

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2025)

Heft: 3

Artikel: Imaginer la transformation de la ville sur elle-même : révision des plans d'affectation à Vevey

Autor: Tillemans, Leah / Leviel, Camille

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090089>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Imaginer la transformation de la ville sur elle-même

Révision des plans d'affectation à Vevey

LEAH TILLEMANS

Cheffe de projets, service urbanisme et mobilité de la Ville de Vevey

CAMILLE LEVIEL

Architecte-urbaniste, directrice d'études associée, urbanplan

Un PGA d'origine aujourd'hui dépassé

Le PGA veveysan [ILL. 1], en vigueur depuis 1952, a connu peu de modifications. Malgré l'entrée en vigueur de la LAT en 1979 et les profondes transformations sociétales, il est resté remarquablement stable. Comment expliquer la longévité de ce document? On pourrait mentionner, d'une part, la relative flexibilité de certaines affectations et l'usage de la dérogation, parfois conditionnée à des contreparties qualitatives en faveur de la collectivité. D'autre part, la mise en œuvre de plans spéciaux et de planifications de détail pour traiter des situations spécifiques.

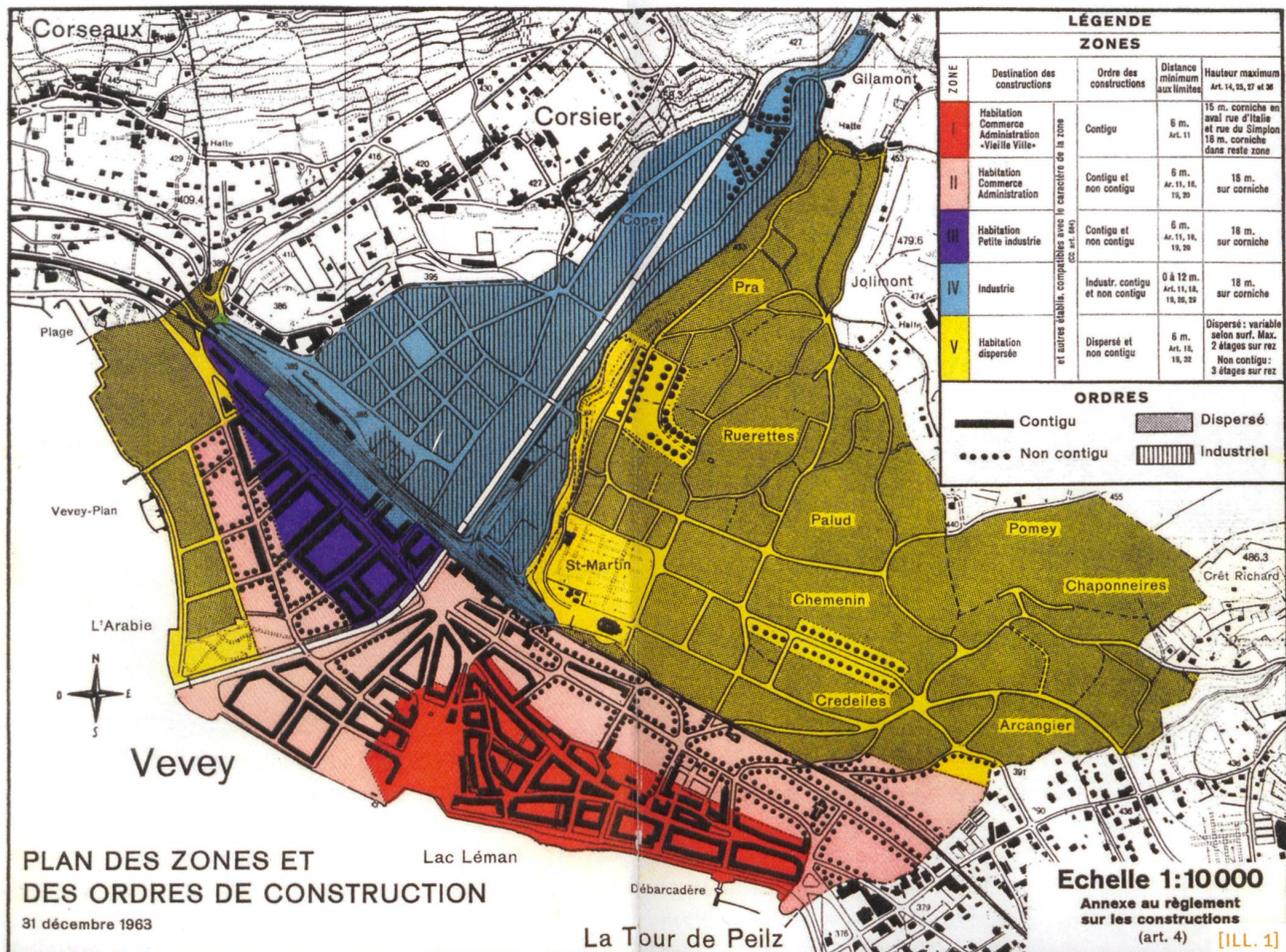
Ces mécanismes ont donné au système à la fois souplesse et robustesse, laissant une large place à la négociation avec les porteuses de projets mais sans vision globale coordonnée. Toutefois, le PGA a aujourd'hui atteint ses limites. Sur le plan légal, il n'est plus en conformité avec le droit supérieur,

