



MUNICIPALITE

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

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

Commissions	Date - heure	Lieu
Ad hoc	Lu. 23.06.2025 à 19h	HDV – Salle 6
ComEn ² - Environnement et énergie	Je. 05.06.2025 à 18h30	HDV – salle 6

Table des matières

1.	OBJET DU PRÉAVIS	1
2.	OBJECTIF DES ZONES RESERVEES	1
3.	HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE	2
4.	ZONES RÉSERVÉES NORD-EST, PLATEAU DE CHARMONTEY ET PROVIDENCE	2
5.	ENQUÊTE PUBLIQUE	3
6.	OPPOSITION, CONCILIATION ET DÉTERMINATION DE LA MUNICIPALITÉ	3
7.	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), les Zones réservées (ci- après ZR) « Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence » et son règlement.

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. Le secteur d'entrée de ville Est qui comprend le site de la Providence, sera traité de manière différenciée par master plan et plan d'affectation de détail. Il en est de même pour le secteur de l'entrée de ville ouest.

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 nord- est de la commune, plateau de Charmontey et Providence, un secteur soumis à une pression immobilière grandissante.

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 entrent en force.

3. HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

Le 5 septembre 2022, la Municipalité publiait dans la feuille d'avis officiels (FAO), son intention de mettre les secteurs « Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence » 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 22 mai 2023, la Municipalité approuvait le plan, le règlement et le rapport 47 OAT des zones réservées. 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 21 juin 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.

Les zones réservées ont ainsi été mises à l'enquête publique du 10 avril au 9 mai 2024. La séance d'information publique traitant à la fois de la révision des PA et de l'enquête publique des ZR en cours a été organisée le mardi 23 avril 2024. Cette séance a rencontré une forte fréquentation et un intérêt marqué de la part de la population et des propriétaires concernés.

Quatre oppositions ont été formulées dans le cadre de l'enquête. Sur les quatre oppositions, trois ont été retirées à la suite des séances de conciliation. La Municipalité propose au Conseil de lever l'opposition restante (cf. chap.6).

Le projet tel que mis à l'enquête publique n'a pas été modifié. Il est soumis au Conseil communal pour adoption.

4. ZONES RÉSERVÉES NORD-EST, PLATEAU DE CHARMONTEY ET PROVIDENCE

Les zones réservées 1 et 2 sont établies selon l'art. 46 LATC. Elles limitent temporairement la constructibilité des terrains à bâtir, à des rénovations, assainissements énergétiques, transformations des combles et extensions mesurées des bâtiments existants.

Le but étant de définir préalablement des principes de densifications rationnels et cohérents pour ce secteur, essentiellement composé d'ensembles d'habitations individuelles et collectives en ordre dispersé, dans des jardins et des parcs paysagés. Elles ont la caractéristique d'avoir deux zones différenciées.

La zone 1 étant plus restrictive que la zone 2. Elle préserve plus largement le patrimoine bâti et paysager, répertorié dans les recensements ou inventaires communaux, cantonaux et fédéraux.

L'objectif est de préserver ce milieu de vie de qualité à échelle humaine offrant une mixité sociale, typologique et fonctionnelle à travers son cadre bâti et ses espaces extérieurs, parcs et jardins paysagés en pleine-terre.

La révision en cours du PA Nord-Est privilégiera la transformation à la démolition reconstruction permettant ainsi de faire évoluer ce quartier vers un mode de densification douce où le rapport d'échelle entre les constructions et les jardins sera conservé.

Le secteur de providence ne devrait pas faire partie du PA Nord -Est.

En effet, conformément au Plan directeur communal, un plan d'ensemble doit être élaboré en amont pour l'ensemble du secteur s'étendant de la parcelle de l'ancien Hôpital de la Providence jusqu'au lac, en incluant les giratoires. Cette planification stratégique vise à garantir une cohérence globale dans le développement du site, en intégrant à la fois les espaces publics et le futur aménagement de la parcelle de la Providence. Par la suite, un plan d'affectation de détail sera établi pour définir les développements futurs de la parcelle de la Providence en conformité avec le PDCom.

5. ENQUÊTE PUBLIQUE

Les zones réservées ont été mises à l'enquête publique du 10 avril au 9 mai 2024. La séance d'information publique traitant à la fois de la révision des PA et de l'enquête publique des ZR en cours a été organisée le mardi 23 avril 2024.

Quatre oppositions ont été formulées dans le cadre de l'enquête. Sur les quatre oppositions, trois ont été retirées à la suite des séances de conciliation. Le retrait de l'opposition restante est conditionné par les opposants à la modification d'une servitude privée communale au sujet de laquelle les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord. La Municipalité propose au Conseil de lever cette opposition infondée.

Le projet tel que mis à l'enquête publique n'a pas été modifié. Il est soumis au Conseil communal pour adoption.

6. OPPOSITION, CONCILIATION ET DÉTERMINATION DE LA MUNICIPALITÉ

Les zones réservées sont soumises à la procédure des plans d'affectation prévue aux articles 34 à 45 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC). Les zones réservées communales sont soumises à l'adoption du Conseil communal, puis à l'approbation du Département cantonal en charge de l'aménagement du territoire et du logement. Il incombe au Conseil communal, sur proposition de la Municipalité, de statuer sur les oppositions non retirées, dans le cadre de l'enquête publique.

La Municipalité a organisé des séances de conciliation pour les quatre oppositions et dans le respect du droit d'être entendu. Ces séances ont permis un échange de vue avec les intervenants et ont abouti au retrait de trois oppositions.

Le paragraphe ci-dessous présente l'opposition restante, les réponses de la Municipalité aux griefs de l'opposant et sa proposition au Conseil de la lever. L'opposition et le PV de séance de conciliation figurent dans leur intégralité en annexe.

Opposition

Son opposition est formulée de la manière suivante : « *Je fais opposition à cette mise à l'enquête, dont les motivations me semblent trop restrictives et en contradiction avec d'autres mesures à envisager, par exemple les projets de rénovation énergétique mis en route en parallèle* ».

Entre-temps, ces deux immeubles sont devenus propriété de ses deux enfants, , seuls présents à la séance de conciliation. Ces derniers ont bien compris la portée limitée dans le temps des zones réservées. Ils souhaitent par ailleurs attendre la mise en œuvre du nouveau PA Nord-Est pour effectuer d'éventuels travaux d'assainissement et d'agrandissements de leurs immeubles. Ils conditionnent cependant le retrait de l'opposition à la modification d'une servitude privée communale, au sujet de laquelle les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord. La Municipalité propose ainsi au Conseil de lever cette opposition qui ne peut être liée à la résolution d'une question de droit privé.

