



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 4 septembre 2025**

**RAPPORT N° 26/2025
AU CONSEIL COMMUNAL**

Adoption de la zone réservée « Vieille Ville »

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le préavis N° **26/2025** intitulé « **Adoption de la zone réservée « Vieille Ville »** », déposé à la séance du Conseil communal du 12 juin 2025 s'est réunie le **lundi 23 juin 2025 à 18h**, en salle 6 de l'Hôtel de Ville.

Elle était composée des personnes suivantes :

Présidente rapportrice :

| | | |
|-----|-----|--------------|
| PLR | Mme | Sarah Tobler |
|-----|-----|--------------|

Membres :

| Parti | Titre | Prénom / Nom | Présent·e | Excusé·e | Absent·e |
|-------|-------|-----------------------|-----------|----------|----------|
| PS | M. | Serge Ansermet | X | | |
| da. | M. | Alain Gonthier | X | | |
| da. | M. | Cyril Gros | X | | |
| PS | M. | Vincent Matthys | X | | |
| da. | M. | Elliott Messeiller | X | | |
| LCVL | M. | Jean-Marc Roduit | X | | |
| UDC | M. | Bastien Schobinger | X | | |
| PLR | M. | Rolf Schweizer | X | | |
| VL | Mme | Anne-Francine Simonin | X | | |
| PLR | M. | Pedro Teixeira | X | | |
| Verts | M. | Tom Wahli | X | | |
| EAV | | | | | |

Suppléant·e·s :

| Parti | Titre | Prénom / Nom | Présent·e | Excusé·e | Absent·e |
|-------|-------|--------------|-----------|----------|----------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

La Municipalité était représentée par :

- Monsieur Antoine Dormond, Municipal antoine.dormond@vevey.ch

Le service était représenté par :

- Monsieur Julien Cainne, chef de service julien.cainne@vevey.ch
- Monsieur Christophe Rime, chargé de projet christophe.rime@vevey.ch

1. INTRODUCTION

Le Municipal Antoine Dormond introduit et résume le préavis, soit l'instauration d'une zone réservée dans le secteur Vieille-Ville. Il indique ainsi que la révision des plans d'affectation de la ville dans son ensemble doit être menée. Il a précédemment été décidé de séparer les quadrants de la ville en différents secteurs pour les plans d'affectation, secteurs qui sont repris pour les zones réservées.

Le Municipal relève que les plans d'affectation Nord-Ouest et Sud devraient être mis à l'enquête cette année encore. Les deux planifications suivantes, soit les secteurs Vieille-Ville et Nord-Est sont les prochaines, raison pour laquelle il est important de « geler » la situation afin de pouvoir créer les planifications dans l'intervalle. Les zones réservées pour ces secteurs permettront d'empêcher de trop importantes modifications et les constructions dans l'attente des révisions des plans d'affectation.

Le chef de service complète la présentation en indiquant que la zone réservée est une mesure conservatoire prévue par l'art. 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il s'agit d'une mesure temporaire qui se superpose aux planifications existantes et qui impose des restrictions supplémentaires aux droits à bâtir existant. Elle gèle provisoirement la constructibilité des parcelles concernées. L'objectif est ainsi de permettre la définition des nouvelles règles de construction sans que d'éventuels projets immobiliers viennent empêcher la réalisation des futures planifications.

La zone réservée s'assimile à un plan d'affectation et suit donc la même procédure d'approbation. Elle a une durée limitée de 5 ans, prolongeable une fois de 3 ans. Dès que le nouveau plan d'affectation entre en vigueur, la zone réservée cesse de plein droit.

Julien Cainne indique que la zone réservée pour le secteur Vieille-Ville limite fortement les démolitions/reconstructions. Le secteur étant très concerné par des aspects de protection du patrimoine, il est important de pouvoir préserver le bâti existant tant que les nouvelles règles de planification ne seront pas connues. Il relève également que lors de la mise à l'enquête, la zone réservée n'a suscité aucune opposition.

2. DISCUSSION

La discussion se poursuit sur les aspects généraux de la zone réservée prévue.

Un-e commissaire demande combien de temps il faut, en moyenne, pour établir un plan d'affectation.

Le Municipal indique que, par exemple, le plan d'affectation Nord-Ouest est en cours d'élaboration depuis plus de 5 ans et que ce n'est pas encore tout à fait fini. Toutefois, il relève que les planifications en vigueur pour Vevey sont très anciennes et ne sont plus du tout en adéquation avec les réglementations et normes actuelles de l'aménagement du territoire. La mise à jour est ainsi particulièrement longue et fastidieuse parce que la planification communale n'a pas ou peu bougé depuis les années 50.

Antoine Dormond souligne toutefois que les prochaines révisions pour les autres secteurs devraient se dérouler plus aisément, le travail de dépoussiérage ayant déjà été fait. Pour le secteur Vieille-Ville, la composante de protection du patrimoine est très forte, ce qui limite les possibilités d'évolution. L'élaboration du plan d'affectation de ce secteur devrait ainsi être un peu plus rapide que les autres puisque l'on est dans une logique relativement conservatoire du bâti.

