



MUNICIPALITE

PREAVIS N°26/2025 AU CONSEIL COMMUNAL

Adoption de la zone réservée « Vieille Ville »

Commissions	Date - heure	Lieu
Ad hoc	Lu. 23 juin 2025 à 18h00	Salle 6
ComEn ² - Environnement et énergie	Je. 05 juin 2025 à 18h30	Salle 6

Table des matières

1.	OBJET DU PRÉAVIS	1
2.	OBJECTIF DES ZONES RESERVEES	1
3.	HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE	2
4.	ZONE RÉSERVÉE VIEILLE-VILLE	2
5.	ENQUÊTE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE	3
6.	CONCLUSION	4

Vevey, le 2 juin 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), la Zone réservée Vieille Ville, son plan et son règlement (ci-après ZR) .

2. OBJECTIF DE LA ZONE RESERVEE

La Municipalité estime nécessaire de redéfinir une vision générale et partagée, d'un développement durable et équilibré du territoire veveysan.

Elle a choisi pour y parvenir, de procéder à la mise à jour du plan directeur communal (PDCom), et de réviser en parallèle, le plan général d'affectation (PGA).

Cette révision, effectuée sur tout le territoire communal, est divisée en 6 secteurs ou plans d'affectation (PA) différenciés, tant spatialement que dans la temporalité des études. Les PA Nord-Ouest et Sud seront mis prochainement à l'enquête publique, tandis que les études des PA Nord-Est et Vieille-Ville ont débuté au printemps 2024. Les secteurs d'entrée de ville Est et Ouest sont traités de manière différenciée par master plan et plans d'affectation de détail.

Conformément à sa stratégie urbanistique et dans le cadre de la révision de ses instruments de planification, la Municipalité de Vevey met en œuvre une mesure conservatoire dite « zone réservée » sur tout le périmètre de la Vieille-Ville un secteur dont l'important patrimoine bâti et paysager doit être mieux préservé de la pression immobilière.

Une zone réservée suspend partiellement ou complètement 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).

En résumé, la zone réservée permet de geler provisoirement, totalement ou partiellement 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 pour le secteur Vieille-Ville).

3. HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

Le 13 juin 2023, la Municipalité publiait dans la feuille d'avis officiels (FAO) son intention de mettre le secteur Vieille Ville en zone réservée, en vue de la révision du plan d'affectation correspondant. Le plan, règlement et rapport 47 OAT ont été élaborés à l'interne avec l'aide d'un géomètre pour la production des documents finaux. Le 17 juillet 2023, la Municipalité approuvait le plan, le règlement et le rapport 47 OAT de la ZR. Les documents ont ensuite fait l'objet d'un examen préalable auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL). L'avis préalable positif de la DGTL a été transmis le 26 juillet 2023. Le projet de ZR pouvait ainsi être mis à l'enquête publique.

Le Conseil communal a accepté le 5 octobre 2023 un préavis de demande de crédit d'étude pour les Plans d'affectation (PA) Nord-Est et Vieille Ville. La Municipalité a ensuite décidé de mettre à l'enquête les ZR simultanément au début des études des PA correspondants. Cette manière de faire permet de présenter une vision globale et cohérente du processus de planification.

La ZR a ainsi été mise à l'enquête publique du 8 mai au 6 juin 2024. La séance d'information publique traitant à la fois de la révision du PA et de l'enquête publique a été organisée le mardi 21 mai 2024. Cette séance a rencontré un intérêt marqué de la part de la population et des propriétaires concernés. L'enquête n'a pas suscité d'opposition.

En cours d'étude, le règlement de la zone réservée a été questionné sur deux points. D'une part, la suppression de l'interdiction de créer de nouvelles places de parc et d'autre part, l'ajout d'une protection des rez-de-chaussée actifs.

Ces modifications étant de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 41 LATC. Elles ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 12 avril au 11 mai 2025. Cette enquête complémentaire n'a pas suscité d'opposition.

4. ZONE RÉSERVÉE VIEILLE-VILLE

La zone réservée est établie selon l'art. 46 LATC. L'objectif est de préserver plus largement le patrimoine bâti et paysager dans l'attente des nouvelles règles de constructions.

En se superposant au règlement communal des constructions en vigueur, la zone réservée permet une meilleure protection du patrimoine répertorié ou non dans les inventaires et recensements fédéraux, cantonaux et communaux.

L'assainissement énergétique, la rénovation et la transformation des bâtiments dans les volumes existants restent cependant toujours possible, avec l'approbation des monuments et sites, pour ceux figurant au recensement architectural cantonal.

Ainsi, le règlement de la zone réservée prévoit d'interdire les démolitions et reconstructions des bâtiments, les piscines et jacuzzis extérieurs et la création de places de parc extérieures ou en ouvrage.

Cependant, les études du PA en cours ont rappelé, d'une part, l'importance de garder des rez-de-chaussée actifs, participants non seulement à l'attractivité de l'espace public, mais également à la valeur patrimoniale du bâti. L'article 3 alinéa 2 a alors été ajouté au règlement avec le texte suivant : « *Les changements d'affectation des rez-de-chaussée occupés par des surfaces d'activités vers du logement ne sont pas autorisés.* »

D'autre part, le recensement des jardins a mis en évidence que les espaces ouverts dignes de protection sont pratiquement tous inaccessibles aux voitures. De plus, l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024 de la nouvelle loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP) préserve efficacement l'intégrité de ces espaces, en particulier leur arborisation.

Enfin, l'interdiction de la création de ces places empêche la perception de la contribution de remplacement due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

Il a ainsi été jugé opportun de retirer du règlement, aux articles 1 et 3 alinéa 2, les textes suivants : « *ainsi que la création de places de parc* » et « *La création de places de parc extérieures ou en ouvrage est interdite* ».

C'est le plan et le règlement modifié dans sa version finale qui sont dès lors soumis à l'adoption du Conseil communal.

5. ENQUÊTE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

La ZR a été mise à l'enquête publique du 8 mai au 6 juin 2024. La séance d'information publique traitant à la fois de la révision du PA et de l'enquête publique a été organisée le mardi 21 mai 2024. L'enquête n'a pas suscité d'opposition.

Les modifications du règlement ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 12 avril au 11 mai 2025. L'enquête n'a pas suscité d'opposition.

Le projet final, plan et règlement modifié est soumis au Conseil communal pour adoption.

6. 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° 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 ;

Au nom de la Municipalité
le Syndic
Secrétaire adj.