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° 27/2025, du 2 juin 2025 concernant l'Adoption du Plan d'affectation « Les Moulins » 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.

Au nom de la Municipalité
le Syndic Secrétaire adj.


Yvan Luccarini


Chloé Milner



Membre de la Municipalité délégué : M. Antoine Dormond

Annexes :

1. ZR-NE Plan et règlement
2. ZR-NE Règlement
3. ZR-NE Rapport explicatif 47 OAT
4. ZR-NE Préavis DGTL
5. ZR-NE - Opposition
6. ZR-NE - PV de conciliation



ZONES RÉSERVÉES COMMUNALES SELON ART. 46 LATC SUR LE SECTEUR NORD-EST
PLATEAU DE CHARMONTEY ET PROVIDENCE

Approuvé par la Municipalité de Vevey dans sa séance du : Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Le Secrétaire : Le Syndic: Le Secrétaire:

Adopté par le Conseil Communal de Vevey dans sa séance du : Approuvé par le Département compétent

Le Président: La Secrétaire: La Cheffe du Département:

Entrée en vigueur du plan le



Commune de Vevey

Règlement des zones réservées du secteur nord-est, plateau de Charmontey et Providence

Art. 1 - But

Les zones réservées 1 et 2 sont établies selon l'art. 46 LATC, en vue de l'élaboration du plan d'affectation nord-est et celui relatif au secteur de la Providence, permettant d'élaborer de nouvelles règles de construction. Elles limitent temporairement la constructibilité des terrains à bâtir, à des rénovations, assainissement énergétique, transformations des combles et extensions mesurées des bâtiments existants.

Art. 2 - Périmètres

Les zones réservées déploient leurs effets à l'intérieur des périmètres désignés par le plan.

Art. 3 - Effets

Dans les zones 1 et 2

¹ Les constructions et démolitions reconstructions sont interdites, sauf pour les dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés au sens de l'article 39 RLATC et les bâtiments d'utilité publique et parapublique.

² Les bâtiments existants peuvent être entretenus, assainis énergétiquement, rénovés ou restaurés.

³ Les piscines et jacuzzi enterrés ou hors-sol sont interdits.

⁴ La création de places de parc et d'accès extérieurs est autorisée, avec des revêtements perméables et pour autant que le nombre de places de parc ne dépasse pas 50 % de la norme VSS, calculée selon les surfaces de plancher et la fonction des bâtiments. La construction de parkings en souterrain est interdite, sauf sous l'emprise des bâtiments existants ou extensions projetées.

⁵ L'augmentation de la Surface de Plancher déterminante (SPd selon SIA SN 504 416) affectée aux logements ou aux activités n'est autorisée que dans les limites des dispositions ci-dessous :

Dans la zone 1

a) Utilisation de surfaces dans le volume des combles existants, sans surélévation ;

b) Agrandissement limités à 20 % de la Surface de Plancher déterminante existante.

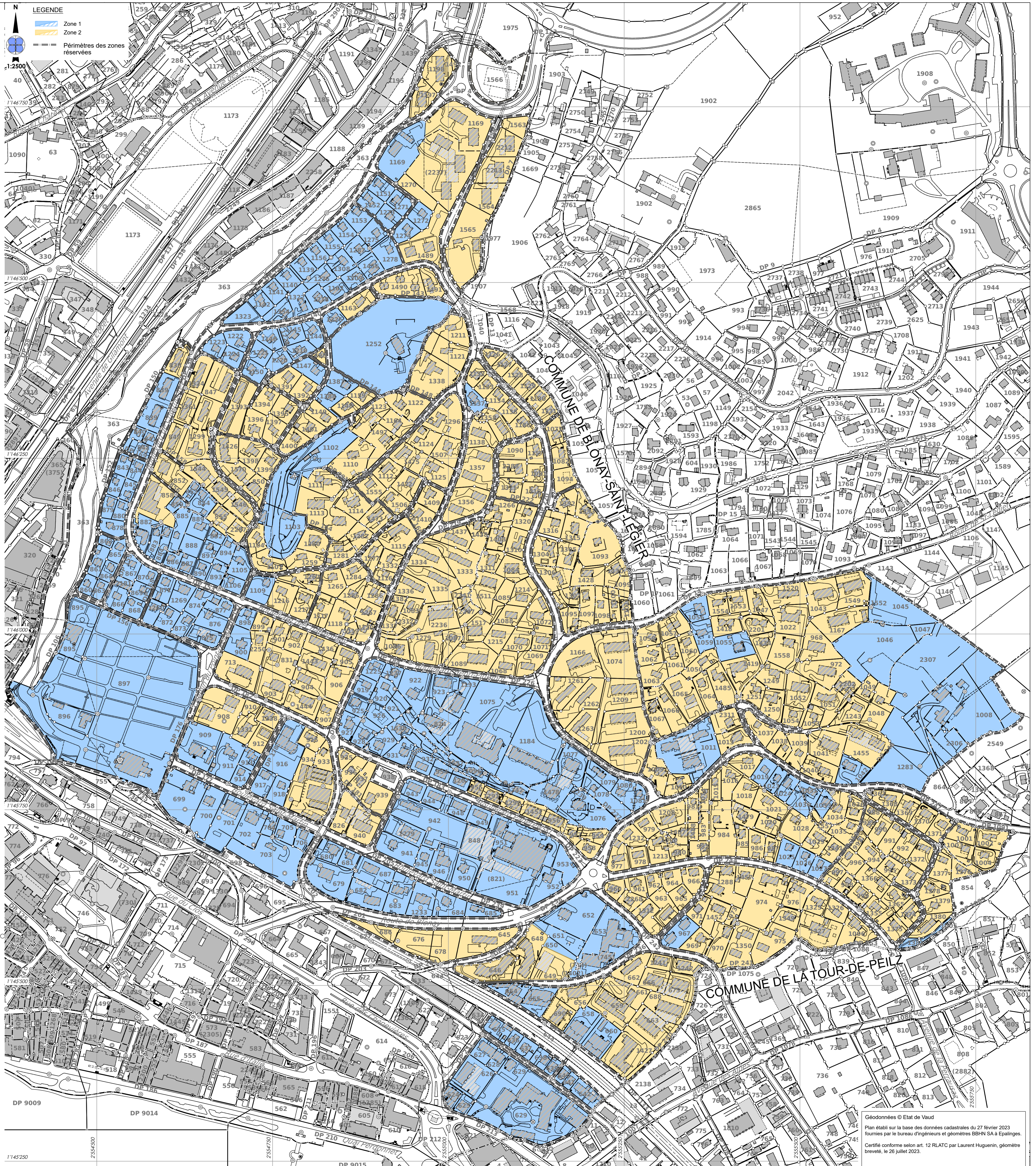
Dans la zone 2

c) Agrandissements, y compris surélévation, limités à 50 % de la Surface de Plancher déterminante existante.

