réservée selon l'art. 46 LATC ;
2. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions formées dans le cadre de l'enquête publique, telles qu'elles figurent au chapitre 5 du présent préavis et de lever les oppositions.

Au nom de la Municipalité
la Syndique la Secrétaire adj.



 Elina Leimgruber  Pascale Bacher

Municipal-délégué : Jérôme Christen

Annexes :

- Plan et règlement de la zone réservée
- Rapport 47 OAT
- Foire aux questions
- Rapport d'examen préalable du Service du développement territorial
- Oppositions

Commune de Vevey



ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE SELON ART. 46 LATC

Approuvé par la Municipalité de Vevey dans sa
séance du **10 JUIL. 2017**

La Syndique :



Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique
du **- 2 DEC. 2017** au

- 7 JAN. 2018

La Syndique :



Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil Communal de Vevey dans sa
séance du

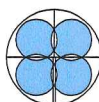
Le Président:

La Secrétaire:

Approuvé préalablement par le Département
compétent le

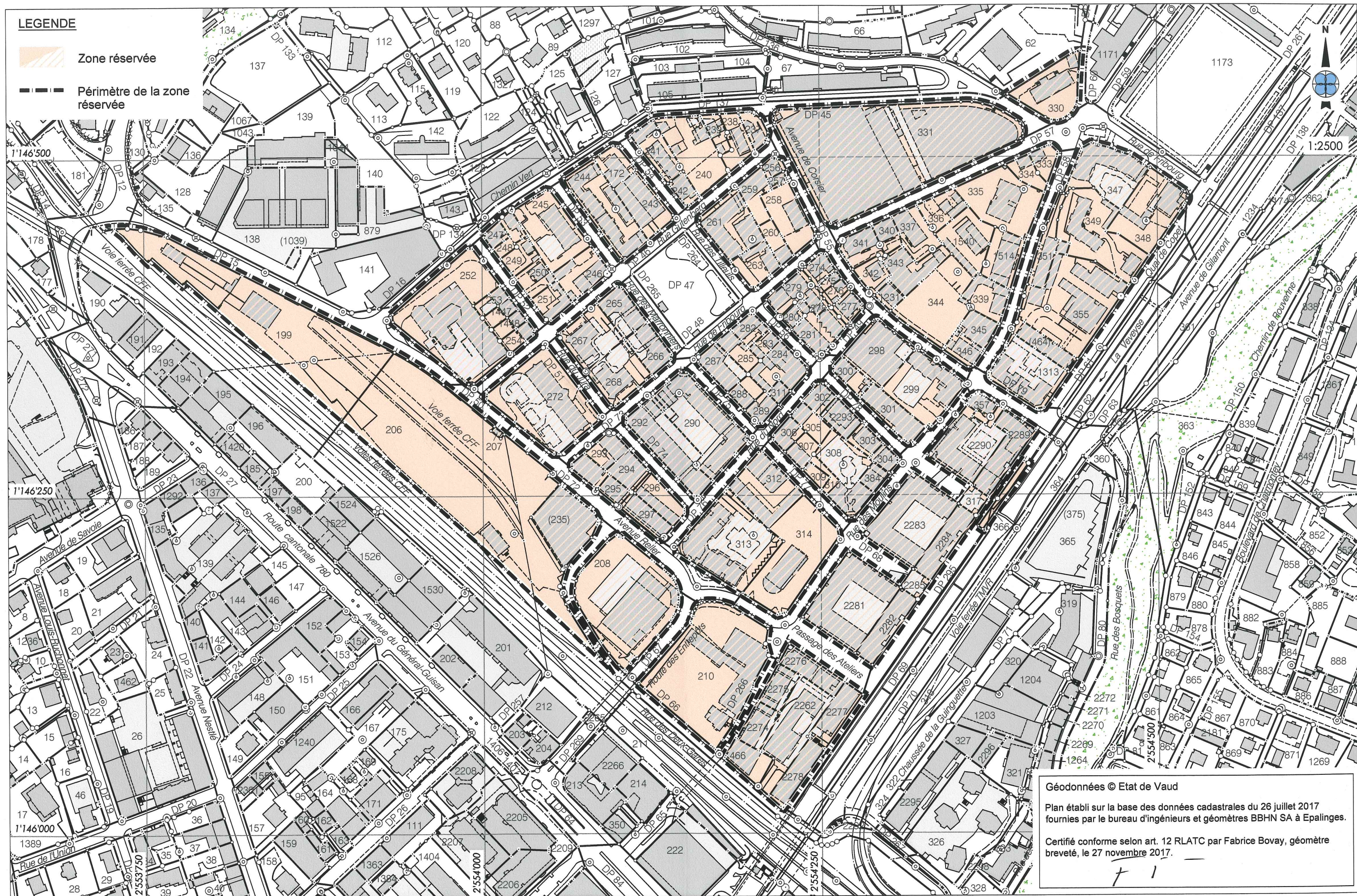
La Cheffe du Département:

Mis en vigueur le



BBHN SA
Ingénieurs EPF-HES
Géomètres brevetés





Commune de Vevey

Règlement de la zone réservée de Plan-Dessus

Art. 1 - But

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire veveysan dans le quartier de Plan-Dessus. Elle doit permettre la révision des règles de construction en vue d'encourager les logements et activités dans cette partie de la ville qui n'est plus majoritairement utilisée pour l'artisanat et l'industrie.

Art. 2 - Périmètres

La zone réservée déploie ses effets à l'intérieur des périmètres désignés par le plan.

Art. 3 - Effets

- ¹ Les bâtiments existants ne peuvent pas être démolis sauf en cas de destruction accidentelle. Ils peuvent être entretenus ou réparés ;
- ² Les changements d'affectation pour la réalisation de locaux d'activités sont autorisés ;
- ³ Les équipements d'intérêt public sont autorisés ;
- ⁴ La création de nouvelles Surfaces de Plancher déterminantes (SPd selon SIA SN 504 416) n'est pas autorisée, sous réserve des dispositions ci-dessous :
 - a) en cas de création de bâtiments d'un seul niveau et d'une SPd inférieure à 250 m² destinés aux activités moyennement gênantes (commerce, artisanat, etc.) ;
 - b) en cas de création de nouvelles surfaces de logement dans le volume des combles existants ;
 - c) en cas de création d'attiques d'un seul niveau à destination de logement ;
- ⁵ Les dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés au sens de l'article 39 RLATC sont autorisés ;
- ⁶ Les constructions précitées restent soumises aux dispositions du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey du 1er janvier 1964, ainsi qu'aux règlements des plans spéciaux en vigueur dans le périmètre.

Art. 4 - Mise en vigueur, durée et abrogation

La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.



Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT sur l'établissement d'une zone réservée sur le quartier de « Plan-Dessus »

VILLE DE VEVEY

DU – 16.11.2017

1.	Présentation du dossier	3
1.1	Contexte et objectifs	3
1.2	Périmètre du projet	4
1.3	Dispositions du projet	5
1.4	Planifications de rang supérieur	6
1.5	Planifications communales en vigueur	7
1.5.1	Plan directeur communal	7
1.5.2	Règlement sur les constructions	9
1.5.3	Planifications en vigueur dans le quartier de Plan-Dessus	10
1.6	Chronologie	11
1.7	Bordereau des pièces	11
2.	Recevabilité du projet	12
2.1	Information, concertation participation	12
3.	Justification du projet	13
3.1	Contexte et problématique	13
3.2	La zone réservée comme mesure conservatoire	15
4.	Suite de la procédure	16

1. Présentation du dossier

1.1 Contexte et objectifs

Le débat autour du projet de plan partiel d'affectation (PPA) « Cour aux Marchandises », refusé en référendum par la population veveysanne le 12 février 2017, a soulevé plusieurs problèmes liés à la planification territoriale de la commune et notamment dans le quartier de Plan-Dessus

La Municipalité estime nécessaire de redéfinir une perspective générale largement partagée du développement du territoire veveysan en établissant une **vision globale** de l'aménagement du territoire, notamment au sujet du thème de la densification et ses corollaires : flux de mobilité, traitement des espaces publics, mixité fonctionnelle et sociale.

Cette vision globale sera concrétisée dans la mise à jour du plan directeur communal (PDCom), préalable nécessaire à la révision du plan général d'affectation (PGA) et à toute planification réglementaire.

Pour se donner le temps de la réflexion nécessaire à la mise à jour de ces instruments, la Municipalité a décidé de mettre en place les mesures suivantes :

– Pour tout le territoire communal, **mise en attente des PPA et plans de quartier (PQ)** jusqu'à l'obtention d'une vision globale de l'aménagement du territoire veveysan.

– Définition d'une **zone réservée** ciblée sur le quartier de Plan-Dessus dans l'attente d'une nouvelle réglementation sur les constructions. Ce quartier est en effet particulièrement visé par les développements urbanistiques et comporte encore d'importants potentiels en termes de densification à l'échelle de la Ville de Vevey.