Yvan Luccarini Chloé Milner

Membre de la Municipalité délégué : M. Antoine Dormond

Annexes :

1. ZR-VV-Plan et règlement final
2. ZR-VV-Plan et règlement initial
3. ZR-VV-Rapport 47 OAT
4. ZR-VV-Préavis-DGTL
5. ZR-VV-Règlement-modifié
6. ZR-VV-Rapport 47 OAT modifications
7. ZR-VV-Préavis-DGTL-modifications

Commune de Vevey



ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE SELON ART. 46 LATC SUR LE SECTEUR DE LA «VIEILLE-VILLE»

Approuvé par la Municipalité de Vevey dans sa séance du
Le Syndic : Le Secrétaire :
du au
du au
Le Syndic : Le Secrétaire :

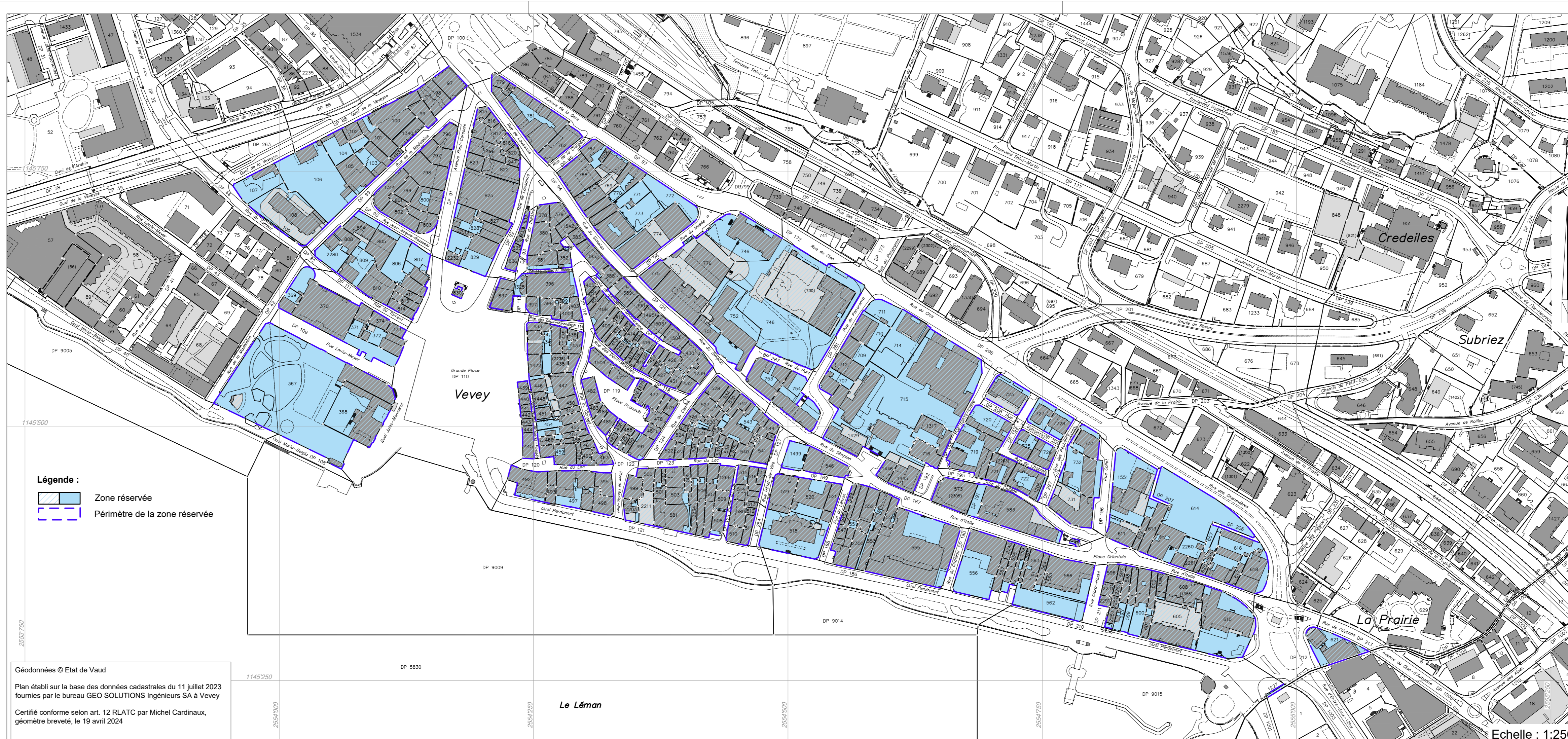
Adopté par le Conseil Communal de Vevey dans sa séance du
La Présidente : La Secrétaire :
Approuvé par le Département compétent le
La Cheffe du Département:

entrée en vigueur du plan le



Av. Reiller 42 | case postale 375 | 1800 Vevey | 021 925 36 00
vevey@geo-solutions.ch
www.geo-solutions.ch

N° dossier
32'209.04



Légende :
Zone réservée
Périmètre de la zone réservée

Géodonnées © Etat de Vaud
Plan établi sur la base des données cadastrales du 11 juillet 2023
fournies par le bureau GEO SOLUTIONS Ingénieurs SA à Vevey
Certifié conforme selon art. 12 RLATC par Michel Cardinaux,
géomètre breveté, le 19 avril 2024

Echelle : 1:2500

Commune de Vevey

Règlement de la zone réservée du secteur Vieille Ville

Art. 1 - But
La zone réservée est établie selon l'art. 46 LATC, en vue de l'élaboration du plan d'affectation Vieille-Ville. Elle vise la préservation du bâti et des espaces non bâtis existants en interdisant les démolitions. Le but étant de définir préalablement, des principes de préservation des constructions existantes et de densification rationnelle et cohérente pour la Vieille Ville.

Art. 2 - Périmètre
La zone réservée déploie ses effets à l'intérieur du périmètre désigné par le plan.

Art. 3 - Effets
¹ Les démolitions et reconstructions sont interdites, sauf pour les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC et les bâtiments d'utilité publique et parapublique.
² Les changements d'affectation des rez-de-chaussée occupés par des surfaces d'activités vers du logement ne sont pas autorisés.
³ Les piscines et jacuzzis extérieurs, enterrés ou hors-sol sont interdits. Les travaux autorisés restent soumis aux dispositions du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey du 1^{er} janvier 1964, ainsi qu'aux règlements des plans spéciaux en vigueur.