⁶ Les travaux restent soumis 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.

Art. 4 - Entrée en vigueur, durée et abrogation

Les zones réservées sont approuvées par décision du Département compétent. Le service compétent constate leur entrée en vigueur. Elles déploient leurs effets pour une durée de 5 ans à partir de la présente approbation, prolongeable de 3 ans. Pendant leur durée de validité, elles prennent sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



Règlement des zones réservées du secteur nord-est, plateau de Charmontey et Providence

Art. 1 - But

Les zones réservées 1 et 2 sont établies selon l'art. 46 LATC, en vue de l'élaboration du plan d'affectation nord-est et celui relatif au secteur de la Providence, permettant d'élaborer de nouvelles règles de construction. Elles limitent temporairement la constructibilité des terrains à bâtir, à des rénovations, assainissement énergétique, transformations des combles et extensions mesurées des bâtiments existants. Le but étant de définir préalablement, des principes de densifications rationnels et cohérents pour ce secteur, essentiellement composé d'ensembles d'habitations individuelles et collectives en ordre dispersé, dans des jardins et des parcs paysagés.

Art. 2 – Périmètres

Les zones réservées déploient leurs effets à l'intérieur des périmètres désignés par le plan.

Art. 3 – Effets

Dans les zones 1 et 2

- ¹ Les constructions et démolitions reconstructions sont interdites, sauf pour les dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés au sens de l'article 39 RLATC et les bâtiments d'utilité publique et parapublique.
- ² Les bâtiments existants peuvent être entretenus, assainis énergétiquement, rénovés ou restaurés.
- ³ Les piscines et jacuzzi enterrés ou hors-sol sont interdits.
- ⁴ La création de places de parc et d'accès extérieurs est autorisée, avec des revêtements perméables et pour autant que le nombre de places de parc ne dépasse pas 50 % de la norme VSS, calculée selon les surfaces de plancher et la fonction des bâtiments. La construction de parkings en sous-terrain est interdite, sauf sous-l'emprise des bâtiments existants ou extensions projetées.
- ⁵ L'augmentation de la Surface de Plancher déterminante (SPd selon SIA SN 504 416) affectée aux logements ou aux activités n'est autorisée que dans les limites des dispositions ci-dessous :
Dans la zone 1
 - a) Utilisation de surfaces dans le volume des combles existants, sans surélévation ;
 - b) Agrandissement limités à 20 % de la Surface de Plancher déterminante existante.
Dans la zone 2
 - c) Agrandissements, y compris surélévation, limités à 50 % de la Surface de Plancher déterminante existante.
- ⁶ 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.

Art. 4 –Entrée en vigueur, durée et abrogation

Les zones réservées sont approuvées par décision du Département compétent. Le service compétent constate leur entrée en vigueur. Elles déploient leurs effets pour une durée de 5 ans à partir de la présente approbation, prolongeable de 3 ans. Pendant leur durée de validité, elles priment 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 de zones
réservées sur le secteur nord-est, plateau
de « Charmontey » et « Providence »**

VILLE DE VEVEY

SU – 25.03.2024

1. Présentation du dossier	3
1.1 Contexte	3
1.2 Objectif des zones réservées	4
1.3 Périmètre du projet	5
1.4 Dispositif du projet	6
1.5 Planifications de rang supérieur	7
1.6 Planifications communales en vigueur	8
1.6.1 Plan directeur communal	8
1.6.2 Règlement sur les constructions	8
1.7 Chronologie	10
1.8 Bordereau des pièces	10
2. Recevabilité du projet	10
2.1 Information, concertation participation	10
2.2 La zone réservée comme mesure conservatoire	10
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), qui viens de revenir de l'examen préalable 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 PA différenciés, tant spatialement que dans la temporalité des études. Les PA Nord-Ouest et Sud sont encore à l'examen préalable tandis que les études des PA Nord-Est, Vielle-Ville et Entrée de ville Ouest n'ont pas encore débuté.

Avec l'objectif de commencer prochainement l'étude du PA Nord-Est, également désigné plateau de Charmontey, la Municipalité a annoncé, le 23 septembre 2022, dans la feuille d'avis officiel, son intention de constituer des zones réservées, 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 Providence, qui devrait faire l'objet d'un PA spécifique et pour lequel la Municipalité a également annoncé son intention de constitué une zone réservée, dans la FAO du 19 février 2021. La mise en place des zones réservées est précisément l'objet du présent rapport.