1.2 Périmètre du projet

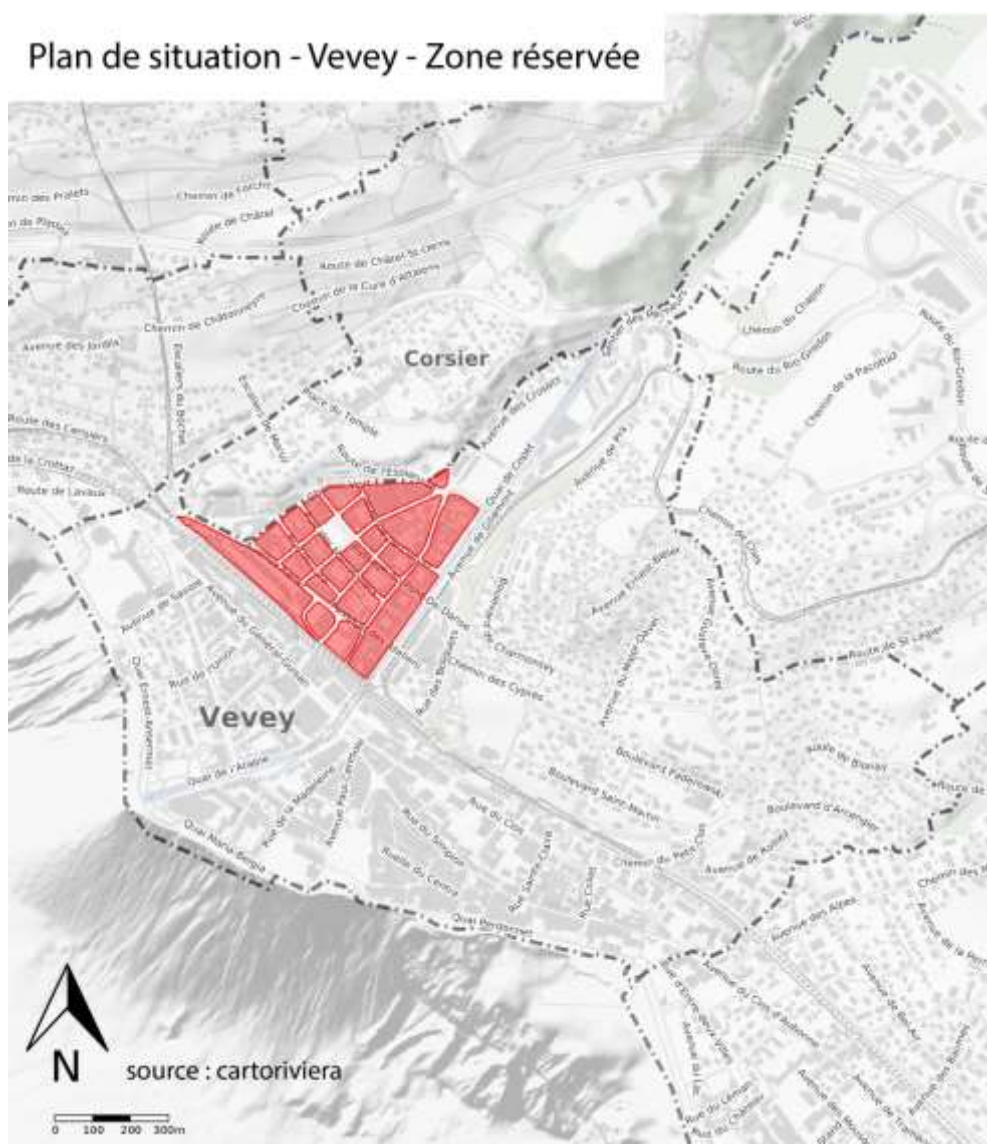


Figure 1 - plan de situation (DU, 02.08.2017)

Le périmètre de la zone réservée comprend une partie de la surface affectée en zone industrielle selon le règlement sur les constructions et son plan des zones et des ordres de construction approuvés par le Conseil d'Etat le 19 décembre 1953, puis mis à jour le 31 décembre 1963.

Ce périmètre correspond à une surface de 147'937 m².

S'agissant d'une planification portant sur une partie importante du territoire (selon l'article 12 al.2 RLATC), le dossier ne comporte pas la liste des parcelles et des propriétaires concernés.

Les parcelles sont largement bâties et équipées.

1.3 Dispositions du projet

A l'intérieur du périmètre, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'une future planification réglementaire. La future planification réglementaire aura notamment comme vocation **d'encadrer la densification**, permettre le maintien d'une certaine **mixité** et maintenir les **traces historiques de l'affectation "industrielle"** du quartier. Un règlement a donc été élaboré pour respecter ces principes.

Le règlement tel que proposé permet donc de refuser :

- les nouvelles constructions (logements et activités) sauf exceptions ci-dessous ;
- les démolitions et les reconstructions ;
- le changement d'affectation dans le sens activités remplacées par du logement ;
- l'augmentation du nombre de niveaux, à l'exception de la construction d'attique d'un seul niveau. (au lieu de : dans le respect du volume existant)

Dans le respect des règles en vigueur, le règlement tel que proposé permet d'accepter :

- la rénovation des bâtiments ;
- l'aménagement des combles ;
- les constructions de minime importance (par ex. : pose de panneaux solaires, etc.) ;
- le changement d'affectation pour la réalisation de locaux d'activités ;
- les constructions d'équipements d'intérêt public (par ex : déchetterie, etc.) ;
- la création de bâtiments d'un seul niveau et d'une SPd inférieure à 250m² destinés aux activités moyennement gênantes (par ex : station essence ou de lavage, etc.) ;
- la création d'attiques d'un seul niveau à destination de logement.

Cette zone réservée comprend un périmètre largement bâti ; il a donc été convenu de mentionner l'application des règles actuelles, celles-ci s'appliquant à titre subsidiaire.

1.4 Planifications de rang supérieur

Le projet est conforme aux planifications de rang supérieur, notamment à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) ainsi qu'à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée mise en vigueur le 1^{er} mai 2014.

LAT

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixés par la loi sur l'aménagement du territoire fédérale, entrée en vigueur le 22 juin 1979, dans son état du 1^{er} janvier 2016, selon les thématiques principales décrites dans ses articles 1 et 3, à savoir :

- la densification des territoires déjà largement bâtis ;
- l'adéquation entre l'affectation et l'usage réel du sol ;
- une meilleure coordination entre urbanisation et mobilité.

PDCn

Le projet respecte les objectifs de la 4^{ème} adaptation du PDCn, adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017, et notamment :

- l'objectif de la mesure A11, visant à « *Réviser les plans d'affectation dans les cinq ans suivant l'adoption du PDCn par le Grand Conseil pour que les zones à bâtir légalisées correspondent aux besoins prévus à 15 ans.* » ;
- l'objectif de la mesure B33, visant à « *Renforcer la cohabitation entre activités économiques, résidentielles et sociales, ainsi qu'entre les différents types de population.* » ;
- les objectifs de la mesure R14, qui visent entre autres à densifier le tissu urbain déjà bâti dans le périmètre compact de l'Agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac.

1.5 Planifications communales en vigueur

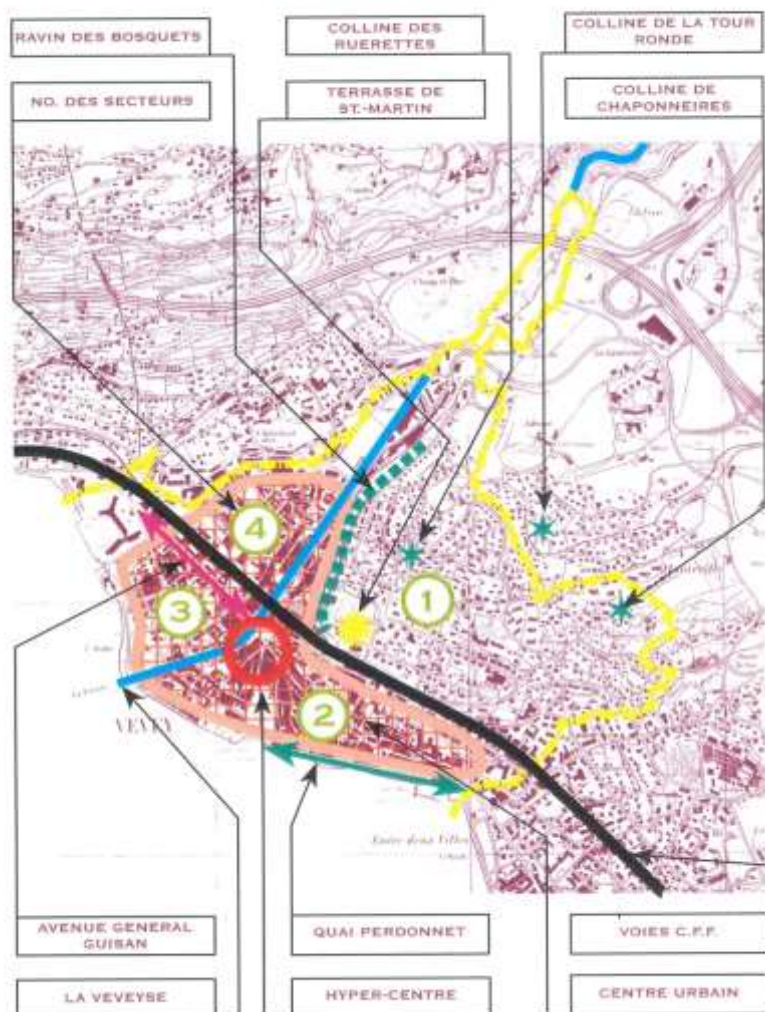
1.5.1 Plan directeur communal

Preuve que le quartier était déjà au centre des préoccupations en 1997, le PDCom programme déjà la nécessité d'urbaniser le secteur de Plan-Dessus par planification spéciale (cf. figure n°2). Le programme des mesures indiquait également la nécessité d'élaborer des concepts d'aménagement spécifiques pour le quartier de Plan-Dessus (mesure M3, cf. figure n°3). Le périmètre est d'ailleurs sensiblement identique à celui du projet de zone réservée.



Figure 2 – Plan de l'organisation de l'espace territorial (Plan directeur communal, 13.11.1997)

SCHEMA DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE TERRITORIAL



- M 1 RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION ET DU RÉGLEMENT DES CONSTRUCTIONS BASÉE SUR LES CONCEPTS DU PLAN DIRECTEUR.
- M 2 ELABORATION DE CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES POUR LE QUARTIER DE PLAN-DESSOUS.
- M 3 ELABORATION DE CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES POUR LE QUARTIER DE PLAN-DESSUS INTÉGRANT LES OBJECTIFS LIÉS À LA CRÉATION DU PÔLE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE CANTONAL ET À CEUX DU PRÉSENT PLAN DIRECTEUR.
- M 4 ELABORATION DE CONCEPTS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES POUR LE PÉRIMÈTRE DE LA VILLE ANCIENNE PROPRES À ASSURER À LA FOIS SA PRÉSERVATION, SA VOCATION ET SON ÉVOLUTION EN APPLICATION DES PRINCIPES DU PLAN DIRECTEUR.
- M 5 MISE EN ŒUVRE DU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DU QUAI PERDONNET ET DE SES ABORDS.
- M 6 MAINTIEN DES AFFECTATIONS INDUSTRIELLES DU QUARTIER DES BOSQUETS ET DES TERRAINS SITUÉS DE PART ET D'AUTRE DES VOIES C.F.F. DE LA GARE JUSQU'AU CARREFOUR DE BERGÈRES.
- M 7 ETUDES D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE CHAPONNEIRES ET DE PRA, VOUÉS À L'HABITAT RÉSIDENTIEL, EN CONCERTATION AVEC LES COMMUNES VOISINES.

Figure 3 – Stratégie d'aménagement du territoire et mesures (Plan directeur communal, 13.11.1997)

1.5.2 Règlement sur les constructions

Le Règlement sur les constructions et son plan des zones et des ordres de construction ont été approuvés respectivement par le Conseil d'Etat le 19 décembre 1952, puis mis à jour le 31 décembre 1963.