Art. 4 - Entrée en vigueur, durée et abrogation
La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, soit 5 ans, prolongeable de 3 ans. Le service compétent constate son entrée en vigueur. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

Commune de Vevey



ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE SELON ART. 46 LATC SUR LE SECTEUR DE LA «VIEILLE-VILLE»

Approuvé par la Municipalité de Vevey dans sa séance du _____ au _____
Le Syndic : _____ Le Secrétaire : _____

Adopté par le Conseil Communal de Vevey dans sa séance du _____
La Présidente : _____ La Secrétaire : _____

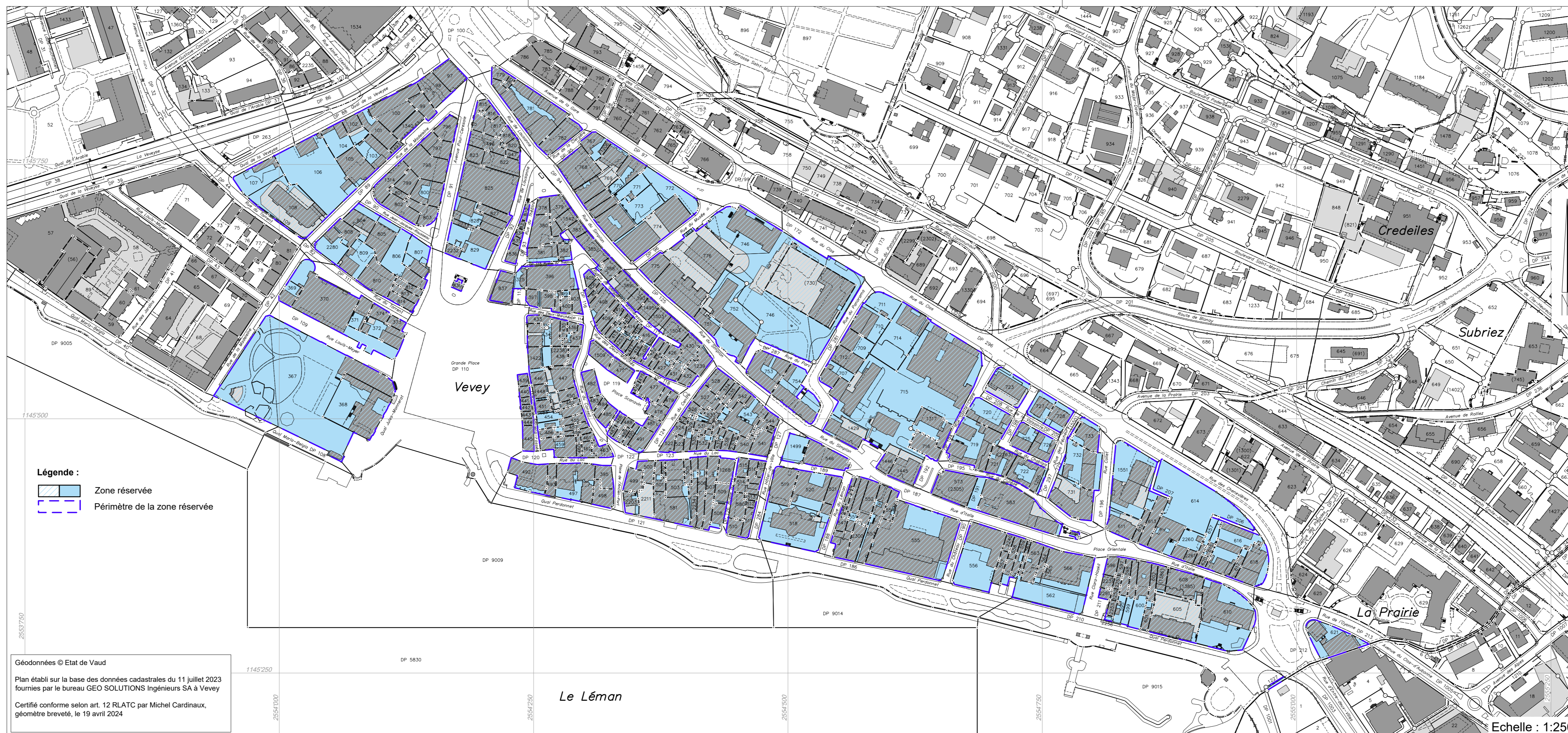
entré en vigueur du plan le _____



Av. Reiller 42 | case postale 375 | 1800 Vevey | 021 925 36 00
vevey@geo-solutions.ch
www.geo-solutions.ch

32209_01_Zones_reservees.dwg

N° dossier
32'209.01



Légende :
Zone réservée
Périmètre de la zone réservée

Géodonnées © Etat de Vaud
Plan établi sur la base des données cadastrales du 11 juillet 2023
fournies par le bureau GEO SOLUTIONS Ingénieurs SA à Vevey
Certifié conforme selon art. 12 RLATC par Michel Cardinaux,
géomètre breveté, le 19 avril 2024

Echelle : 1:2500

Commune de Vevey

Règlement de la zone réservée du secteur Vieille Ville

Art. 1 - But
La zone réservée est établie selon l'art. 46 LATC, en vue de l'élaboration du plan d'affectation Vieille-Ville. Elle vise la préservation du bâti et des espaces non bâtis existants en interdisant les démolitions ainsi que la création de places de parc. Le but étant de définir préalablement, des principes de préservation des constructions existantes et de densification rationnelle et cohérente pour la Vieille ville.

Art. 2 - Périmètre
La zone réservée déploie ses effets à l'intérieur du périmètre désigné par le plan.

- Art. 3 - Effets**
- ¹ Les démolitions et reconstructions sont interdites, sauf pour les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC et les bâtiments d'utilité publique et parapublique.
 - ² Les piscines et jacuzzis extérieurs, enterrés ou hors-sol sont interdits.
 - ³ La création de places de parc extérieures ou en ouvrage est interdite.
 - ⁴ Les travaux autorisés restent soumis aux dispositions du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey du 1^{er} janvier 1964, ainsi qu'aux règlements des plans spéciaux en vigueur.

Art. 4 - Entrée en vigueur, durée et abrogation
La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, soit 5 ans, prolongeable de 3 ans. Le service compétent constate son entrée en vigueur. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



**Rapport d'aménagement selon l'art. 47
OAT sur l'établissement d'une zone
réservée sur le secteur de la « Vieille-Ville»**

VILLE DE VEVEY

SU – 25.03.2024

Table des matières

1.	Présentation du dossier	3
1.1.	Contexte	3
1.2.	Objectif de la zone réservée.....	4
1.3.	Périmètre du projet.....	4
1.4.	Dispositif du projet	5
1.5.	Planifications de rang supérieur.....	6
2.	Planifications communales en vigueur.....	7
2.1	Plan directeur communal de 1997	7
2.2	Nouveau Plan directeur communal.....	8
2.3	Règlement sur les constructions	8
2.4	Chronologie	10
2.5	Bordereau des pièces	10
3.	Recevabilité du projet	10
3.1	Information, concertation participation	10
3.2	La zone réservée comme mesure conservatoire	10
3.3	Suite de la procédure	11

1. Présentation du dossier

1.1. Contexte

La Municipalité estime nécessaire de redéfinir une vision générale et partagée, d'un développement durable et équilibré du territoire veveysan.