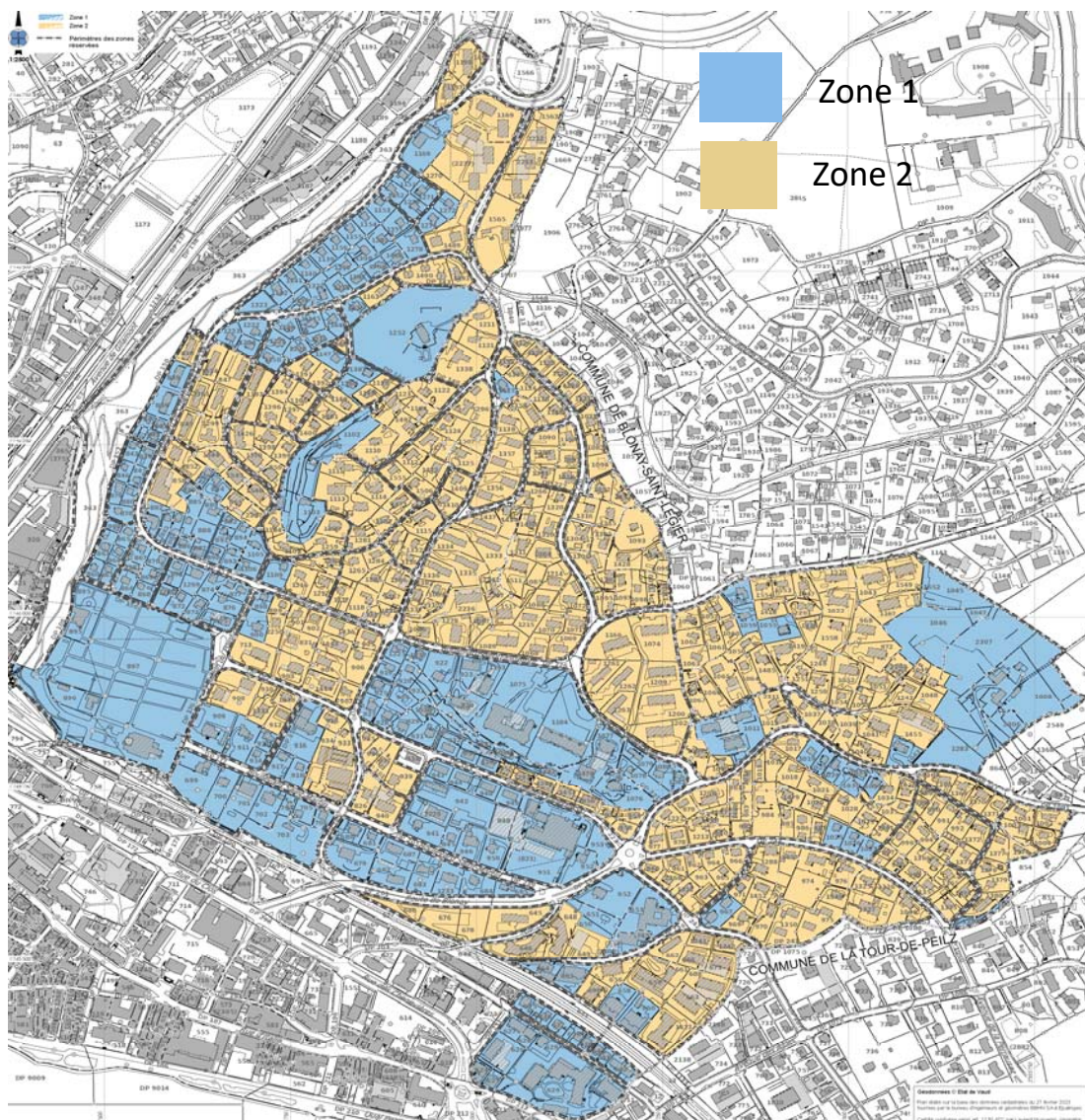
Répartition des six secteurs des PA dont le PA Nord-Est en vert clair.

1.2 Objectif des zones réservées

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 nord-est de la commune, plateau de Charmontey et Providence, un secteur soumis à une pression immobilière grandissante.

Les zones réservées 1 et 2 sont établies selon l'art. 46 LATC, limitent temporairement la constructibilité des terrains à bâtir, à des rénovations, assainissement énergétique, transformations des combles et extensions mesurées des bâtiments existants. Le but étant de définir préalablement, des principes de densifications rationnels et cohérents pour ce secteur, essentiellement composé d'ensembles d'habitations individuelles et collectives en ordre dispersés, dans des jardins et des parcs paysagés. La zone 1 plus restrictive que la zone 2, préserve plus largement le patrimoine bâti et paysager, répertoriés dans les recensements ou inventaires communaux, cantonaux et fédéraux.

Ceci devrait permettre de mettre en place un processus de densification douce ou par l'intérieure, de ce tissu urbain caractéristique de la faible densité.