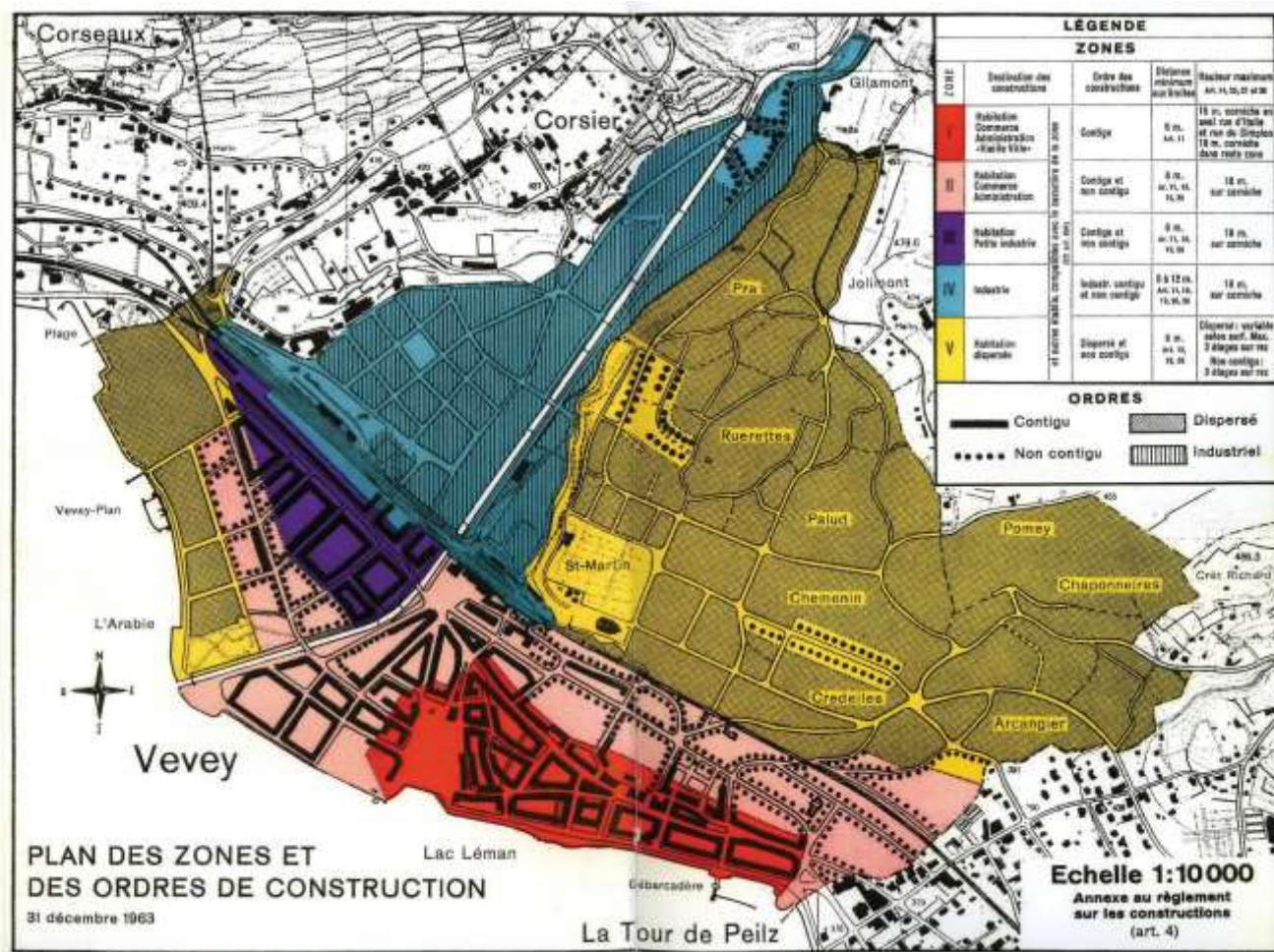


Figure 4 - plan des zones et ordres de construction (19.12.1952)

1.5.3 Planifications en vigueur dans le quartier de Plan-Dessus

Planifications en vigueur - Quartier de Plan-Dessus

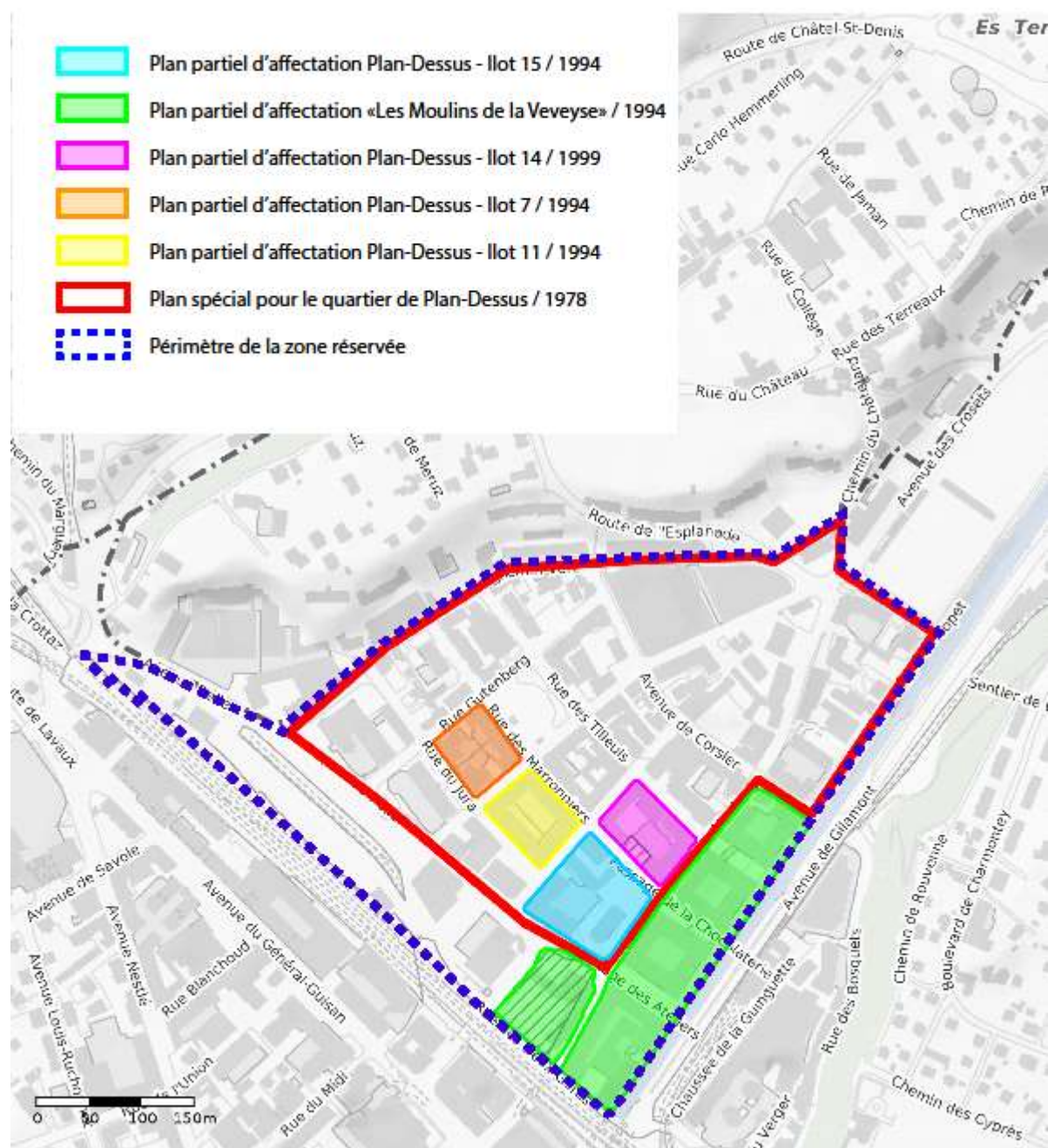


Figure 5 – planifications en vigueur dans le quartier de Plan-Dessus (DU, 02.08.2017)

1.6 Chronologie

- 12 février 2017 : référendum « PPA Cour au Marchandises ». Refus de la population ;
- Mi-février 2017 – Début Avril 2017 : élaboration d'une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire – Municipalité et Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable ;
- 11 mai 2017 : présentation en séance de commission d'aménagement du territoire ;
- Mai 2017 : informations à certains propriétaires : présentation de la zone réservée au propriétaire « Retraites Populaires », propriétaire de la parcelle 355, et information sur la stratégie urbanistique à l'entreprise Nestec Ltd.
- 10 juillet 2017 : validation municipale du périmètre et du règlement. Accord pour envoi à l'examen préalable.
- 20 septembre 2017 : examen préalable positif du SDT.

1.7 Bordereau des pièces

Le dossier de zone réservée est composé du plan de la zone réservée au 1 :2'500 et de son règlement ainsi que du présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

2. Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

- Le règlement a été établi par la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable, à la demande de la Municipalité. Le plan de la zone réservée est établi par M. F. Bovay du bureau BBHN SA, ingénieur géomètre breveté ;
- La composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC ;
- Le projet ne nécessite pas de rapport d'impact.

2.1 Information, concertation participation

Dans le but d'informer le Conseil communal, une séance de présentation sur la stratégie de la Municipalité concernant l'aménagement du territoire a été effectuée auprès de la commission sur l'aménagement du territoire du Conseil Communal (CAT) le 11 mai 2017.

Une communication sur la stratégie d'aménagement du territoire a été faite au Conseil communal le 7 septembre 2017.

La Municipalité a informé de son intention d'instaurer une zone réservée les propriétaires qui ont déjà fait part d'un projet entrant dans le champ d'application de la zone réservée. Pour l'instant seul le propriétaire « Retraites Populaires » est concerné pour son projet situé sur la parcelle 355. Il a été informé du projet de ZR en cours à l'occasion de deux séances avec des représentants de la Municipalité les 29 mai et 22 août 2017.

Nestec Ltd, en tant que propriétaire des parcelles 272 et 331, a également été informé les 26 juin et 22 août 2017. Ce propriétaire n'a pas de projet de construction, mais se voit touché par la décision de mise en attente de ses PQ (plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n°331 et plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n°272).

En l'absence de projets de planification des CFF, son service de gérance a été averti du projet de ZR le 19 juin 2017 et le 28 septembre 2017.

Une séance d'information aux propriétaires sera organisée avant l'enquête publique.

3. Justification du projet

3.1 Contexte et problématique

Le quartier de Plan-Dessus a été l'objet d'un fort développement bâti durant la période 2007-2017. 713 des 928 logements construits à Vevey durant cette période¹ l'ont été dans le quartier, ainsi que 22'778 m² des 31'334 m² de surfaces consacrées aux activités et aux équipements publics. Plusieurs opérations y sont également en cours ou projetées (315 logements² et 22'504 m² de surfaces consacrées aux activités et équipements publics, contre 15 logements³ et 1'992 m² pour le reste de la Ville).

Le quartier concentre aussi la majeure partie des attentes quant à la création de nouveaux PPA. Ainsi, plus de 1000 logements et plus de 15'000 m² de surface d'équipements et d'activités publics y sont programmés à court, voire moyen terme.