Elle a choisi pour y parvenir, de procéder à la mise à jour du plan directeur communal (PDCOM), et de réviser en parallèle, le plan général d'affectation (PGA).

Cette révision, effectuée sur tout le territoire communal, est divisée en six secteurs ou Plans d'affectation (PA) différenciés, tant spatialement que dans la temporalité des études.

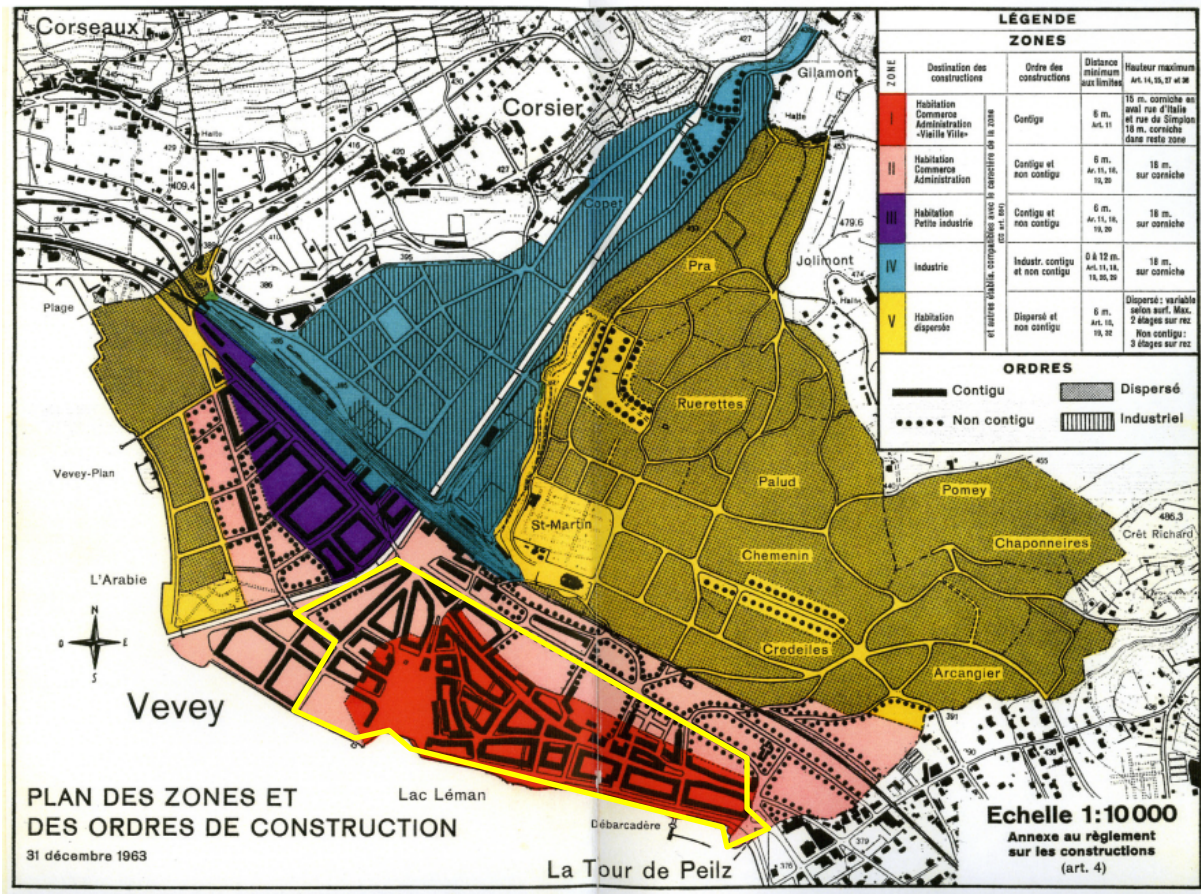
Avec l'objectif de commencer prochainement l'étude du PA Vieille-Ville, la Municipalité a annoncé, le 13 juin 2023, dans la feuille d'avis officiel, son intention de constituer une zone réservée, selon l'art. 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC), sur l'entier du périmètre de la révision du PA. Elle entend également inclure le secteur de la Madeleine, qui fera dorénavant partie du PA Vieille-Ville. La mise en place des zones réservées est précisément l'objet du présent rapport.



Répartition des six secteurs des PA communaux, dont le PA Vieille-Ville en brun clair incluant le secteur de la Madeleine.

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.



Plan général d'affectation de 1952 actuellement en vigueur

1.4. Dispositif 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 zone réservée doit permettre de maintenir les ensembles bâtis et paysagers. Elle préserve le volume des constructions et les espaces extérieurs, le patrimoine bâti et paysager.

Le règlement s'applique à toutes les constructions à l'exception des bâtiments d'utilité publique.

Il permet de refuser :

- les démolitions et les reconstructions, sauf pour les dépendances de peu d'importance et les bâtiments d'utilité publique ;
- la construction de garage en sous-terrain en dehors de l'emprise des bâtiments existants ou projetés. Cette zone réservée s'applique à un périmètre largement bâti, les travaux restent soumis aux dispositions du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey du 1^{er} janvier 1964, ainsi qu'aux règlements des plans spéciaux en vigueur.

1.5. 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 et mise en vigueur le 1er mai 2014.

LAT

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixés par la loi sur l'aménagement du territoire fédéral, 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.

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.