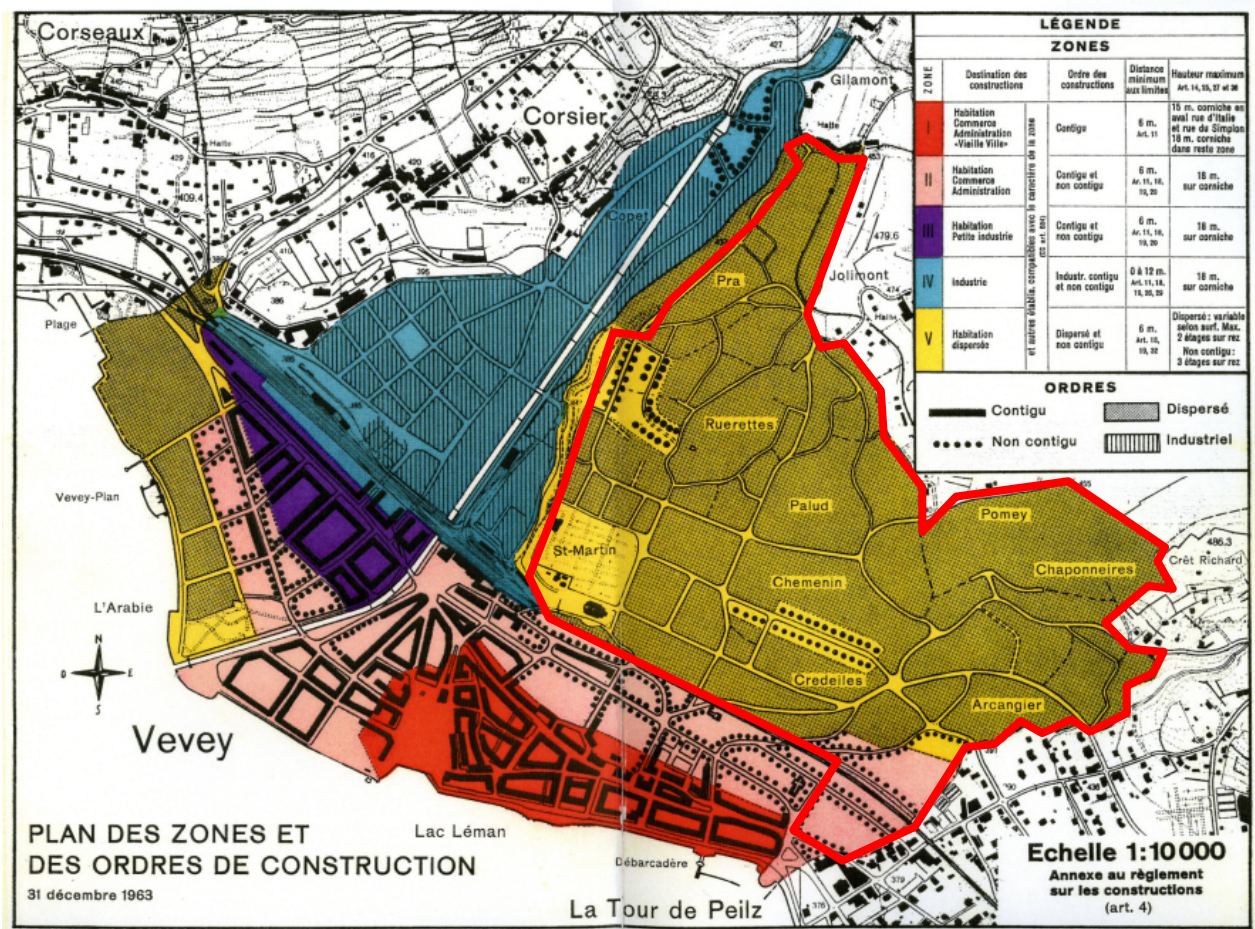
1.3 Périmètre du projet

Le périmètre des zones réservées s'étend sur 492 000 m². Il est défini par la ligne de chemin de fer CFF au sud, le bois des Bosquets à l'ouest, la route du Rio Gredon et la limite de la commune avec celle de Blonay-St-Légier au nord et la limite de la commune avec celle de la Tour-de-Peilz à l'est. L'ancien hôpital de La Providence, parcelle RF n° 629 et l'ensemble des propriétés entre l'avenue de la Prairie et les voies de chemin de fer, parcelles RF n° 637, 638, 639, 640, 641 et 642 sont aussi inclus au périmètre.

Initialement colloqués par le plan d'affectation de 1952, en zone V, habitation dispersée, en jaune sur le plan ci-dessous, actuellement faible densité et en zone I, habitation, commerce, administration, en rose sur le plan ci-dessous, actuellement en forte densité. Certains secteurs se sont vu attribuer ponctuellement par la suite par plan de quartier, une affectation en zone de moyenne ou forte densité, ainsi que de l'utilité publique et de l'intermédiaire ou de la zone agricole.

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.



1.4 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. Les zones réservées doivent permettre de maintenir les ensembles bâtis et paysagers. Elles préservent le volume des constructions et les espaces extérieurs, largement végétalisés et en pleine terre. La zone 1 plus restrictive que la zone 2, préserve plus largement le patrimoine bâti et paysager, répertoriés dans les recensements ou inventaires communaux, cantonaux et fédéraux.

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

Il permet de refuser :

- les nouvelles constructions;
- les démolitions et les reconstructions ;
- la construction de piscines et de garage sous-terrain en dehors de l'emprise des bâtiments existants ou projetés.

Il permet d'accepter :

- la rénovation et assainissement énergétique des bâtiments ;
- l'aménagement des combles ;
- les dépendance de peu d'importance;
- les constructions d'intérêt public;
- l'augmentation mesurée de la Surface de Plancher déterminante, SPd :
 1. dans la zone 1 agrandissement jusqu'à 20% de la SPd existante
 2. dans la zone 2 agrandissement y compris surélévation jusqu'à 50% de la SPd existante

Ces zones réservées s'appliquent 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 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 fédérale, 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

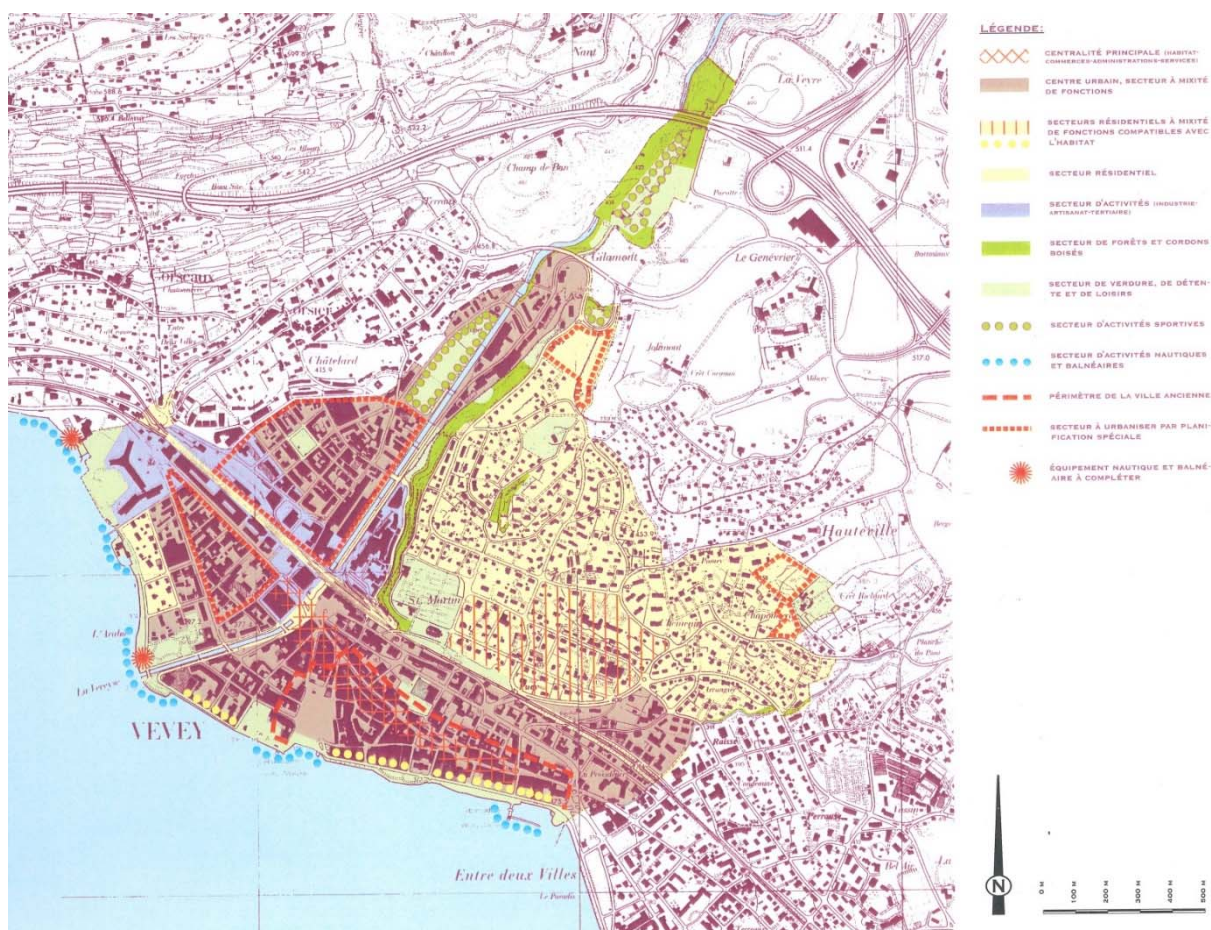
Le projet respecte les objectifs de la 4^{ème} adaptation du PDCn, adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017, et notamment :

- 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.