Le règlement sur les constructions de la Ville de Vevey (adoption par le Conseil d'Etat en 1953) place à l'époque le quartier en zone IV, intitulée « Industrie ». Puis, l'habitation a été progressivement admise dans cette zone. Pour tenter d'harmoniser les constructions, un règlement spécial a été adopté en 1978 par le Conseil d'Etat. Celui-ci concerne le secteur compris entre le chemin Vert, le chemin du Châtelard, la rue de Fribourg, le quai de Copet, l'avenue de Corsier, la rue des Moulins et l'avenue Reller. Cinq autres PPA ont aussi été élaborés dans le même but sur des îlots ou parties de quartier dans les années 1990 (voir fig. 5, p.10).

Le règlement spécial pour le quartier de Plan-Dessus de 1978 indique à son articles 3 que l'occupation du sol ne peut pas dépasser 25% de la surface de la parcelle pour une habitation seule, 40% de la surface de la parcelle pour une construction mixte habitat-industrie, et 50% de la parcelle pour de l'industrie seule. Dans son article 4, il indique également que le coefficient d'utilisation du sol (rapport entre la surface des planchers et la surface de la parcelle) ne dépassera pas $K = 1,5$ pour l'habitation seule.

Les règlements des PPA « îlot 7 » et « îlot 15 » de 1994 indiquent que les bâtiments nouveaux doivent être, pour les rez-de-chaussée, affectés principalement à l'artisanat, au commerce ou à l'activité tertiaire, mais que des logements peuvent y être autorisés. Les étages et les combles doivent quant à eux être affectés au logement, mais des activités tertiaires y sont admises.

De plus, les deux règlements indiquent qu'une surface représentant au minimum 60% de la surface brute de plancher (SBP) doit être réservée à l'usage du logement.

Le règlement du PPA « îlot 11 » est composé des mêmes articles, avec la précision suivante : selon le périmètre défini par le plan, les activités tertiaires ne peuvent être autorisées qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages des bâtiments.

¹ Opérations concernant la construction de 8 logements et plus dans de nouveaux volumes

² Idem

³ Idem

Le règlement du PPA « Les Moulins de la Veveyse » de 1994 indique quant à lui que quatre des cinq îlots qui le composent doivent être affectés à l'industrie, aux activités tertiaires, à l'habitat, à l'hôtellerie, ainsi qu'aux activités d'utilité publique. Dans trois des cinq îlots, l'habitat doit représenter en principe 75% de la surface totale de plancher brute des étages, à l'exception des rez-de-chaussée et de certains corps de bâtiments. Les surfaces d'habitation ne peuvent être situées dans les rez-de-chaussée donnant sur la Rue de Moulins. Enfin, le dernier îlot est affecté à l'industrie non gênante, à l'artisanat, aux activités tertiaires et au petit commerce.

Enfin, le règlement du PPA « îlot 14 » de 1999 indique que les bâtiments peuvent être affectés soit 1) totalement (100%) à l'habitat, à l'hôtellerie et aux activités publiques, soit 2) partiellement (40%) à des activités artisanales, industrielles, commerciales (à l'exception de grandes surfaces) et tertiaires. Une surface représentant au minimum 60% de la SBP doit être réservée au logement. Les étages et les combles sont quant à eux destinés, à priori, à l'habitat.

Malgré la présence des planifications précitées, qui font largement référence au règlement sur les constructions de 1953, la densification est aujourd'hui mal maîtrisée dans le quartier. Les règlements sont trop permissifs et mal coordonnés entre eux. Le cœur des îlots et les rues constituant la majorité de ces espaces manquent de cohérence. Des problèmes de trafic et de mobilité sont à signaler et le caractère mixte du quartier se perd.

Il semble dès lors nécessaire de prendre en main la planification au niveau du quartier, afin de gérer au mieux la densification et ses corollaires que sont les flux de mobilité, le traitement des espaces publics et la conservation d'une mixité fonctionnelle et sociale, garants d'une bonne qualité de vie pour la population active et résidente.

3.2 La zone réservée comme mesure conservatoire

L'objectif de la Municipalité est de mettre à jour son PDCoM et réviser son PGA, outils aujourd'hui obsolètes. Elle compte réviser son PGA par quadrants dès le moment où un concept directeur, dessinant les contours du futur PDCoM, sera défini. Ceci afin de gagner du temps et traiter les problématiques spécifiques aux quadrants dans un ordre de priorité défini (cf. schéma de l'organisation territoriale du PDCoM sous **Planifications communales en vigueur**).

Durant ce temps de réflexion et d'élaboration des nouvelles règles, afin d'éviter que des constructions ne viennent contrecarrer le futur PGA, la Municipalité a décidé d'instaurer une zone réservée sur le périmètre de Plan-Dessus, qui constitue le quartier de Vevey soumis à la plus forte pression de développement.

L'instauration de la présente zone réservée a pour objectif d'éviter que des projets ne soient en contradiction avec la future planification réglementaire. Avec cette zone réservée la Municipalité pourra avec sérénité repenser les lignes directrices de sa politique en matière d'aménagement du territoire pour ce quartier spécifique.

4. Suite de la procédure

Les étapes suivantes sont prévues comme suit :

- Après approbation par la Municipalité, le projet sera soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. La population pourra faire des remarques, voire des oppositions. Elles seront traitées par la Municipalité et feront l'objet de propositions de réponses.
- Le dossier sera ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal.
- Le dossier, une fois adopté par le Conseil communal, sera envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département.



Ville de Vevey
Direction de l'urbanisme,
de la mobilité
et du développement durable
Case postale 1240
1800 Vevey

Zone réservée sur le quartier de Plan-Dessus – Foire aux questions

Vevey, le 1^{er} mars 2018

1. Pourquoi une zone réservée ?

La Municipalité souhaite réviser ses outils de planification territoriale pour coordonner son développement de manière globale et cohérente.

Dans un premier temps, elle envisage de mettre sur pied un **concept directeur**, qui définit les grandes lignes du développement de la ville. Ce document servira de base à la révision de son **plan directeur communal (PDCom)**, qui déterminera plus précisément les objectifs d'aménagement de la Commune.

Une fois le concept directeur adopté par le Conseil communal, et sur la base de ce document, la révision des règles d'affectation pourra commencer. Il s'agit ici de réviser le **plan général d'affectation (PGA)**, cf. question 4). Par souci d'efficacité et de gain de temps, cette révision se fera par secteur (les 4 quadrants qui composent la ville).

Pour le quadrant de Plan-Dessus, soumis à une forte pression immobilière (cf. question 10), la Municipalité propose de mettre en œuvre une **zone réservée** afin qu'aucun développement ne vienne compromettre le contenu de la nouvelle réglementation en cours d'élaboration.

Sur l'ensemble de la Commune, les autres planifications (**plans partiels d'affectation, plans de quartier**) devront également attendre la mise sous toit du concept directeur pour pouvoir être mises à l'enquête.

La zone réservée prendra fin dès que les nouvelles planifications réglementaires sont mises en vigueur (cf. questions 3 et 11).

2. Qui est concerné par la zone réservée ?

Tous les propriétaires de parcelles situées à l'intérieur de la zone définie par le plan de la zone réservée, et dans les limites définies par son règlement.

3. Qu'est-ce qu'une zone réservée ?

La zone réservée a pour but de suspendre la constructibilité des secteurs sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés, modifiés ou améliorés. Elle équivaut à une affectation temporaire. A l'intérieur du périmètre de la zone réservée, rien ne

doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'un futur Plan d'Affectation (PA ou PGA).

En résumé, la zone réservée permet de geler partiellement et provisoirement la constructibilité de parcelles à bâtir. Cela permet de laisser le temps à la définition de nouvelles règles de construction en évitant la précipitation des projets particuliers. Pour savoir ce qu'il est encore possible d'entreprendre au niveau de l'immobilier dans le périmètre de la zone réservée, veuillez consulter la question 12.

4. Qu'est-ce qu'un Plan général d'affectation (PGA) ?

Le PGA, tel qu'il est défini à l'art. 47 LATC, fixe les zones et les règles applicables à celles-ci pour l'ensemble du territoire d'une commune. Pour chaque zone, le PGA et son règlement indiquent au minimum les règles relatives à son usage, son degré de sensibilité au bruit et son coefficient d'utilisation du sol. De plus, ils peuvent fixer des règles se rapportant à la typologie des constructions, la hauteur des bâtiments, etc.

5. Pourquoi la Commune de Vevey doit réviser son PGA ?

La Ville de Vevey ne possède pas de PGA à proprement parler, mais de deux plans réglementaires : le Plan des Zones et des ordres de construction (PZ) et le Plan des Densités de population et des coefficients d'utilisation (PD). Ceux-ci sont annexés au règlement sur les constructions de la Ville de Vevey (RCW). Ces plans et ce règlement ont été mis à jour pour la dernière fois en 1964. Selon l'article 63 al. 1 de la LATC et l'article 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les plans d'affectation doivent être réexaminés et adaptés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

A Vevey, une grande partie des affectations ne correspondent plus à la réalité, à commencer par les quartiers affectés à l'ordre industriel, aujourd'hui fortement habités.

Afin de gagner du temps et de l'efficacité, la Commune de Vevey a décidé d'initier la révision du PGA par quadrant. Ces quadrants, définis dans le PDCom en vigueur, sont délimités par la Veveyse et les voies CFF. Ces parties de la ville constituent des ensembles distincts et globalement cohérents en termes de caractère urbanistique. La révision par quadrants propose aussi l'avantage de laisser la possibilité d'aborder prioritairement les quartiers nécessitant une révision rapide des règles de construction.

6. La constructibilité de ma parcelle va-t-elle être remise en cause ?

La zone réservée ne porte pas atteinte au droit de la propriété. Elle limite uniquement, de manière temporaire, le droit de construire sur les parcelles concernées. Au-delà de sa durée de validité et sans nouvelle affectation approuvée durant cette période, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est rétablie automatiquement.

7. A partir de quand la zone réservée s'applique-t-elle ?

10. Pourquoi avoir défini le périmètre de la zone réservée dans le quartier de Plan-Dessus ?

Le tissu bâti du quartier est caractérisé par une série d'îlots encadrés par un maillage routier orthogonal fortement structuré. Ce quartier possède un caractère résidentiel populaire, tout en intégrant une certaine mixité entre logements, activités et services. Il est toujours imprégné de son caractère industriel historique.

Le quartier de Plan-Dessus a connu un fort développement bâti durant la période 2007-2017. Plusieurs opérations y sont également en cours ou projetées. Ainsi, plus de 1'000 logements y sont programmés à court, voire moyen terme.

Le règlement sur les constructions de la Ville de Vevey (adoption par le Conseil d'Etat en 1953) place à l'époque le quartier en zone IV, intitulée « Industrie ». Puis, l'habitation a été progressivement admise dans cette zone. Pour tenter d'harmoniser les constructions, un règlement spécial a été adopté en 1978 par le Conseil d'Etat. Celui-ci concerne le secteur compris entre le chemin Vert, le chemin du Châtelard, la rue de Fribourg, le quai de Copet, l'avenue de Corsier, la rue des Moulins et l'avenue Reller. Cinq autres PPA ont aussi été élaborés dans le même but sur des îlots ou parties du quartier dans les années 1990.