ce qui engendre une insécurité juridique, pénalisant certains projets publics (notamment scolaires).

Sur le plan stratégique, la logique au coup par coup n'est pas adéquate pour planifier équipements et logements. Cela s'est notamment manifesté à travers trois référendums négatifs successifs (2013, 2015, 2017) sur des objets relevant de l'aménagement du territoire.

Enfin, le PGA repose sur une logique aujourd'hui dépassée: étendre la ville sur des terrains non bâtis ou démolir pour reconstruire. Or, les défis actuels sont ailleurs: il s'agit désormais de prendre en compte la réalité bâtie du territoire et de favoriser son évolution dans une logique qualitative, en valorisant et en adaptant l'existant plutôt qu'en le remplaçant systématiquement.

[ILL. 1] Le PGA en vigueur datant de 1952 / Der geltende Gemeinderichtplan von 1952. / Il PRG in vigore è del 1952 / (Source: Ville de Vevey)



Le PDCom comme point de départ: un outil de discussion entre les acteur-ices

La révision des planifications communales commence en 2016 par l'établissement d'un concept directeur sur les grands thèmes de l'aménagement du territoire: répartition programmatique, tissu bâti, espaces publics et paysage, mobilité, environnement et transition écologique. Ce travail sera ensuite formalisé dans le plan directeur communal (PDCom).

À cette époque, la stratégie communale en matière d'aménagement du territoire fait face à une certaine défiance. Restaurer la confiance passe par une implication active de la population, du Conseil communal et des groupes d'intérêt.

Une commission d'aménagement du territoire est constituée pour accompagner la révision des outils. Elle regroupe des membres du Conseil communal, des représentant-es d'associations de quartiers et thématiques, des commerçant-es, ainsi que des responsables techniques de la commune. Ce groupe hybride, impliqué régulièrement, permet de nourrir la réflexion, s'approprie le projet et monte en compétence sur les enjeux complexes de l'aménagement du territoire.

La population aussi est sollicitée durant l'élaboration du PDCom, à travers des balades-ateliers dans les quartiers. Ces moments d'échange permettent de faire émerger les préoccupations, les attentes et les craintes des habitant-es: quelles qualités du quartier faut-il préserver? Comment imaginer son évolution sans en altérer l'identité?

Entré en vigueur en 2024, le PDCom donne une vision d'ensemble sur le futur du territoire et une série d'ambitions sur différentes thématiques, partagées par une diversité importante d'acteur-ices. Il est le point de départ pour l'élaboration des plans d'affectation (PA) [ILL. 2].

Vevey a fait le choix d'établir quatre plans d'affectation communaux – les PA «Sud», «Nord-Ouest», «Nord-Est» et «Vieille-Ville», en plus des entrées de ville – dont le défi principal est de trouver la meilleure traduction réglementaire des orientations stratégiques.