1.6 Planifications communales en vigueur

1.6.1 Plan directeur communal

Le plateau de Charmontey n'était pas au centre des préoccupations en 1997. Le PDCom relève l'importance des cordons boisés, un secteur central à mixité de fonction, hachuré en rouge et un secteur urbain à mixité de fonction en grisé au sud-est du périmètre concerné. Figure également, la nécessité de procéder par plan de quartier pour les deux petites portions encore à urbaniser au nord du périmètre concerné.



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

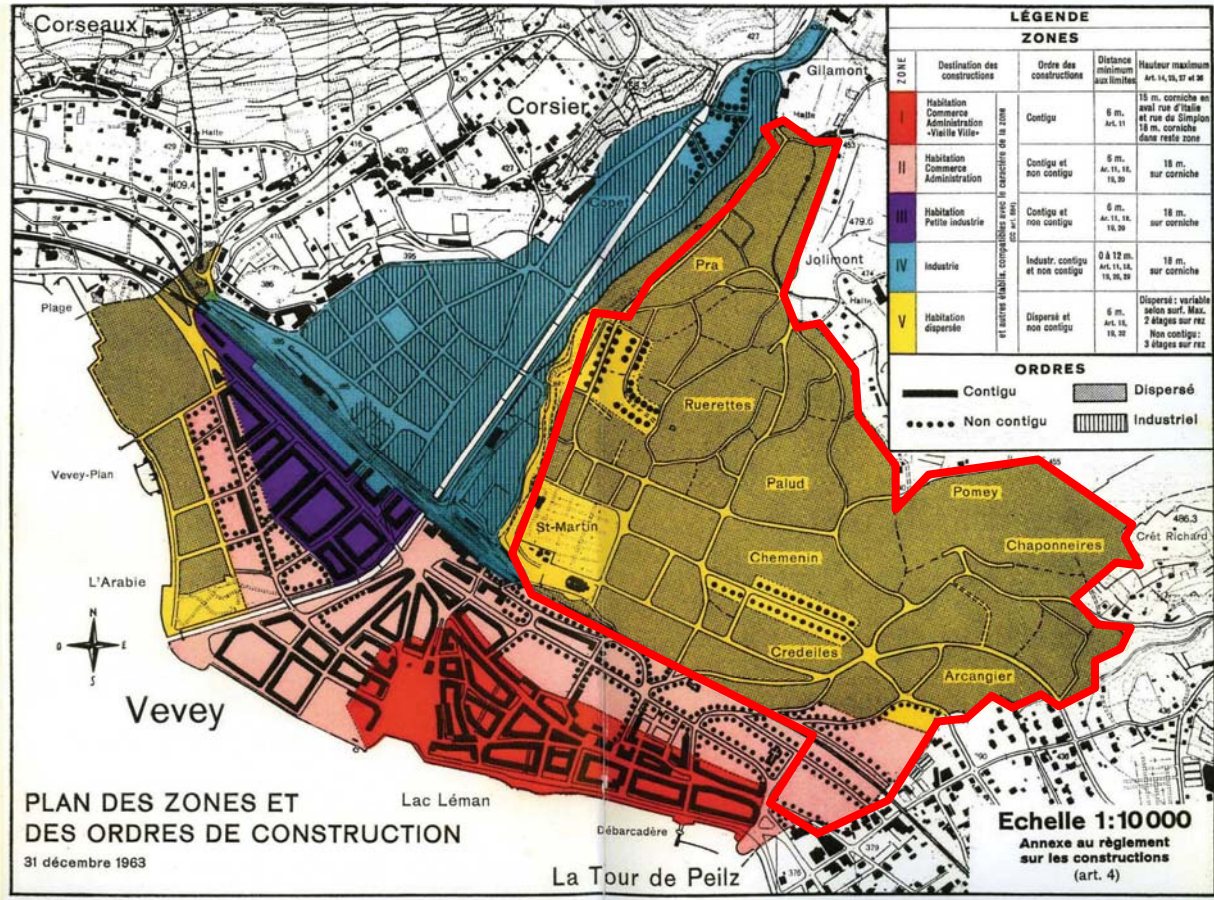
1.6.2 Règlement sur les constructions

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.