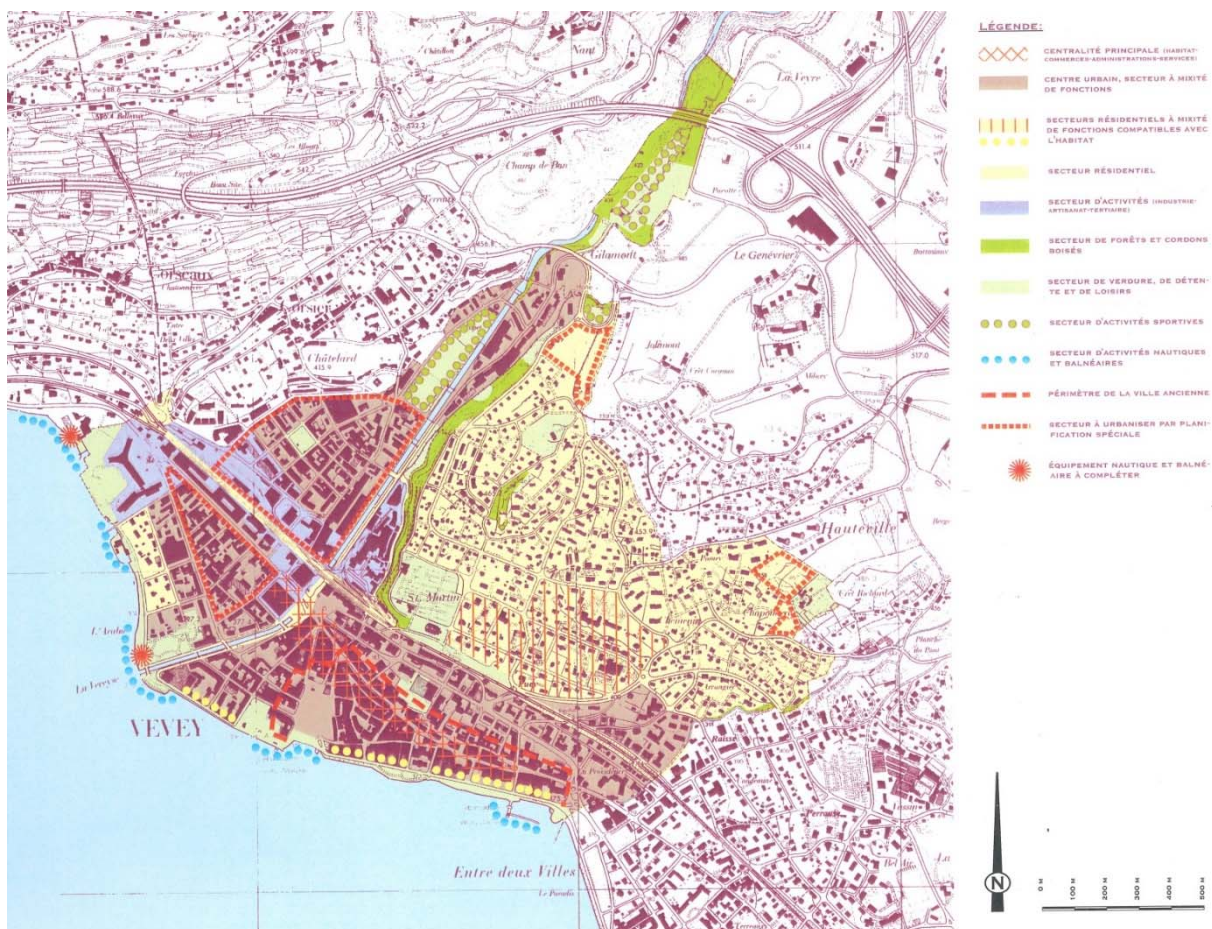
2. Planifications communales en vigueur

2.1 Plan directeur communal de 1997

Le plan directeur de 1997 en cours de révision, définit pour le secteur de la Vieille Ville des objectifs généraux concernant la protection des patrimoines naturel, construit et environnemental. Il s'agit de garantir la qualité des sites naturels et l'intégration harmonieuse du bâti dans le tissu urbain. Il s'agit également d'améliorer la qualité des espaces publics. Maintenir et renforcer le commerce et encourager la mise en valeur des atouts touristiques.

Le PDCom relève les principaux enjeux de ce secteur, tels que : le maintien et l'évolution du patrimoine historico-architectural de la Ville ancienne, le maintien de l'habitat au centre-ville, l'amélioration des relations ville-lac en renforçant le caractère urbain du quai Perdonnet et de ses abords et enfin le maintien et le renforcement de son caractère mixte et notamment de sa vocation commerciale.

Figurent également comme objectifs : le maintien et le renforcement de l'animation du centre urbain en conservant et en développant la mixité habitat-activités Favoriser le maintien et le développement de l'habitat résidentiel et le maintien et développement des possibilités d'implantation d'activités socio-économiques. Favoriser l'implantation d'équipements touristiques, assurer les possibilités d'implantation des équipements d'intérêts public et utiliser les potentialités du patrimoine existant public ou privé, avant toute nouvelle construction à usage public.



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

2.2 Nouveau Plan directeur communal

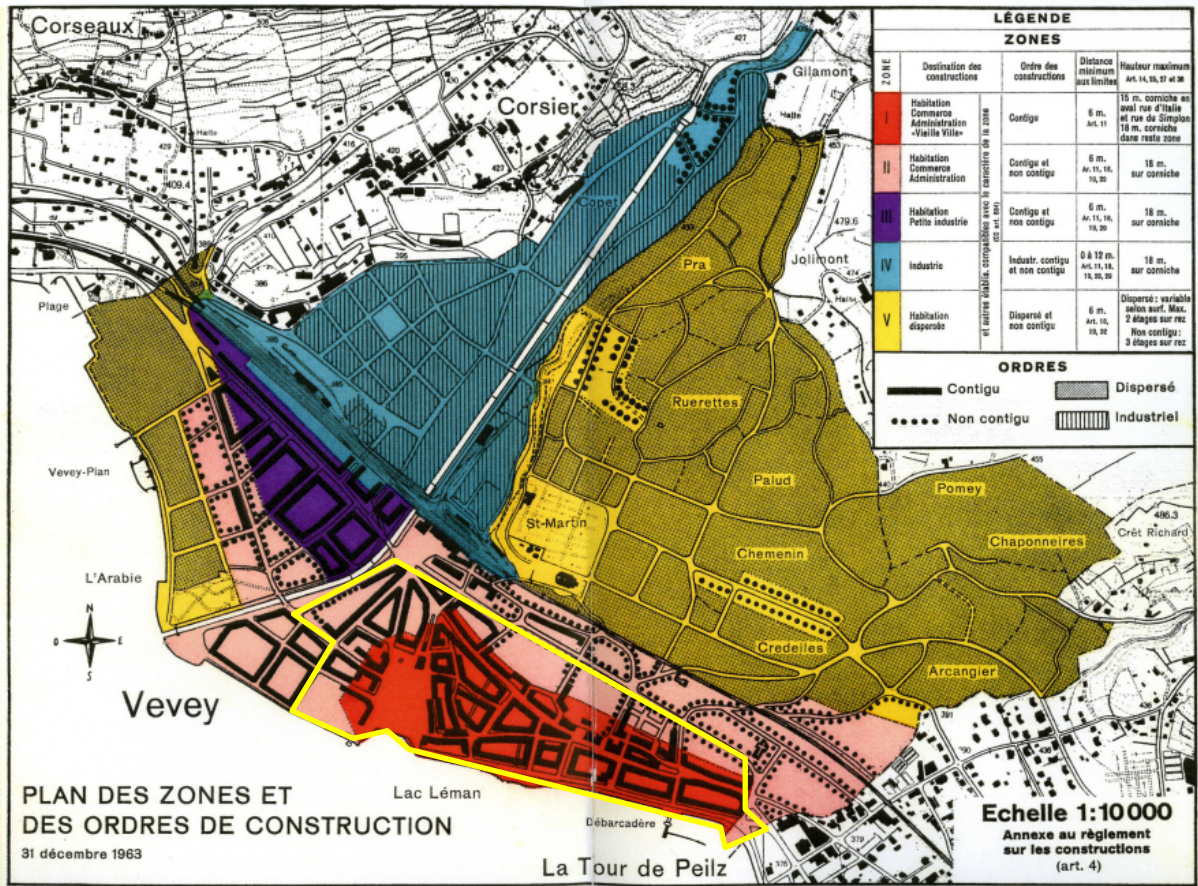
Le projet de zone réservée pour la Vieille-Ville répond aux objectifs et principes énoncés dans le nouveau Plan Directeur Communal (PDCom), approuvé par le Conseil communal le 1^{er} février 2024. Pour le secteur de la Vieille Ville, le PDCom prévoit une très faible augmentation du potentiel de densification du tissu bâti existant. La plupart des constructions étant protégées du point de vue caractère patrimonial, il s'agit pour ce secteur de cadrer les conditions de transformation des bâtiments pour éviter leur dénaturation, tout en permettant leur rénovation dans le respect de l'esthétique et de la valeur historique.