Malgré la présence des planifications précitées, qui font largement référence au règlement sur les constructions de 1953, la densification est aujourd'hui difficile à maîtriser dans le quartier : Les règlements sont trop permissifs et mal coordonnés entre eux. Le cœur des îlots et les rues constituant la majorité de ces espaces partagés manquent de coordination. Des problèmes de trafic et de mobilité sont à signaler et le caractère mixte du quartier se perd.

Il semble dès lors nécessaire de définir de nouvelles règles de construction au niveau du quartier, afin de gérer au mieux la densification et ses corollaires que sont les flux de mobilité et le traitement des espaces publics. Ces nouvelles règles de construction permettront la conservation du caractère du quartier et le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, garants d'une bonne qualité de vie pour la population active et résidente.

11. Pendant combien de temps la zone réservée peut-elle rester en vigueur ?

La zone réservée prend fin dès que de nouvelles règles de constructions sont mises en place.

Le droit fédéral fixe à 5 ans maximum la validité de la zone réservée (art. 27 al. 2 LAT). Ce délai peut être prolongé, selon le droit cantonal, de 3 ans pour autant que les circonstances le justifient (art. 46 LATC).

12. Pendant la durée d'application de la zone réservée, quelles constructions sont susceptibles d'être bloquées ?

A l'intérieur du périmètre, rien ne doit être entrepris qui soit en contradiction avec le contenu des nouvelles règles de construction en cours d'élaboration.

Cette nouvelle planification aura comme vocation principale d'encadrer la densification et de maintenir une certaine mixité fonctionnelle et sociale. Le règlement de la zone réservée a été élaboré pour respecter ces principes.

La Municipalité refusera :

- Les nouvelles constructions (logements et activités) ;
- Les démolitions – reconstructions ;
- Le changement d'affectation dans le sens activités remplacées par du logement ;
- L'augmentation du nombre de niveaux, à l'exception de la réalisation d'attique d'un seul étage.

La Municipalité acceptera, sous réserve du respect des règlements en vigueur :

- La rénovation des bâtiments ;
- La création de bâtiments d'un seul niveau et d'une surface brute de plancher inférieure à 250 m² destinés aux activités moyennement gênantes (p. ex une station essence) ;
- L'aménagement des combles ;
- Les constructions de minime importance (p. ex pose de panneaux solaires, etc.) ;
- Le changement d'affectation dans le sens logements remplacés par des activités aux rez-de-chaussée ;
- Les constructions d'utilité publique.

13. Combien de temps durera le processus de révision du PGA ?

Il n'est pour l'heure pas possible de déterminer avec exactitude la durée du processus de révision du PGA qui sera révisé par quadrants par souci d'efficacité (cf. question 5). Des études thématiques sont d'ores et déjà en cours (stratégie de stationnement, étude cœur d'îlot à Plan-Dessus, plan des mobilités douces, plan directeur des énergies, stratégie d'accessibilité Ouest). Celles-ci viendront enrichir le concept directeur (cf. question 1) et permettront d'avancer plus efficacement dans la révision du PGA.

14. La Commune de Vevey est-elle la seule à instaurer une zone réservée ?

Non. Selon SDT, qui coordonne au niveau cantonal ce type de démarches, plus de quarante communes ont, à fin 2016, entrepris une procédure d'établissement d'une zone réservée en vue de la révision de leur PGA.

Vevey est cependant un cas particulier, puisqu'il s'agit de mettre en vigueur une zone réservée sur un quartier déjà largement bâti. En règle générale, cette mesure est en effet utilisée par les Communes qui nécessitent un redimensionnement de leur zone à bâtir.



Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: Eva Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch

N/Réf. TE - 165269

Municipalité de la
Commune de Vevey
Hôtel de Ville
Rue du Lac 2
1800 Vevey

DIRECTION DE L'URBANISME, DE LA MOBILITÉ ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	
VEVEY Entrée	26 SEP. 2017
COPIE A :	<i>RSDC</i>
CLASSEMENT :	<i>G6</i>

Lausanne, le 20 septembre 2017

**Commune de Vevey
Zone réservée de Plan-Dessus
Examen préalable**

Madame la Syndique,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable, nous est parvenu le 4 août 2017 pour examen préalable, selon l'article 56 LATC. Il est composé des pièces suivantes:

- Zone réservée communale selon l'art. 46 LATC, plan au 1:2500 et règlement
- Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT sur l'établissement d'une zone réservée sur le quartier de « Plan-Dessus » du 2 août 2017.

Vous trouverez ci-joint le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier.

Le Service du développement territorial attire votre attention sur les dispositions applicables en matière de délai référendaire (cf. chapitre 6 du rapport).

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Madame la Syndique, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Imhof
Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean
Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

Annexes

- ment.
- dossiers en retour

Copie

- SDT-ACR

Synd. + Men	Edu / Famille
Prés / CC	Jnsse / Sport
RH	DASLI
Com / Manf	ASR / SDIS
Of Pop / Bi	DSI (IT/SIT)
Entrée le: 22 SEP. 2017 Greffe:	
DFin. (G / V)	Culture
DAI (E)	Musée/Biblio
XX DU (M / DD)	SAI
DEP	
Passera en séance de Municipalité le: 21.10 / 14.2.1	



Service
du développement
territorial

1

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: Eva Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch

N/Réf. TE - 165269

Lausanne, le 20 septembre 2017

Commune de Vevey
Zone réservée de Plan-Dessus
Examen préalable

RAPPORT DE SYNTHÈSE D'EXAMEN PRÉALABLE (art. 56 LATC)

1.	PRESENTATION.....	2
1.1	Contexte.....	2
1.2	Etat de la concertation.....	2
2.	RECEVABILITE DU PROJET.....	2
3.	JUSTIFICATION DU PROJET.....	2
4.	CONFORMITE DU PROJET.....	3
4.1	Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1 ^{er} août 2008.....	3
4.2	Forme des documents.....	3
4.3	Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT).....	3
5.	PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET.....	4
6.	SUITE DE LA PROCEDURE.....	4

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes.

1. PRESENTATION

1.1 Contexte

A la suite du refus en référendum du projet de Plan partiel d'affectation (PPA) « Cour aux Marchandises », la Municipalité de Vevey estime nécessaire de reconstruire une conception largement partagée du développement du territoire veveysan, en établissant une vision globale de l'aménagement de son territoire.

Elle entend concrétiser cette vision dans la mise à jour du Plan directeur communal, puis dans la révision de son Plan général d'affectation (PGA).

La Municipalité de Vevey souhaite se donner le temps nécessaire à la mise à jour de ces instruments. Elle a décidé d'une part de mettre en attente les plans spéciaux jusqu'à l'obtention de cette vision globale et d'autre part de définir une zone réservée sur le quartier de Plan-Dessus.

Ce quartier est en effet particulièrement touché par les développements urbanistiques et comporte encore de forts potentiels.

Le périmètre est délimité par les voies CFF au sud, la Veveyse au sud-ouest, la limite communale au nord et la limite du Plan spécial pour le quartier de Plan-Dessus approuvé en 1978 au nord-est.

Dans le futur plan d'affectation envisagé sur le secteur, la Commune entend encadrer la densification, permettre le maintien d'une certaine mixité et maintenir les traces historiques de l'affectation « industrielle » du quartier.

Le règlement de la zone réservée interdit la création de nouvelles surfaces de plancher déterminantes affectées au logement ou aux activités, avec quelques exceptions. Il prévoit que les bâtiments existants ne peuvent pas être démolis.

1.2 Etat de la concertation

- Séance au SDT le 13 mars 2017

2. RECEVABILITE DU PROJET

En application de la législation, le présent projet est recevable.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

Le SDT préavise favorablement le principe d'une zone réservée sur le périmètre envisagé. Le périmètre est justifié dans le rapport 47 OAT par les développements urbanistiques qui le concernent et le fait qu'il comporte de forts potentiels.

4. CONFORMITE DU PROJET

Le SDT a vérifié la conformité légale du projet. Le présent rapport d'examen effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1^{er} août 2008

La conformité du présent dossier au PDCn a été vérifiée par le SDT.

4.2 Conformité au rapport final du Projet d'agglomération Rivelac du 22 décembre 2011

La conformité du présent dossier au projet d'agglomération Rivelac a été vérifiée par le SDT.

Liste des potentiels d'accueil de l'agglomération Rivelac

La liste de référence des potentiels d'accueil de l'agglomération Rivelac établie par la Division aménagement cantonal et régional du SDT (SDT-ACR) en collaboration avec les Communes devra être mise à jour, notamment en ce qui concerne l'horizon temporel des projets sis au sein du périmètre de la zone réservée. Nous vous laissons le soin de vous coordonner le moment venu avec le SDT-ACR.

4.3 Forme des documents

Rapport 47 OAT

- Mieux préciser l'affectation actuelle du secteur en ce qui concerne les dispositions du plan spécial pour le quartier de Plan-Dessus approuvé en 1978 et l'affectation des autres PPA en vigueur sur le secteur.

Règlement

- Article 3 « Effets », al. 1 : Compléter : « Les bâtiments existants ne peuvent pas être démolis *sauf en cas de destruction accidentelle.* ».
- Article 3 « Effets », al. 2 : L'exception prévue à la lettre b pour la création d'attiques d'un seul niveau est, selon le rapport 47 OAT, acceptée uniquement dans le respect du volume existant. A mettre en cohérence avec le règlement.

Plan

- Assurer une meilleure lisibilité de la zone lorsqu'elle se superpose aux bâtiments existants.

4.4 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

- Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Le projet est préavisé favorablement par le SDT.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

Une fois corrigé en fonction des demandes formulées dans le présent rapport, le dossier peut être soumis à l'enquête publique conformément aux articles 57 et suivants LATC.

En cas d'amendement(s) du conseil de la commune, la procédure des articles 56 et suivants LATC doit être suivie. Le conseil ne pourra adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

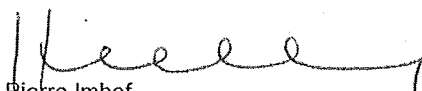
Après l'adoption de la zone réservée par le conseil de la commune, l'envoi au SDT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable de la zone réservée par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

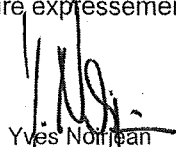
Délai référendaire

Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), *"la municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation préalable"*.

Pour le surplus, s'agissant de la procédure de référendum, nous vous invitons à vous référer aux articles 109 et suivants de la LEDP. Nous attirons votre attention sur les changements entrés en vigueur le 1er juillet 2013.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.


Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial


Yves Norjean
responsable Division aménagement communal



2018-01-15_20668

AVOCATS AU BARREAU

031139

20.12.17/dp

DENIS SULLIGER
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT AU BARREAU

YVES NOËL
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
LL. M. INTERNATIONALE
TAXATION (NYU NEW YORK)

MINH SON NGUYEN
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR AUX UNIVERSITÉS
DE LAUSANNE ET DE NEUCHÂTEL

☒	☒	Ident / Ident			Edu / Famille	
		Pres. CS			Jeune / Sport	
		PH			CAGLI	
		Comm / March			ASR / SDIS	
		Off Pop / Bi			DSI (T. SIF)	
Entrée le: 20 DEC. 2017			Grafte:		MUNICIPALITÉ DE VEVEY	
					Rue du Lac 2	
					1800 VEVEY	
		DFin (G / V)			Culture	
		QAI (F)			Musée/Biblio	
		DU (M, DD)			SAI	
		DEP				

Recommandée

Passera en séance de Municipalité le: 15.1 / 421 Vevey, le 19 décembre 2017/vm

CHRISTOPHE MISTELI
DOCTEUR EN DROIT
LL. M. (TÜBINGEN)
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DES SUCCESSIONS

Zone réservée

CYRILLE BUGNON
AVOCAT AU BARREAU
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER

PHILIPPE VOGEL
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER
EXPERT MARCHÉS PUBLICS
SIA-UIPIAV

LAURE DALLÈVES
AVOCATE AU BARREAU

DENIS SULLIGER
RUE DU SIMPLON 13
CASE POSTALE 1075
CH-1800 VEVEY 1
TÉL. +41 (0)21 922 00 33
FAX +41 (0)21 922 00 40
CCP 18-14013-1
ds@smn.ch

Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de Nestec SA, j'ai l'honneur de former une opposition dans le cadre de l'enquête publique relative à l'instauration d'une zone réservée sur le quartier de Plan Dessus et la mise en attente des PPA et plan de quartier sur tout le territoire communal (cf. page 3 du rapport 47 OAT).

Pour que le Conseil communal puisse prendre la mesure de cette opposition, il convient de rappeler les faits suivants :

1. Comme vous le savez, Nestlé a entrepris la réorganisation de son activité, ce qui permet de libérer, dès 2020, les bâtiments existant sur les parcelles 272 et 331.

C'est cette décision de politique industrielle qui nous a conduits à entreprendre depuis 2014 l'étude de deux plans de quartier, laquelle a été confiée au Bureau Esplanade Aménagement SA.

2. Après que les conditions de planification ont été discutées avec Mme Renée Laure Hitz, des variantes typologiques ont fait l'objet d'études afin d'évaluer l'insertion volumétrique dans le tissu construit.

Deux variantes, respectivement trois variantes ont été développées pour les parcelles 272 et 331 qui ont été présentées à la Commission d'aménagement du territoire le 12 novembre 2014. Dite Commission a proposé de retenir la formation d'un îlot sur la parcelle 272, la variante assurant la formation d'au moins deux îlots sur la parcelle 331.

Un premier dossier a été établi en mars 2014. Le chef du service de l'urbanisme demanda de respecter les règles d'urbanisme propres à la zone d'affectation et celles découlant des alignements des constructions d'une part, qu'un soin attentif soit donné au rapport des locaux habitables au rez-de-chaussée avec la rue et que la mixité d'affectation des plans de quartiers soit assurée.

En octobre 2014, le nouveau chef du service de l'urbanisme a exigé que les surfaces de plancher destinées aux logements et aux activités soient garanties par des minimas dans les règlements.

Plusieurs séances de coordination ont eu lieu avec le service de l'urbanisme pour régler les derniers détails à apporter et il a été convenu à ce moment-là que les dossiers seraient envoyés à l'examen préalable avant les vacances d'été 2015.

Durant l'été 2015 et alors que les deux dossiers de plans de quartier étaient prêts, la Ville a demandé à Nestec d'intégrer deux nouveaux paramètres, savoir la mise à disposition de places de parc sur la parcelle 331 pour le futur collège de Coppet et l'intégration de logements d'utilité publique, à hauteur de 20%, ce qui a été accepté par Nestlé mais qui a nécessité de retravailler les dossiers.

Le 20 janvier 2016, la municipalité a informé Nestec de la prochaine entrée en vigueur du règlement concernant la taxe pour le financement des équipements collectifs.

C'est le 29 janvier 2016 que le dossier des deux plans de quartiers a été envoyé par la municipalité au Service du développement territorial pour l'examen préalable, soit avec 7 mois de retard sur le calendrier convenu.

Le 29 juin 2016, une convention a été passée entre Nestec SA et la Commune de Vevey représentée par son Syndic Laurent Baillif et M. Julien Cainne prévoyant qu'une surface de plancher de 8'514 m² de la parcelle 331 serait dévolue aux LUP que cette surface ne serait pas prise en compte dans le calcul de la taxe pour le financement des équipements collectifs et que le PQ relatif à la parcelle 331 inclurait la possibilité de créer 60 places de stationnement en lien avec la construction prévue du nouveau collège de Coppet.

C'est le 12 août 2016 que le Service du développement territorial a adressé à la municipalité le rapport de synthèse d'examen préalable.

En bref, le service du développement territorial demandait que soit établie la conformité des PQ avec la mesure A11 du plan directeur cantonal. La DGE mettait en doute que l'équipement relatif à l'évacuation des eaux soit suffisant et demandait que l'arborisation de la parcelle soit réexaminée. La DGMR pour sa part faisait valoir que le trafic généré par les futures constructions étaient sous-estimées et demandait à ce que l'étude du carrefour Avenue Reller/Route de Châtel-St-Denis soit entreprise. La DGMR demandait également une justification des 60 places pour le collège.

Le rapport de synthèse a fait l'objet d'une discussion entre le mandataire de Nestec et le service de l'urbanisme, en particulier lors d'une séance du 9 septembre 2016. Deux expertises ont été annoncées l'une sur l'aménagement du carrefour Avenue Reller/Route de Châtel-St-Denis, l'autre relative à l'aménagement des cœurs d'îlots. Il a été cependant convenu que la mise au point technique des dossiers pouvait se poursuivre et que les

nouveaux rapports seraient transmis au SDT pour l'examen complémentaire avant fin 2016..

En raison de la peine à obtenir de la ville la justification des 60 places, ce n'est que le 24 janvier 2017 que les deux nouveaux rapports au sens de l'art. 47 OAT ont pu être déposés en main de la municipalité.

S'agissant du carrefour Avenue Reller / Route de Châtel-St-Denis, le document indique que l'autorisation de réaliser cet aménagement routier devrait précéder la délivrance d'un permis de construire.

Cette chronologie montre que l'élaboration des plans de quartier est une démarche déjà ancienne entreprise dans la concertation avec votre autorité et au cours de laquelle notre société a reçu des assurances, que ce soit par la signature d'accords ou par actes concluants que la démarche de planification aboutirait dans des délais raisonnables.

La mise en attente des plans de quartier Plan Dessus – parcelle 331 et plan de quartier Plan Dessus – parcelle 272 heurtent frontalement le principe de la bonne foi, lequel est violé lorsque l'administration trompe la confiance qu'elle a éveillée, notamment en agissant *contra proprium factum* après avoir donné des assurances soit adopter une attitude permettant à l'administré d'attendre d'elle certains comportements précis.

3. Une zone réservée s'analyse comme une restriction de droit public au droit de la propriété (RUCH, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 25 ad art. 27 LAT). C'est dire qu'elle doit reposer sur une base légale, répondre à un intérêt public et être proportionnée.

Nestec ne conteste pas l'existence d'une base légale (art. 27 LAT et 46 LATC).

En ce qui concerne la deuxième condition, il doit y avoir un intérêt public à la modification du plan d'affectation en vigueur, intérêt qui doit en outre prévaloir par rapport à la gravité des effets de la mesure sur la situation de l'administré.

Or, alors qu'habituellement une zone réservée permet de s'opposer à la délivrance d'un permis de construire (RUCH, loc. cit., note 10), la planification proposée au Conseil communal voudrait en outre paralyser les plans partiels d'affectation et les plans de quartier à l'étude. Il se trouve toutefois que de tels plans doivent respecter les mêmes principes de droit supérieur que la planification qui naîtra du concept directeur projeté. On en veut pour preuve que dans les deux rapports 47 OAT relatifs aux PQ 55.60 et 55.62C contiennent tous deux un chapitre relatif au respect des planifications cantonales, régionales et communales.

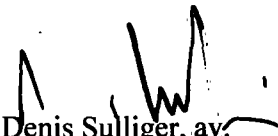
Il s'ensuit qu'il n'y a pas un intérêt public au blocage de ces planifications qui l'emporterait, puisque les mêmes objectifs peuvent être atteints sans causer les graves inconvénients auxquels serait confrontée Nestec si la zone réservée était instaurée.

On rappelle à cet égard que, selon le règlement, cette zone est prévue pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans. Or, depuis 2020, les immeubles existant sur les parcelles 272 et 331 seront vides. Ils ne rapporteront plus aucun rendement, mais généreront des frais d'entretien et de surveillance importants.

4. La zone réservée envisagée viole également le principe de la proportionnalité et plus particulièrement la règle d'aptitude pour la même raison soulevée ci-dessus. La zone réservée peut se justifier pour déclarer inadmissibles des projets qui contrediraient l'intention de planifier. Or, les planifications étudiées par Nestec, dès lors que, comme on l'a vu, elles doivent respecter les mêmes principes de droit supérieur que la planification générale, ne seront pas en contradiction avec celles-ci mais seulement complémentaires.
5. On s'étonne également que la planification proposée ne couvre pas l'ensemble du périmètre du quartier de Plan Dessus en ne prenant pas en compte les terrains qui sont situés dans l'angle Nord-Est. Pourtant, il paraît évident que la construction d'un important collège accueillant 800 élèves aura des effets sur la planification projetée compte tenu des déplacements qu'il générera dans tout le cadre Nord-Ouest de la ville. De même, les nouveaux régimes de circulation à la Rue du Nord, à l'Avenue des Crosets, au Quai de Coppet et à la Rue de Fribourg ne sont pas remis en cause par la mesure provisionnelle que constitue la zone réservée, ce qui n'est pas compréhensible. En effet, la doctrine enseigne qu'on ne peut pas considérer qu'une zone réservée est apte à atteindre le but visé lorsqu'elle ne concerne pas l'ensemble des parcelles du secteur à planifier (Ruch, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 36 ad art. 27 LAT).
6. Enfin, on s'étonne de l'article 3 du règlement qui permet certaines constructions, notamment la création de bâtiments d'un seul niveau dans un secteur situé en plein périmètre de centre qui devrait être densifié.

Tous autres moyens sont réservés.

En vous remerciant de donner à cette opposition la suite qu'elle comporte, je vous prie de croire, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Denis Sulliger, av.

