



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

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

Vevey, le 16 novembre 2017

1. Pourquoi une zone réservée ?

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

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

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

Pour le quadrant de Plan-Dessus, soumis à une forte pression immobilière (cf. point 9), la Municipalité propose de mettre en œuvre une **zone réservée** afin qu'aucun développement ne vienne compromettre le contenu de la nouvelle réglementation en cours d'élaboration.

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

La zone réservée prendra fin dès que les nouvelles planifications réglementaires sont mises en vigueur (cf. points 3 et 10).

2. Qui est concerné par la zone réservée ?

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

3. Qu'est-ce qu'une zone réservée ?

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

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

En résumé, la zone réservée permet de geler partiellement et provisoirement la constructibilité de parcelles à bâtir, en vue de permettre à l'Autorité de définir de nouvelles règles d'affectation en évitant la précipitation des projets particuliers basés sur l'état du règlement précédent, qui est caduc par définition.

Pour savoir ce qu'il est encore possible d'entreprendre au niveau de l'immobilier dans le périmètre de la zone réservée, veuillez consulter le point 10.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone réservée déploie des effets juridiques dès sa mise à l'enquête publique (art. 79 LATC). Elle entre en vigueur dès son approbation par le Canton.

8. Quel est le processus d'adoption de la zone réservée ?

Equivalent à un plan d'affectation, la zone réservée suit la procédure usuelle (art. 56 et ss LATC). Après examen et, cas échéant, validation par le Service du développement territorial (SDT), le plan de zone réservée est mis à l'enquête publique, puis soumis à l'adoption du Conseil communal.

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

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

Le quartier concentre aussi la majeure partie des attentes quant à la création de nouveaux PPA. Ainsi, plus de 1'000 logements et plus de 15'000 m² de surface d'équipements et d'activités publiques y sont programmés à court, voire moyen terme.

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

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

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

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

² Idem

³ Idem

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

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

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

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

A l'intérieur du périmètre, rien ne doit être entrepris qui soit en contradiction avec le contenu de la nouvelle planification réglementaire en cours d'élaboration.

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

La Municipalité refusera :

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

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

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

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

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

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

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

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