Julien Cainne ajoute que l'élaboration du Plan directeur communal a également freiné certaines révisions. Cet outil étant désormais adopté, la base de travail est saine et devrait permettre une avancée plus rapide. Un examen préalable du plan d'affectation Vieille-Ville est prévu en 2026, l'enquête publique en 2027 et une approbation probablement fin 2027/début 2028. Ce calendrier dépend également des temps d'attente des retours du canton.

Un-e commissaire se demande s'il est encore possible de construire sur la base des très anciens plans d'affectation de la ville.

Le chef de service indique qu'à ce jour, il n'y a pas eu de frein juridique à l'application des plans d'affectation existant. L'éventuel caractère obsolète des planifications n'a pas été prononcé et celles-ci sont ainsi toujours applicables. Une seule procédure a donné lieu à un arrêt du Tribunal fédéral mais cela concernait une brèche dans le tissu bâti, soit une parcelle non construite. Or, il n'y a pas vraiment d'autre parcelle similaire à Vevey.

Le service invite toujours les propriétaires et maître d'ouvrage à discuter afin de trouver des solutions et éviter ainsi des procédures judiciaires.

Un-e commissaire s'interroge quant à la nécessité d'une vision d'ensemble de la planification.

La division en plusieurs secteurs avait été décidée lors de l'élaboration du concept directeur et discutée à ce moment-là avec les autorités cantonales. Ces dernières ont validé la division en secteurs puisque la vision d'ensemble a pu être faite dans le cadre du Plan directeur communal.

Un-e commissaire se demande si d'autres villes ont également procédé à des blocages de la quasi-totalité de leur territoire.

Le chef de service indique que la ville de Pully a procédé de la même manière, tout comme Lausanne pour les hauts de la commune. Un-e commissaire indique que Montreux a mis pratiquement l'ensemble de son territoire en zone réservée.

Un-e commissaire demande pourquoi les entrées Ouest et Est de la ville ont été enlevées des quatre plans d'affectation prévu initialement.

Il est indiqué que le Plan directeur communal prévoit que ces deux secteurs particuliers devraient être définis dans des masterplans avant de faire l'objet de plan d'affectation. Il s'agit souvent de grandes parcelles qui devraient être développées d'un seul tenant et il s'agit ainsi de définir, préalablement, des espaces de constructions.

Pour ces secteurs, des plans d'affectations de détails sont nécessaires avec des règles spécifiques. Une étape préalable est ainsi nécessaire. Une coordination avec les autres communes et la dimension mobilité est également impérative dans ces secteurs.

Un-e commissaire s'interroge quant aux possibilités de démolitions/reconstructions des bâtiments d'utilité publique ou para-publique, qui ne seront donc pas interdites par la zone réservée.

Les plans d'affectation actuels font foi pour ces bâtiments. Il est important de pouvoir poursuivre les rénovations ou développements de ces bâtiments. Le Municipal relève que l'ancienneté des planifications actuelles est aussi problématique pour les bâtiments propriétés de la ville.

Le préavis est ensuite passé en revue de manière plus détaillée.

Chapitre 4 :

Un-e commissaire se demande ce qu'il advient des commerces en rez-de-chaussée s'il n'y a plus d'activités exercées ?

Le but de l'enquête complémentaire pour la zone réservée était de garantir que l'affectation des rez-de-chaussée soit réservée aux commerces et activités. Si un commerce cesse son activité, une autre activité pourra prendre la place mais le local ne pourrait pas être transformé en logement.

L'affectation d'un local ne peut changer que par une procédure de permis de construire. Une modification du texte du règlement pour changer le mot « occupé » par « affecté » n'apparaît pas nécessaire. La disposition est claire et le rapport 47 OAT indique clairement la volonté communale.

Un-e commissaire s'interroge sur le retrait de l'interdiction de construire des places de stationnement ?

Après la première mise à l'enquête, le recensement des jardins dignes de protection a été effectué dans le secteur. L'ensemble des jardins étant inaccessibles en voiture, il n'y avait plus de raison d'ajouter une protection supplémentaire et d'interdire la création de place de parc. En outre, cette interdiction faisait perdre la possibilité de percevoir la taxe concernant la création de stationnement. Cette taxe est perçue en cas de création de logement et d'impossibilité de créer une place sur la parcelle concernée. Elle permet de réaliser des mesures de mobilité (p. ex. création d'un parking en ouvrage aux entrées de la ville).

Il est de toute manière particulièrement difficile de créer des places pour la mobilité individuelle en vieille ville. En outre, un travail est en cours pour une piétonisation plus large du secteur même si une circulation résiduelle devra toujours être maintenue (livraison, accès privé, etc.).

3. VOTE

Détermination de la Commission de l'environnement et de l'énergie :

Pas de détermination.

Détermination de la Commission des finances :

Non saisie.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°26/2025 et les approuve à l'unanimité.

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N° 26/2025, du 2 juin 2025 concernant l' « Adoption du plan de la zone réservée « Vieille-Ville » » et de son règlement
- 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 règlement final de la zone réservée Vieille-Ville selon l'art. 46 LATC ;

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice

Tobler Sarah

Séance terminée à 18h45.

Rapport validé le 20 août 2025.