HALDY

CONOD

MARQUIS

LEUBA

LAUSANNE



JACQUES HALDY

DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉGALERIE SAINT-FRANÇOIS A
CASE POSTALE 6451
CH-1002 LAUSANNETÉL. NATIONAL 021 311 05 05
INT'L +4121 311 05 05
TÉLÉCOPIEUR 021 312 60 66**RECOMMANDEE**Municipalité de la Commune
de Vevey
Hôtel de Ville
Rue du Lac 2
1800 VEVEY

LAUSANNE, LE 22 décembre 2017/csd

Concerne : Opposition à la zone réservée sur le quartier de Plan-DessusMadame la Syndique,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom des Retraites Populaires, propriétaire des parcelles 355 et 1313 de Vevey, j'ai l'honneur de former opposition à la zone réservée mise à l'enquête du 2 décembre 2017 au 7 janvier 2018.

A l'appui de cette opposition, j'expose ce qui suit en fait et en droit.

I. FAITS

1. Les Retraites Populaires ont acquis les parcelles citées en marge, avec le projet de rénover l'immeuble Quai de Copet 1 et de construire sur la parcelle 355 deux immeubles de logements, après démolition des bâtiments industriels, pour offrir plus de 40 logements à loyer abordable dans ce secteur.

2. Dans le programme de législature 2016-2021, la Municipalité de Vevey mentionne l'intention « d'assurer un logement pour tous » parmi les objectifs prioritaires.

Dès septembre 2016, les Retraites Populaires ont présenté des avant-projets à la ville de Vevey. Le 27 janvier 2017, les Retraites Populaires ont présenté un projet concrétisant les intentions précitées. Les représentants de la Ville ont salué l'intention des Retraites Populaires de créer des logements revêtant un intérêt public. Ils n'ont pas mentionné d'intention de création d'une zone réservée. Ils ont évoqué la possibilité d'un éventuel plan de quartier tout en relevant que le projet de qualité

répondait à un intérêt public prépondérant de sorte qu'il ne serait pas concerné par un hypothétique plan de quartier. Le 21 mars 2017, la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable a écrit aux Retraites Populaires pour lui indiquer que, suite au refus populaire du PPA « Cour-aux-Marchandises », la Municipalité a décidé de mettre en place une stratégie urbanistique sur le territoire communal. Dans ce courrier, la Direction de l'urbanisme admet que le projet présenté est conforme au règlement en vigueur. Par la suite, nonobstant la volonté réaffirmée des Retraites Populaires d'avancer dans son projet de construction, répondant à un intérêt public prépondérant en matière d'offre de logements et de densification, la Municipalité a fait savoir aux Retraites Populaires que, pour mettre en place sa stratégie urbanistique, comprenant une mise à jour des règlements, elle entendait proposer une zone réservée.

3. Les Retraites Populaires ont déposé le 29 août 2017 le projet de construction des deux immeubles de logements, enjoignant la Municipalité de mettre à l'enquête ce projet, ce qui a enfin été fait en octobre 2017. Aucune opposition n'a été formée contre le projet.

4. La Municipalité a ensuite mis à l'enquête le projet de zone réservée à partir du 2 décembre 2017, bloquant, de facto et de jure, la délivrance d'un permis de construire en vertu de l'art. 79 LATC. Telles sont en très résumé les circonstances factuelles qui conduisent les Retraites Populaires à faire opposition à cette zone réservée, qui, comme on va le voir, n'est pas justifiée sous l'angle juridique.

II. DROIT

1. Pour motiver juridiquement l'opposition à la zone réservée, il y a lieu de rappeler au préalable les conditions matérielles d'instauration d'une zone réservée, qui ont été décrites dans un arrêt récent de la Cour de droit administratif et public (AC.2016.0420 du 6 juin 2017)

« Selon la jurisprudence (rappelée par la Cour constitutionnelle dans l'arrêt CCST.2014.001 du 3 juillet 2014 : v.ég. AC.2013.421 du 26 avril 2016), l'instauration d'une zone réservée suppose trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité : la délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 I 131 consid. 6.2). Dans le périmètre de la zone

réservée, on peut interdire toute construction nouvelle, voire toute transformation – si le principe de la proportionnalité est respecté -, ou bien n'autoriser que celles qui ne menacent pas le futur plan d'aménagement (cf. Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 460 p. 201/202). En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité (cf. art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst ; RS 101) exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie ; d'un point de vue spatial, elle ne doit pas aller au-delà du « territoire exactement délimité » pour lequel elle est nécessaire (cf. Alexandre Ruch, Commentaire LAT, Zurich 1999, art. 27 N. 31 ; Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Handkommentar RPG, Berne 2006, art. 27 N. 21). »

La condition essentielle, qui résulte déjà du texte de l'art. 46 LATC, réside dans la nécessité de modifier les règles d'affectation, la zone réservée n'étant justifiée que « lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige. » Il faut donc un intérêt public prépondérant nécessitant la révision envisagée, primant sur l'atteinte grave que subit le propriétaire dont le terrain est ainsi gelé.

Cette nécessité fait en l'espèce défaut, à tout le moins s'agissant de la propriété des Retraites Populaires, dont le projet abouti, conforme à la réglementation en vigueur, qui n'a pas suscité d'opposition, pourrait être approuvé sur le champ.

2. Avant de montrer l'absence de nécessité de la révision envisagée, en tous les cas pour la propriété des Retraites Populaires, il convient d'insister sur le poids des intérêts publics et privés s'opposant à la zone réservée, et qui doivent être pris en compte dans la pesée des intérêts nécessaire à l'examen du respect du principe de la proportionnalité :

- il y a tout d'abord un intérêt public prépondérant à permettre la réalisation à bref délai de plus de 40 logements à loyer abordable, étant donné le déficit en logements de ce type, dans un district soumis à pénurie. La Municipalité a d'ailleurs reconnu que la création de logements répondait à un intérêt public prépondérant puisqu'elle s'est engagée à « assurer un logement pour tous » et a fait de cet élément une de ses priorités stratégiques. En outre, l'absence d'opposition au projet des Retraites Populaires montre également que le projet de construction correspond à l'intérêt et à la volonté populaire des Veveysans ;

- l'intérêt privé des Retraites Populaires est également très important, cela d'autant plus que cette institution serait la seule propriétaire pénalisée immédiatement et gravement, puisqu'étant la seule propriétaire ayant développé un projet abouti (cf. rapport 47 OAT p. 12). En outre, compte tenu de la spécificité de l'affectation d'une partie de cet immeuble (local de transformation de la Romande Energie), si la propriété des Retraites Populaires était visée par une zone réservée, les Retraites Populaires se verraient totalement privés de toute possibilité de location et la zone réservée aurait ainsi un caractère confiscatoire. Comme on le voit, des intérêts majeurs militent pour permettre la réalisation du projet abouti, ce qu'empêcherait sans fondement la zone réservée. On peine d'ailleurs à comprendre la Municipalité qui justifie sa démarche en particulier par l'échec populaire du PPA « Cour-aux-Marchandises » ; cet échec rend d'autant plus nécessaire la réalisation de logements qui ne pourront se faire dans le cadre du PPA précité.

3. Face à ces intérêts majeurs s'opposant à la zone réservée, la Municipalité fait valoir qu'il faudrait réviser la réglementation, obsolète et qui manquerait de cohérence.

Outre le caractère imprécis et flou du grief, cette justification ne convainc pas, à tout le moins s'agissant de la propriété de l'opposante. Dans un arrêt récent (AC.2014.0331 du 1^{er} juillet 2016), la Cour de droit administratif et public a rejeté clairement le grief d'obsolescence de la réglementation du secteur (cf. considérant 2 de l'arrêt précité). De plus, s'agissant de ce secteur largement bâti, idéal pour la densification voulue par le législateur fédéral et cantonal, on ne voit pas en quoi une réglementation révisée changerait la donne : elle devrait permettre la densification voulue dans les centres tout comme le permet la réglementation en vigueur sur laquelle est fondé le projet mis à l'enquête. Il n'y a donc aucune nécessité à cet emplacement de réviser la réglementation en reportant de plusieurs années la réalisation d'un projet prêt à démarrer.

4. S'agissant du découpage envisagé du plan de la zone réservée, la Municipalité relevait que ce plan correspond au quadrant situé à l'ouest de la Veveyse et au Nord des voies de chemin de fer CFF. Les Retraites Populaires notent que la parcelle 1173, sise au Nord de l'îlot des Retraites Populaires sur laquelle la Commune entend construire un collège et qui est exclue de la zone réservée, est pourtant située entre les axes du quadrant Plan Dessus. En outre, comme mentionné précédemment, le secteur est largement bâti, y compris dans les îlots récemment construits des « Moulins de la Veveyse » qui eux sont compris dans la zone réservée. Ainsi, l'îlot des Retraites Populaires se trouve entre ceux des « Moulins de la Veveyse » non concernés par la zone réservée puisque récemment construits

mais formellement inclus dans ladite zone et la parcelle 1173 destinée au Collège non incluse dans la zone réservée mais qui devrait l'être. Les Retraites Populaires estiment que le découpage de la zone réservée n'est pas logique et, pour éviter ces incohérences, la limite de la zone réservée pourrait suivre la Rue des Moulins et non la Veveyse.

5. Il n'existe ainsi pas de justification à instaurer une zone réservée sur la propriété des Retraites Populaires. Celle-ci demande donc soit l'abandon de cette zone, soit subsidiairement la modification du périmètre, en excluant de celui-ci les parcelles 355 et 1313, de façon à permettre la réalisation du projet mis à l'enquête en octobre 2017. Une autre variante serait, à l'instar de nombreuses autres communes, de prévoir un article du règlement de la zone réservée permettant l'octroi du permis de construire s'agissant de projets déposés à l'enquête avant l'enquête sur la zone réservée. De nombreuses communes ont prévu une telle règle, qui permet de protéger la bonne foi du propriétaire, dans le respect de l'égalité de traitement, puisque seuls les dossiers à l'enquête antérieurs à la zone réservée bénéficient de ce traitement. En vertu du principe de bonne foi et de l'historique du dossier tel que rappelé dans les faits ci-dessus, une solution permettant la réalisation du projet des Retraites Populaires, soit par l'ajout de la disposition réglementaire suggérée ci-dessus, soit par la modification du périmètre de la zone réservée, s'impose.

En application de l'art. 58 LATC, l'opposante demande à être entendue.

Enfin, les Retraites Populaires réservent tous leurs droits relatifs au préjudice qu'ils subiraient du fait de l'adoption d'une zone réservée les empêchant de réaliser leur projet.

Veuillez croire, Madame la Syndique, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de ma considération très distinguée.