Le PDCom prévoit le développement d'une mixité programmatique dans le secteur Vieille-Ville. L'ensemble des rez-de-chaussée est dédié à des activités tertiaires (commerces, services, équipements de proximité, artisanat compatible avec le logement). L'objectif à poursuivre est le renforcement de la variété des activités en portant une attention particulière sur les activités en rez-de-chaussée et leur dialogue avec l'espace public.

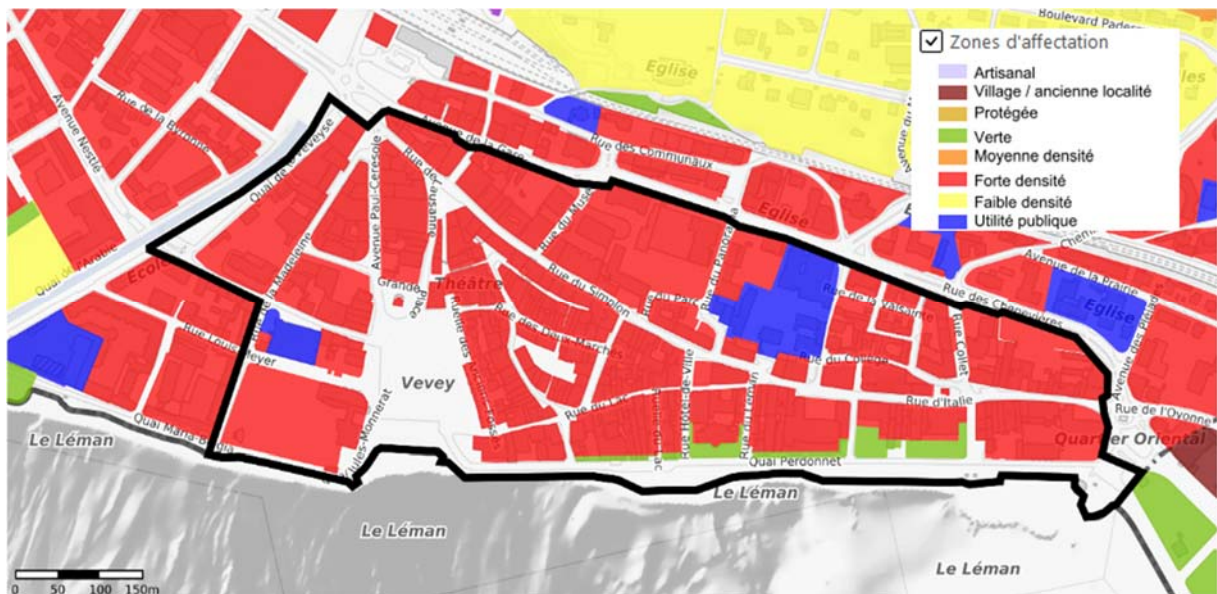
2.3 Règlement sur les constructions

Le Règlement sur les constructions et son plan des zones ont été approuvés respectivement par le Conseil d'Etat le 19 décembre 1952 et le 31 décembre 1963.

La Vieille Ville est colloquée par le plan d'affectation de 1952, en zone I, habitation, commerce, administration et Vieille Ville, en rouge sur le plan ci-dessous, et en zone II, habitation, commerce, administration, en rose sur le plan ci-dessous, certains secteurs se sont vu attribuer ponctuellement par la suite par plan spécial, une affectation en zone de moyenne ou forte densité, utilité publique.



Plan général d'affectation de 1952 actuellement en vigueur



Plan d'affectation actuel avec modifications d'affectation par plans spéciaux

2.4 Chronologie

- Publication de la zone réservée dans la feuille d'avis officiel FAO le 13 juin 2023
- Consultation préalable auprès du SDT fin juillet 2023 ;

2.5 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.

3. 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 le Service de l'urbanisme et de la mobilité, à la demande de la Municipalité. Le plan de la zone réservée est établi par M. Michel Cardinaux, ingénieur géomètre breveté, du bureau Géo Solutions SA.
- La composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC ;
- Le projet ne nécessite pas de rapport d'impact.

3.1 Information, concertation participation

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

3.2 La zone réservée comme mesure conservatoire

L'objectif de la Municipalité est d'entamer sereinement la révision des plans d'affectation du secteur de la Vieille Ville.

Durant ce temps de réflexion et d'élaboration des nouvelles règles, afin d'éviter que des constructions ne viennent contrecarrer les futurs PA, la Municipalité a décidé d'instaurer une zone réservée sur le périmètre Vieille, soumis à une forte pression.

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 peut définir avec sérénité les lignes directrices de sa politique en matière d'aménagement du territoire pour ce secteur spécifique.