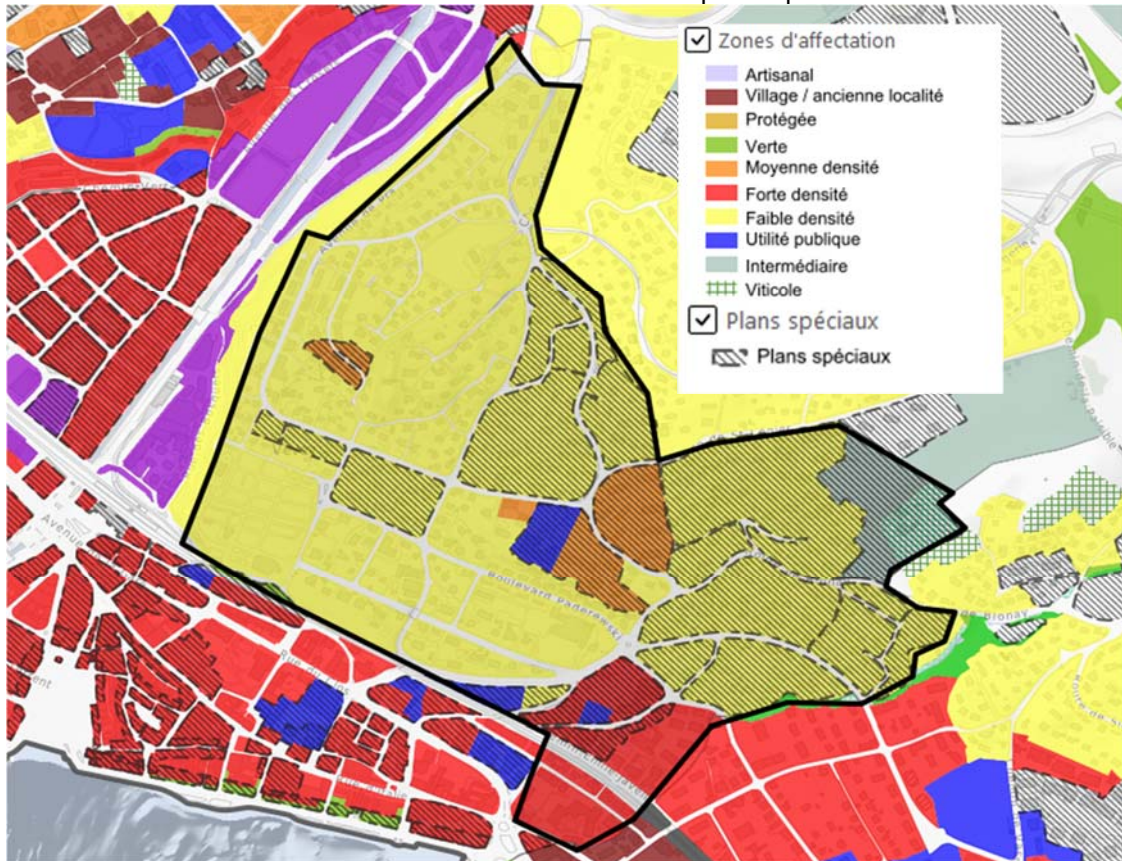
Le plateau de Charmontey y figure entièrement en zone à bâtir V d'habitation en ordre dispersé correspondant à la zone de faible densité. Ceci sans différenciation des cordons boisés précédemment relevés par le PD com. Certains secteurs très limités ont été depuis lors colloqués par des plans spéciaux dans les actuelles zones de moyenne et forte densité ainsi que d'utilité public. Par ailleurs est apparue de la zone intermédiaire et de petites zones de verdure dans des secteur non encore urbanisés.

Le secteur de la Providence est quant à lui entièrement en zone à bâtir II d'habitation commerce et administration correspondant à l'actuelle zone de forte densité.

Plan d'affectation de 1963 en vigueur.



Plan d'affectation avec dénomination actuelle des zones et plans spéciaux.



1.7 Chronologie

- 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 ;
- 19 février 2021 : Annonce, l'intention de constituer des zones réservées, dans le secteur Providence dans la feuille d'avis officiel (FAO).
- 23 septembre 2022 : Annonce, l'intention de constituer des zones réservées, dans le secteur Nord-Est Plateau de Charmontey dans la FAO.
- 22 mai 2023 : validation municipale du périmètre et du règlement des zones réservées Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence. Accord pour envoi à l'examen préalable.

1.8 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 le Service de l'urbanisme et de la mobilité, à la demande de la Municipalité. Le plan des zones réservées est établi par M. Laurent Huguenin, ingénieur géomètre breveté, du bureau BBHN SA.
- 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 au Conseil communal a été faite en septembre 2017.

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

2.2 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.

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 des zones réservées sur le périmètre nord-est, plateau de Charmontey, encore peu dense et 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 ces zone réservée la

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

3. Suite de la procédure

Les étapes suivantes sont prévues comme suit :

- Le dossier de zone réservée sera soumis à examen préalable par la Municipalité 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.



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

037519

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. 222900 / MFX

Lausanne, le 21 juin 2023

Commune de Vevey
Zone réservée communale sur le secteur nord-est, plateau de « Charmonthey » et
« Providence »
Avis préliminaire valant avis préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 1^{er} juin 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 22 mai 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 nord-est, plateau de Charmonthey et Providence situé sur la commune de Vevey.

Le secteur concerné par la zone réservée communale se situe dans le cadran nord-est de la commune de Vevey. La zone réservée est entièrement inscrite dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelaç.

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'importances 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 les rénovations/assainissements énergétiques des bâtiments existants. Des agrandissements modérées, différenciés selon la zone, sont également admis.

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 le meilleur développement de ce site peu dense et soumis à une forte pression immobilière.

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 est conforme au cadre légal.

RÈGLEMENT

Nous vous prions d'apporter les modifications et précisions suivantes dans le règlement :

- Article 1 : supprimer la dernière phrase de l'article. ;
- Article 3 : supprimer l'article dans la mesure où il ne définit pas de règle et que la justification des choix communaux a sa place dans le rapport 47 OAT et non dans le règlement ;
- Article 5 : modifier l'article de la sorte :

Les zones réservées sont approuvées par décision du Département compétent. Le service compétent constate leur entrée en vigueur. Elles déploient leurs effets pour une durée de 5 ans à partir de la présente approbation, prolongeable 3 ans. Pendant leur durée de validité, elles priment sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui leur sont contraires.

PLAN

Nous vous prions d'apporter la modification suivante sur le plan :

- Supprimer la représentation de la forêt dans et hors du périmètre des zones réservées ;
- Légende : inscrire « Périmètres des zones réservées » au pluriel.

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 les zones réservées tel qu'inscrit dans le rapport 47 OAT ;
- titre : Inscrire « zones réservées communales » au pluriel comme c'est le cas dans le reste du document ;
- ne pas faire référence à une « approbation préalable » mais uniquement à une « approbation » ;
- faire référence à une entrée en vigueur du plan et non à une mise en vigueur.

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 sur le secteur nord-est, plateau de « Charmonthey » et « Providence » 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.

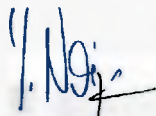
PROCÉDURE

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.

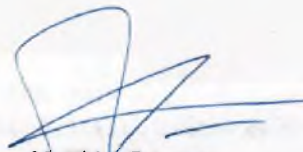
Le présent avis préliminaire repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

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

RECOMMANDE

OPPOSITION

SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'IMMOBILITE	
num	00462
séance	
Entrée 13 MAI 2024	
à traiter par	CHR
CC	SPC
urgence	AR

Service de l'Urbanisme

Rue du Simplon 16

1800 Vevey

Grandson, le 7 mai 2024

Mise à l'enquête publique des zones réservées communales secteur Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence, du 10 avril au 9 mai 2024

Monsieur, Madame le Chef de service,

Je suis propriétaire des immeubles

situés en zone 1.