3.1.18/opa

☒	☒	Synd. + Mun			Edu / Famille
		Prés / GC			Juiss. Sport
		RH			DAS
		Comm / Marat			ASPT / SOLO
		Cl. Pop. / G			Enf. (0-6)
Entrée le: - 3 JAN. 2018 Greffe					
		DFin (C. V.)			Culture
		DAI (E.)			Musée/Bibli
☒	☒	DU (M / DD)			SAI
		DÉP			
Passera en séance de Municipalité le: 15.01/4.2.1					

Jacques Haldy, av.



031174

Association des « Amis de Copet »
et opposants divers, propriétaires
dans le quartier de Plan-Dessus
pa : Planterose de Berville Liliane
Avenue de Gilamont 42
1800 Vevey

Recommandé

Municipalité de et à
1800 VEVEY

Vevey, le 03 janvier 2018

Opposition à l'Avis d'enquête publique de la Municipalité de Vevey concernant le plan de la zone réservée sur le quartier de Plan-Dessus selon l'article 46 LATC et son règlement ainsi que le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT qui l'accompagne.

Madame La Syndique, Messieurs les Municipaux,

Les soussignées, tous faisant partie de Plan-Dessus ou voisins directs de ce quartier, déclarent former opposition à l'enquête citée en titre. Plus exactement, ils demandent que le secteur du quartier de Gilamont fasse entièrement partie de la réflexion sur le quartier de Plan-Dessus et de ses éventuelles zones réservées.

En effet :

- 1) Le Plan des Zones et des Ordres de construction, datant du 31 décembre 1963, toujours en vigueur, partage la ville de Vevey en 4 quadrants. Le quartier de Gilamont, situé en zone IV « Industrie » y figure intégralement dans le quartier de Plan-Dessus.
- 2) Le quartier de Gilamont ne peut pas être placé dans la zone des Côteaux de Charmontey, zone de villas ou de constructions à faible densité. C'est le mur de soutènement de la voie ferrée Vevey-Les Pléiades ainsi qu'un talus de 20m de dénivellé qui marquent la séparation entre ces 2 quadrants sur le Plan de 1963.
- 3) La Municipalité a mis en place sur son site Internet une vidéo expliquant les motifs de la création de la zone réservée pour réfléchir au quartier de Plan-Dessus. Cette vidéo a été présentée au Conseil Communal du 14 décembre 2017 pour obtenir le crédit d'étude de la révision du Plan Directeur Communal (PDCom) ainsi que du Plan Général d'Affectation (PGA)

Pour la compréhension de notre demande, nous reprenons quelques arguments de la Municipalité :

« Pour le quartier de Plan-Dessus, une mesure supplémentaire sera mise en place. Ce quartier est particulièrement visé par les projets urbanistiques. »

« Les règles de construction en vigueur dans ce quartier sont trop souples et ne sont pas garantes d'un développement souhaitable à l'heure actuelle. »

« La Municipalité a décidé de mettre en place une zone réservée sur une partie de ce quadrant. C'est une mesure permettant de refuser à titre conservatoire la délivrance de permis de construire. Certains projets pourraient contredire le futur règlement en préparation même si ces projets sont conformes à la réglementation actuelle. »

« En conclusion, pour Plan-Dessus, tous les PPA, PQ et les projets de construction sont momentanément mis en attente. »

4) Ces 3-4 dernières années, il y a eu déjà 3 constructions nouvelles sur le « triangle de Gilamont » exclu de la réflexion :

- Gilamont 50 a et b : 30 appartements
- Gilamont 21 : 63 appartements
- Gilamont 44 : 54 appartements

Donc une forte pression sur ce quartier. Il y a maintenant le projet de Gilamont 15 : 112 appartements.

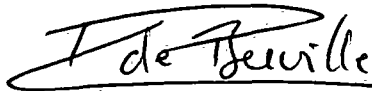
Nous ne parlons pas du futur projet « Infré », Gilamont 46, qui est déjà dans les startings-blocs puisque les baux y sont « gelés ».

En conclusion :

- Nous demandons à la Municipalité de Vevey d'inclure le « Triangle de Gilamont » comme faisant partie intégrante de la réflexion à venir sur la vision globale de Plan-Dessus, y compris le règlement communal et le plan d'affectation.
- En corollaire, nous demandons que le moratoire sur les constructions déjà décidé pour la 1^{ère} partie de Plan-Dessus soit appliqué immédiatement à la 2^{ème} partie de Plan-Dessus, appelée ici « Triangle de Gilamont ».

Veillez agréer, Madame La Syndique, Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

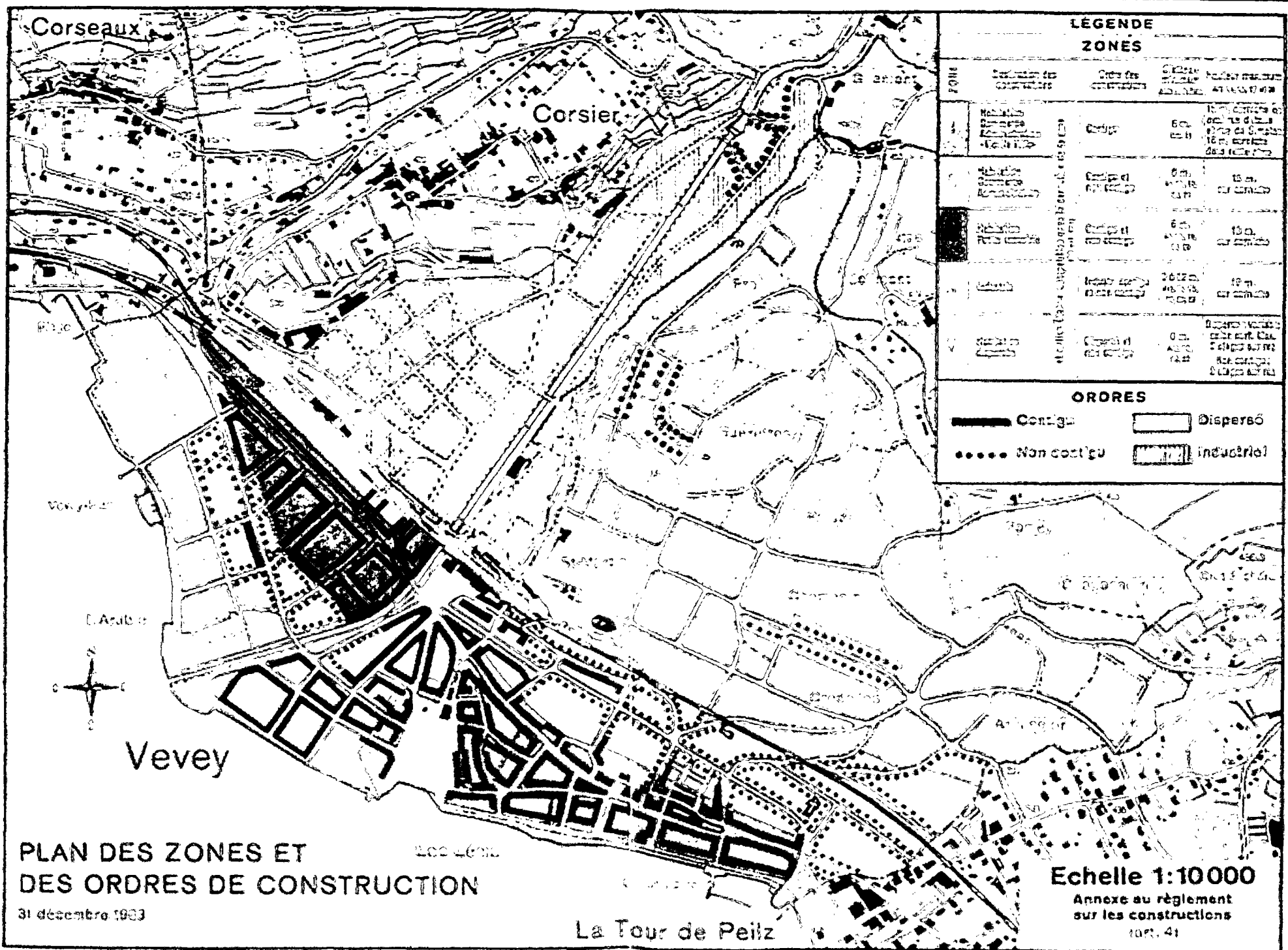
pa : Planterose de Berville Liliane



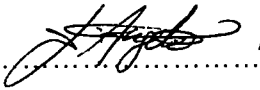
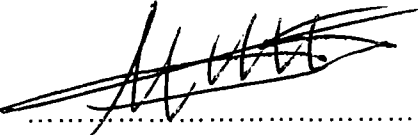
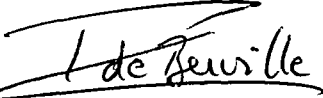
annexes : liste des opposants et signatures
 plan de zones et constructions du 31 décembre 1963

8.1.18/400

☐	Synd. + Mun	☐	Edu / Famille
☐	Prés / CC	☐	Jnsse / Sport
☐	RH	☐	DASLI
☐	Com / Manif	☐	ASR / SDIS
☐	OI Pop / Bi	☐	DSI (IT/SIT)
Entrée le: - 8 JAN. 2018 Greffe:			
☐	DEFI (G/A)	☐	Culture
☐	DAI (E)	☐	Musée/Biblio
☒	DU (M/ DD)	☐	SAI
☐	DEP	☐	
Passera en séance de Municipalité le: 15.01.2018			



**Liste des signataires opposés à l'enquête publique de la Municipalité de
Vevey sur le quartier de Plan-Dessus en excluant Gilamont.**

Nom et Prénom	Adresse	Signature
JERBIA Abdelkarim	Av. Gilamont 42	
THURRE ANNE-MARIE	Av. GILAMONT 40	a. Thune
Brodeur Claudiane	Av. Gilamont 40	CB de
D'ANGELO Vladimir	Av. de Gilamont 42	
D'ANGELO Rosanna	Av. de Gilamont 42	D'Angelo R.
Planterose de Beville Patrice	Gilamont 42	
Planterose de Beville Liliane	Av. de Gilamont 42	

Liste des signataires opposés à l'enquête publique de la Municipalité de
Vevey sur le quartier de Plan-Dessus en excluant Gilamont.

Nom et Prénom	Adresse	Signature
BEAUSIRE HENRI	Chemin des Lombes 19	
Propriétaire à	1802 CORSEAUX	
	Gilamont 50.A	
SELBACH RAYMOND	ch. châteland 8	
	1804 CORSIER	
Mayer Jean-Philippe	Au de Gilamont 50.A	
	1800 Vevey	
Schall Michel	Chemin Vert 26	
	1800 Vevey	
REYMOND Christian	Ch. du Grand Pui 8	
	1802 CORSEAUX	
Zuchuat Pierre	Sentier des Croix 12	
	1804 Corsier	
Reymond J-Dom.	Route de Châtel 180	
	1806 S ^t Léger 500m	

[illegible]