S'interroger sur la fonction contemporaine du plan d'affectation

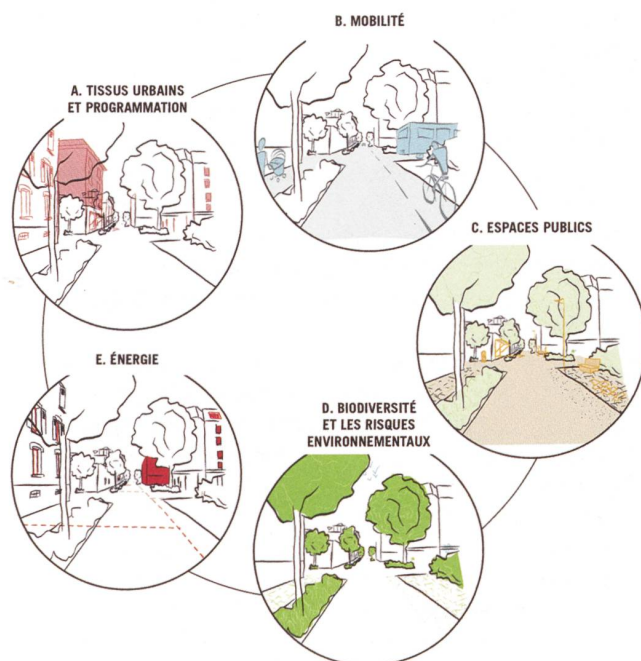
Dans le Canton de Vaud, le cadre légal actuel [1] impose que le plan d'affectation donne une mesure précise d'utilisation du sol, aussi équitable que possible entre propriétaires, évite strictement toute perte de potentiel constructible et atteigne des indices d'utilisation du sol minimums en fonction de la localisation régionale. Il faut donc quantifier les droits à bâtir, quand bien même le tissu composite de la ville rend ce travail quasiment impossible: l'utilisation du sol est différente sur chaque parcelle, tout comme sa configuration urbaine et son patrimoine bâti.

Parallèlement, du côté immobilier, l'augmentation de la valeur économique de la propriété privée (liée notamment à la rareté des terrains) entraîne une logique de valorisation maximale des droits à bâtir, qui se fait trop souvent au détriment des qualités architecturales et urbaines. Ainsi, l'obligation de prévoir un indice d'utilisation du sol minimum lors d'un nouveau PA (par exemple de 0.625) implique souvent un delta constructible important avec l'existant, incitant à la destruction du tissu bâti en lieu et place d'une densification plus douce et respectueuse des qualités existantes des quartiers, en contradiction avec les enjeux de la transition écologique.

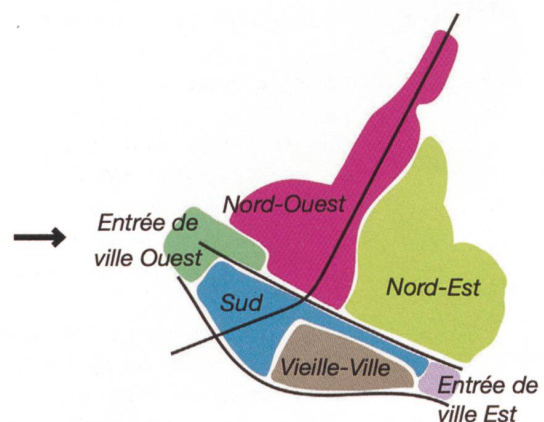
[1] PDCn – Adaptation 4 Quater – 11.11.2022 – COORDONNER MOBILITÉ, URBANISATION ET ENVIRONNEMENT Mesure A11 – Zones d'habitation et mixtes – «Objectif: Réviser les plans d'affectation dans les cinq ans suivant l'adoption de la 4^e adaptation du PDCn par le Grand Conseil pour que les zones à bâtir légales correspondent aux besoins prévus à 15 ans.»

