



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

**RAPPORT N° 27/2025
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Adoption des zones réservées
« Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence »**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 27/2025** intitulé « **Adoption des zones réservées « Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence** », déposé à la séance du Conseil communal du 12 juin 2025 s'est réunie le **lundi 23 juin 2025 à 18h45, 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 Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence. 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 Nord-Est limite l'augmentation des surfaces de plancher, selon deux zones distinctes. Le but est d'empêcher le développement, dans l'attente de définir la vision urbanistique du secteur. Il relève également que lors de la mise à l'enquête, la zone réservée a suscité quelques oppositions, dont une seule a été maintenue.

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 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 sur le secteur Providence qui est intégré à la zone réservée.

La décision d'intégrer la zone « Providence » au plan d'affectation Nord-Est n'a pas encore été définitivement prise. Il est toutefois fort probable que le secteur Providence fasse l'objet d'un plan d'affectation séparé. Une planification séparée et plus détaillée de ce secteur serait intéressante et permettrait un développement spécifique.

Un-e commissaire se demande si les propriétaires ne seront pas incités à retarder leurs travaux dans l'attente d'une clarification des planifications.

Le chef de service indique qu'il y a toujours des possibilités de construire, rénover, surélever voire agrandir, même si elles sont restreintes. En outre, il souligne qu'il n'y a pratiquement plus de terrains libres de toute construction. La ville étant déjà largement bâtie, les possibilités de grandes constructions sont très peu nombreuses. Enfin, il est précisé que la zone réservée n'implique pas un blocage total.

Le préavis est ensuite passé en revue de manière détaillée.

Chapitre 4 :

Un-e commissaire demande comment les zones 1 et 2 ont été définies.

Les zones ont été déterminées en fonction de l'importance du patrimoine bâti et paysager existant. Dans la zone 1, il y a potentiellement plus de patrimoine à protéger, selon les inventaires et recensements fédéraux, cantonaux et communaux. Elle est ainsi plus restrictive et ne permet d'agrandir que de 20% des SPD.

Un-e commissaire s'interroge sur la taille du secteur notamment par rapport à la Providence.

La zone réservée ne correspond pas exactement au PA Nord-Est qui inclut la totalité du plateau de Charmontey. La Providence a été ajoutée dans la zone réservée mais devrait faire l'objet d'un PA distinct.

Plan :

Un-e commissaire relève que la parcelle No 938 ne semble pas incluse dans la zone réservée.

Il s'agit effectivement d'une petite erreur et la parcelle No 938 n'est ainsi pas incluse dans la zone réservée. Cela n'a pas de réelle conséquence puisque cette parcelle n'a plus aucun droit à bâtir. Il a donc été décidé de ne pas faire une modification qui aurait pris du temps.

Opposition :

Les explications de la Municipalité et des services ont convaincu la commission du bien-fondé de la levée de l'opposition.

Amendement technique :

Le préavis contient une erreur dans les conclusions, au premier VU. Il s'agit de modifier cet élément.

- VU le préavis No 27/2025, du 2 juin 2025 concernant l'Adoption ~~du Plan d'affectation « Les Moulins » et de son règlement~~
- VU le préavis N° 27/2025, du 2 juin 2025 concernant l'Adoption des zones réservées « Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence » et de son règlement.

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°27/2025 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, **telles qu'amendées** :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N° 27/2025, du 2 juin 2025 concernant l'Adoption **des zones réservées « Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence » 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 le règlement des zones réservées « Nord-Est, Plateau de Charmontey et Providence » selon l'art. 46 LATC ;
2. D'adopter la proposition de réponse à l'opposition formée dans le cadre de l'enquête publique, telle qu'elle figure au chapitre 6 du présent préavis et de lever l'opposition.

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice

Tobler Sarah

Séance terminée à 19h30.

Rapport validé le 20 août 2025.