3.3 Suite de la procédure

Les étapes suivantes sont prévues comme suit :

- Le dossier de zone réservée est soumis à examen préalable à la DGTL.
- Il sera adapté selon les remarques des services cantonaux consultés.
- Après approbation par la Municipalité, il 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 qui ouvrira le délai de recours cas échéant.



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

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

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. 226460 / MFX

Lausanne, le 26 juillet 2023

Commune de Vevey
Zone réservée communale secteur de la Vieille Ville
Avis préliminaire valant examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 19 juillet 2023, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- lettre de la Municipalité du 19 juillet 2023 ;
- un rapport 47 OAT ;
- un plan et un règlement.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur.

ANALYSE DU PROJET

Dans le cadre du présent examen, la conformité est traitée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) uniquement, puisque l'instauration d'une zone réservée a comme seul effet la non-constructibilité temporaire des parcelles concernées. Les autres services de l'État seront consultés dans le cadre de la procédure de plan d'affectation.

Le présent projet consiste à affecter en zone réservée, conformément à l'art. 46 LATC, le secteur de la Vieille-Ville situé au sud-est de la commune de Vevey.

La zone réservée est entièrement inscrite dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac.

La zone réservée a comme conséquence directe l'impossibilité de réaliser temporairement de nouvelles constructions ou démolition/reconstruction sur les périmètres définis. Elle permet néanmoins la réalisation de dépendances de peu d'importance au sens de l'article 38 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC ; 700.11.1) et la création de places de parc extérieures sous certaines conditions.

Le projet de zone réservée permet à la Commune de disposer d'un outil pour mener à bien le futur plan d'affectation sur le secteur concerné. La justification de la mesure a été examinée. La DGTL estime que les conditions pour définir une zone réservée sont respectées.

Nous considérons que la nécessité d'approfondir les réflexions visant à définir les futures règles de construction dans le secteur justifie la mise en place d'une zone réservée au vu de l'emplacement et des caractéristiques de ce dernier. En effet, après analyse du rapport 47 OAT, la DGTL prend note des réflexions en cours au niveau communal, visant à garantir la préservation du patrimoine construit et paysager et le développement de ce tissu urbain.

La DGTL prendra formellement position sur la conformité d'un éventuel changement d'affectation ou de dispositions réglementaires des parcelles concernées dans le cadre de la procédure du plan d'affectation communal.

Sous réserve du respect des demandes de modifications sous-mentionnées, il apparaît que le projet d'intention et le dossier de planification qui en découle sont conformes au cadre légal.

RÈGLEMENT

Les zones réservées communales visent à interdire provisoirement la constructibilité de terrains ou limiter partiellement cette dernière. Elles ne peuvent pas définir de nouvelles règles de constructibilité qui ne seraient pas conformes aux dispositions en vigueur. La précision apportée à l'article 3 alinéa 2 du règlement relatif à la perméabilité des nouvelles places de parc extérieures intègre une nouvelle règle qui va au-delà du but des zones réservées communales.

Demande :

- Supprimer l'extrait « ,avec des revêtements perméables et » de l'article 3 al.2.

CARTOUCHE DE SIGNATURES

Nous vous prions d'apporter les modifications et précisions suivantes dans le titre et le cartouche de signatures :

- Titre : Préciser le secteur concerné par la zone réservée tel qu'inscrit dans le rapport 47 OAT dans la mesure où la commune de Vevey dispose de plusieurs zones réservées communales sur différents secteurs ;
- faire référence à une entrée en vigueur du plan et non à une mise en vigueur.

RAPPORT 47 OAT

Nous vous prions d'apporter la modification suivante :

- Page 12 : ne pas faire référence à une « approbation préalable » mais uniquement à une « approbation ».

DÉTERMINATION

Au vu des éléments ci-dessus, nous sommes d'avis que le projet peut poursuivre la procédure décrite à l'article 36, alinéa 3 de LATC. Cette procédure concerne les cas de peu d'importance dont aucun intérêt digne de protection n'est atteint.

Sous réserve du respect de nos demandes, nous estimons que la zone réservée communale du secteur Vieille-Ville est conforme au cadre légal et nous vous invitons à poursuivre la procédure.

SUITES À DONNER

Le dossier de planification devra être composé des pièces suivantes en vue de sa mise à l'enquête publique :

- le rapport 47 OAT ;
- le règlement et le plan ;
- le présent rapport d'examen préalable.

DIRECTIVE NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT (directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol). Dans la mesure où la zone réservée entre en force dès l'enquête publique, les fichiers doivent nous être livrés avant celle-ci. Nous vous remercions également de bien vouloir nous indiquer la date de l'enquête publique le moment venu afin de pouvoir compléter les informations de ces fichiers.

PROCÉDURE

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC (LATC ; BLV 700.11). Il sera signé par la Municipalité et le Conseil (*cf. voir fiche technique Cartouche de signature*) avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent avis préliminaire repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

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

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Matthias Fauquex
urbaniste

Règlement de la zone réservée du secteur Vieille Ville

L'enquête complémentaire porte uniquement sur les modifications en rouge sur ce règlement.

Art. 1 - But

La zone réservée est établie selon l'art. 46 LATC, en vue de l'élaboration du plan d'affectation Vieille-Ville. Elle vise la préservation du bâti et des espaces non bâtis existants en interdisant les démolitions ~~ainsi que la création de places de parc~~. Le but étant de définir préalablement, des principes de préservation des constructions existantes et de densification rationnelle et cohérente pour la Vieille Ville.

Art. 2 – Périmètre

La zone réservée déploie ses effets à l'intérieur du périmètre désigné par le plan.

Art. 3 – Effets

- ¹ Les démolitions et reconstructions sont interdites, sauf pour les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC et les bâtiments d'utilité publique et parapublique.
- ² **Les changements d'affectation des rez-de-chaussée occupés par des surfaces d'activités vers du logement ne sont pas autorisés.**
~~La création de places de parc extérieures ou en ouvrage est interdite.~~
- ³ Les piscines et jacuzzis extérieurs, enterrés ou hors-sol sont interdits.

Les travaux autorisés restent soumis aux dispositions du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey du 1^{er} janvier 1964, ainsi qu'aux règlements des plans spéciaux en vigueur.