Je fais **opposition** à cette mise à l'enquête, dont les motivations me semblent trop restrictives et en contradiction avec d'autres mesures à envisager, par exemple les projets de rénovation énergétique mis en route en parallèle.

Veuillez agréer, Monsieur, Madame le Chef de Service, mes salutations respectueuses.





Ville de Vevey
Service de l'urbanisme
et de la mobilité
Case postale 1240
1800 Vevey

Séance de conciliation, zones réservées communales, secteur Nord-Est, plateau de Charmontey et Providence

Séance du : mardi 13 août 2024 à 11h

Lieu : salle 3 de l'Hôtel-de-Ville

Participant·e·s

Nom	Fonction	Présent	Excusé	Distribution
Antoine Dormond antoine.dormond@vevey.ch	Municipal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Julien Cainne julien.cainne@vevey.ch	Chef de service URB	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Christophe Rime christophe.rime@vevey.ch	Chargé de projet URB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Opposant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fils de [redacted] /Opposant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fille de [redacted] /Opposant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

M. A. Dormond, les présentations ayant déjà été faites, ouvre la séance et remercie chacun·e d'être présent·e aujourd'hui pour cette séance de conciliation concernant les zones réservées communales, secteur Nord-Est. Il confirme que la Ville de Vevey a bien reçu l'opposition formulée à l'encontre du projet et propose de laisser la parole aux opposants.

M [redacted] précise que sa sœur et lui ont reçu chacun de leur père un des immeubles [redacted]. Ils ont un projet d'assainissement énergétique avec surélévation des bâtiments qui pourrait être contrarié par la zone réservée. En particulier puisqu'ils se trouvent dans la zone 1 plus restrictive et ne permettant pas la surélévation.

M. A. Dormond répond que la zone réservée n'empêche pas la rénovation des immeubles et qu'une occupation des combles est également possible comme cela a été fait avec l'immeuble voisin.

Mme [redacted] s'interroge sur ce qui différencie la zone 1 (bleue) de la zone 2 (jaune) et sur la durée de 10 ans durant laquelle ils ne pourront pas effectuer les travaux.

M.C. Rime la rassure en précisant que la révision du plan d'affectation du secteur Nord-Est a déjà commencé. Sa mise à l'enquête publique est d'ailleurs prévue pour 2026. Ce qui fait qu'une surélévation des bâtiments pourrait être envisagée dans un avenir pas si éloigné. La zone 1 a été mise en place pour mieux protéger les secteurs dont les bâtiments et les jardins sont à l'inventaire ou au recensement, notamment l'ISOS pour les sites et l'ICOMOS pour les jardins.

C'est le cas de leurs immeubles qui font partie d'un ensemble bâti d'une seule opération immobilière. Dans la zone 1, les extensions des bâtiments sont limitées à 20 % de la surface brut de plancher et à l'utilisation des combles. Ce qui ne limite pas plus leurs droits à bâtir que le règlement des constructions actuellement en vigueur et qui ne permettrait qu'une occupation des combles.

Mme [redacted] répond qu'elle a mieux compris la portée du règlement de la zone réservée qu'elle n'a d'ailleurs pas retrouvé sur le site Cartoriviera. Elle se dit qu'ils ont meilleurs temps d'attendre le plan d'affectation pour effectuer leurs travaux.

M. [redacted] se demande si le fait d'être en zone 1 n'annonce pas des restrictions plus importantes avec le prochain plan d'affectation qu'en zone 2.

M.C. Rime répond que la zone réservée est une mesure grosses mailles par secteur qui ne fait pas la distinction parcelle par parcelle. Le fait d'être en zone 1 ne présume pas des futurs droits à bâtir. Une surélévation de l'immeuble à terme lui semblerait tout à fait possible mais ce sera analysé dans le cadre de l'élaboration du PA.

M. A. Dormond ajoute que Vevey est totalement dans le périmètre compact d'agglomération et que le territoire est presque entièrement bâti. Les dernières possibilités de densification pour répondre aux exigences du canton, sont donc la surélévation, l'extension ou la démolition reconstruction des bâtiments existants. Même la commune est en difficulté pour trouver des terrains à bâtir pour réaliser les nouvelles infrastructures, notamment les écoles nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants. Les projets d'assainissement énergétique avec modeste surélévation comme le leur, devrait donc être à l'avenir favorisés par la révision du plan d'affectation qui prendra malheureusement encore un peu de temps. Il propose de leur conseiller également des architectes capables de produire un projet de qualité.

M. [redacted] remercie pour cette proposition qu'il accepte volontiers. Il précise que leurs immeubles sont dans la famille depuis trois générations. Leur intention est de bien entendu les conserver dans leur configuration d'origine tout en finançant l'amélioration de l'enveloppe thermique par une petite extension. Ils vont donc attendre la mise en vigueur du plan d'affectation.

M. A. Dormond les informe encore qu'ils vont recevoir le PV de cette séance et pourront alors décider de retirer ou pas leur opposition.

Mme [redacted] est encore préoccupée par la servitude de passage sur la parcelle communale qui n'inclut toujours pas l'empiètement de leurs places de parc. Elle souhaite régulariser la situation avant de retirer l'opposition.

M.C. Rime avait aussi encore l'intention de leur parler de la négociation non-aboutie en 2022 qui consistait au rachat du terrain, en contrepartie de la radiation de la servitude de limitation des droits à bâtir sur la parcelle communale. Celle-ci permettrait la régularisation des places de parc tout en leur octroyant des droits à bâtir supplémentaires directement utilisables avec la zone réservée.

M. [redacted] répond qu'ils n'étaient pas rentrés en matière en raison des incertitudes liées à la révision du plan d'affectation. Cette solution pourrait cependant être mise en œuvre ultérieurement indépendamment de la modification de la servitude de passage en y incluant les places de parc.

M.C. Rime répond que pour lui on ne peut pas lier la servitude d'empiètement pour les places de parc qui est une question de droit privé avec la zone réservée qui relève du droit public.

M. A. Dormond se dit que cela devrait néanmoins être possible pour le Service de l'urbanisme de régler les choses rapidement.

Hors séance et après vérification, il s'avère que ce serait aux propriétaires, de prendre contact avec [redacted] Service BAT gérance. Il s'agirait de régulariser le statut des deux places de parc qui empiètent encore sans droit sur la parcelle communale [redacted], moyennant de convenir d'une rémunération équitable pour la Ville.

M. A. Dormond conclut la séance. La parole n'étant plus demandée.