Art. 4 –Entrée en vigueur, durée et abrogation

La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, soit 5 ans, prolongeable de 3 ans. Le service compétent constate son entrée en vigueur. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT sur l'établissement d'une zone réservée sur le secteur

Vieille-Ville

Enquête complémentaire, modification du règlement

VILLE DE VEVEY

Vevey le 20 mars 2025

Table des matières

1.1.	Contexte.....	2
1.2.	Procédure.....	2
1.3.	Modifications du règlement	2
2.1.	informations, concertation, participation	3
2.2.	Bordereau des pièces.....	3
2.3.	Suite de la procédure.....	3

1.1. Contexte

Avec l'objectif de commencer prochainement l'étude du Plan d'affectation communal (PA) pour le secteur de la Vieille-Ville, la Municipalité a annoncé, le 13 juin 2023, dans la feuille d'avis officiel, son intention de constituer une zone réservée (ZR), selon l'art. 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC), sur l'entier du périmètre de la révision du PA.

La Municipalité a ensuite mis à l'enquête la zone réservée, simultanément au début de l'étude du PA correspondant. Cette manière de faire permet de présenter une vision globale et cohérente du processus de planification.

La zone réservée Vieille Ville a ainsi été mise à l'enquête publique du 8 mai au 6 juin 2024. La séance d'information publique traitant à la fois de la révision du PA et de l'enquête publique a été organisée le mardi 21 mai 2024.

En cours d'étude le règlement de la zone réservée a été requestionné sur deux points. Il s'agit d'une part de supprimer l'interdiction de créer de nouvelles places de parc et d'autre part de l'absence de protection des rez-de-chaussée actifs.

1.2. Procédure

La Municipalité souhaite apporter des modifications au règlement de la ZR de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 41 LATC.

Conformément à cet article, ces modifications ont été soumises à la DGTL pour examen préalable selon l'art. 37 LATC.

Elles font également l'objet d'une enquête publique complémentaire.

1.3. Modifications du règlement

L'objectif du règlement de la zone réservée est de préserver plus largement le patrimoine bâti et paysager dans l'attente des nouvelles règles de constructions.

Ainsi il prévoit d'interdire les démolitions et reconstructions des bâtiments, les piscines et jacuzzis extérieurs et la création de places de parc extérieures ou en ouvrage.

Les modifications suivantes sont apportées au règlement :

1.3.1. Modification de l'article 3 alinéa 2

L'étude du PA Vieille-Ville a rappelé que les rez-de-chaussée actifs participent non seulement à l'attractivité et convivialité de l'espace public, mais également à la valeur patrimoniale du bâti. Il est donc proposé que le règlement de la zone réservée intègre le maintien des activités au rez-de-chaussée.

Le texte ajouté est le suivant :

2. *« Les changements d'affectation des rez-de-chaussée occupés par des surfaces d'activités vers du logement ne sont pas autorisés. »*

1.3.2 Modification des l'articles 1 et 3 alinéa 2

A contrario l'interdiction de créer des places de parc pour préserver le patrimoine paysager devient superflue et peut être retirée du règlement. En effet, le récent recensement communal des cours et des jardins a permis une meilleure connaissance du terrain. Il a également mis en évidence que les espaces ouverts dignes de protection, sont pratiquement tous inaccessibles aux voitures. De plus, l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024, de la nouvelle loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), préserve efficacement l'intégrité de ces espaces, en particulier leur arborisation. Enfin, l'interdiction de la création de ces places empêche la perception de la contribution de remplacement due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

Les textes supprimés sont les suivants :

« ainsi que la création de places de parc »

2. *« La création de places de parc extérieures ou en ouvrage est interdite. »*

2.1. Information, concertation, participation

Pendant la mise à l'enquête complémentaire, le Service URB se tient à disposition pour toutes questions ou informations. Le dossier de la Zone réservée sera à disposition sur le site Carto riviera et pourra être consulté également à l'administration communale selon les modalités définies par l'avis d'enquête.

2.2. Bordereau des pièces

Le nouveau dossier d'enquête publique complémentaire est composé du règlement modifié et du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT correspondant.

2.3. Suite de la procédure

Les étapes suivantes sont prévues comme suit :

- A la suite de l'enquête public complémentaire, le dossier sera 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 qui ouvrira le délai de recours cas échéant.



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

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

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch

Lausanne, le 25 mars 2025

Commune de Vevey
Zone réservée communale sur le secteur Vieille Ville
Examen post enquête publique

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 20 mars 2025, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour examen préalable concernant des modifications élaborées suite à l'enquête publique. Il est composé des pièces suivantes :

- un rapport 47 OAT ;
- un règlement modifié.

ANALYSE DU PROJET

Le projet de zone réservée communale sur le secteur Vieille Ville (ZRCom) vise à contraindre temporairement la constructibilité sur le périmètre défini. Il permet à la Commune de disposer d'un outil pour mener à bien le futur plan d'affectation sur le secteur concerné. Le projet de ZRCom a fait l'objet d'un examen préalable positif sous conditions le 26 juillet 2023.

Le présent dossier soumis pour examen porte uniquement sur les modifications apportées au règlement de la ZRCom à la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 mai au 4 juin 2024 telles que présentées dans le dossier communal.

Ces dernières visent notamment à ne plus interdire la création de places de parc et à empêcher les changements d'affectation des rez-de-chaussée occupés par des surfaces d'activités en logement.

Il apparaît que les modifications apportées au règlement de la zone réservée communal sur le secteur Vieille Ville relèvent de la compétence communale et sont conformes au cadre légal.

Nous relevons qu'au vu des modifications prévues pouvant, selon nous, porter atteinte aux droits des tiers, nous sommes d'avis qu'une enquête publique complémentaire portant uniquement sur les modifications est à prévoir. Il s'agira alors de mentionner explicitement dans le règlement qu'il s'agit d'une enquête publique complémentaire et que seules les modifications font l'objet de la nouvelle enquête publique.

En application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique complémentaire.

DÉTERMINATION

Le dossier de planification peut être soumis à l'enquête publique complémentaire selon l'article 38 et ss de la LATC.

DIRECTIVE NORMAT

La Commune devra transmettre les modifications apportées au règlement et également annoncer à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) la date du premier jour de l'enquête publique complémentaire au plus tard 10 jours avant l'enquête.

SUITE DE LA PROCÉDURE

Le dossier de planification devra être composé des pièces suivantes en vue de sa mise à l'enquête publique :

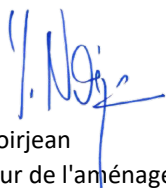
- le rapport 47 OAT;
- le règlement avec les modifications explicitement identifiées.

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC (LATC ; BLV 700.11). Il sera signé par la Municipalité et le Conseil (*cf. voir fiche technique Cartouche de signature*) avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

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

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Matthias Fauquex
urbaniste

Copie

Service de l'urbanisme et de la mobilité – Ville de Vevey