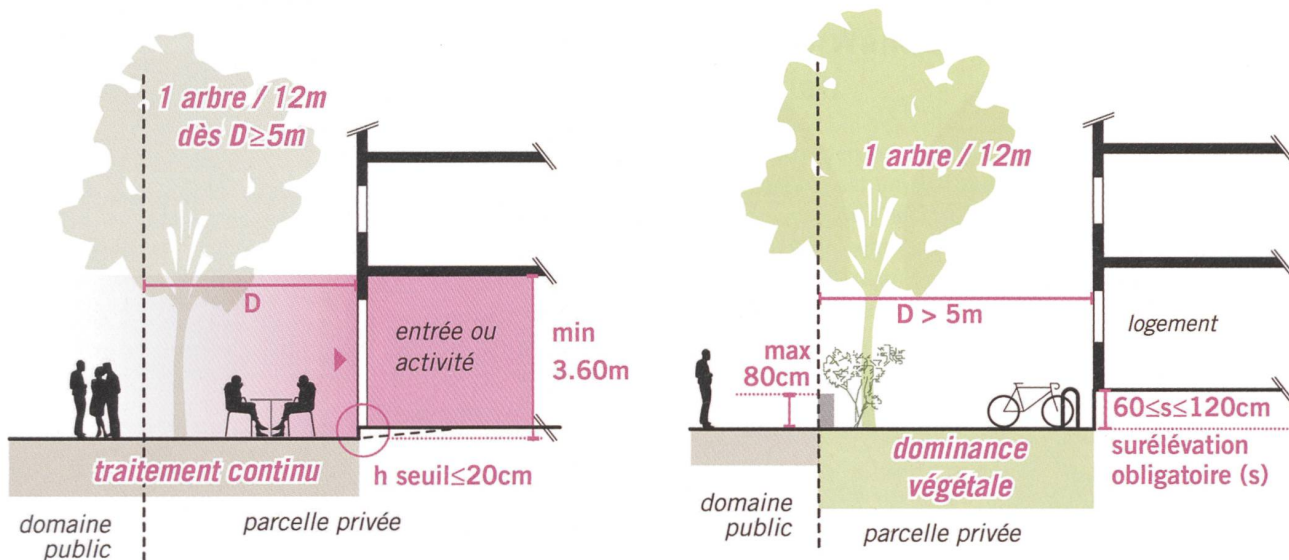
[ILL. 2] Le point de départ des PA: un PDCom transversal sur les différentes thématiques de l'aménagement du territoire / Der Ausgangspunkt der Zonenpläne: ein themenübergreifender Gemeinderichtplan. / Il punto di partenza dei PU: un PDCom che tiene conto delle varie tematiche relative alla pianificazione del territorio (Source: PDCom, Ville de Vevey/urbaplan)

Plan directeur communal (PDCom) – 2024



Plans d'affectation (PA) – en cours





[ILL. 3] Dispositions relatives à la relation entre parcelles et espace public / Bestimmungen zum Verhältnis zwischen Grundstücken und öffentlichem Raum / Disposizioni relative al rapporto tra parcella e spazio pubblico / (Source : PA Nord-Ouest et Sud (en cours), Ville de Vevey/urbaplan)

Dans un monde idéal, le plan d'affectation acterait ce qui est construit comme point de départ matériel et culturel. Il définirait des mesures simples de transformation et de densification préservant les valeurs patrimoniales, paysagères, sociales, et renforçant les qualités environnementales et d'usage. On rêverait d'un règlement axé sur des mesures qualitatives, s'affranchissant des indices de constructibilité qui codifient la constructibilité comme si les parcelles étaient encore vierges de toute construction et qui induisent l'idée de *droit* avant l'idée de *devoir et responsabilité* face au bien commun que constitue le territoire.

Un territoire aujourd'hui quasiment entièrement bâti, confronté tant aux enjeux de la transition écologique qu'à ceux de la densification vers l'intérieur.

Dès lors, quelles approches pour faire évoluer la *fonction même* du plan d'affectation? Comment la faire basculer de celle historique d'octroyer des règles de constructibilité pour le développement de nouveaux projets, à celle contemporaine de décrire les modalités de transformation de l'existant?

À la recherche de nouvelles approches pour le plan d'affectation

À Vevey, les plans d'affectation en cours de révision visent un équilibre entre un noyau dur d'affectation définissant la mesure d'utilisation du sol et des règles qualitatives permettant de poursuivre les objectifs en matière de préservation du patrimoine bâti, paysager et de renforcement des valeurs écologiques et d'usage.

Par exemple, la question de la préservation du bâti existant est traitée au-delà de la définition stricte de l'intérêt patrimonial: un bâtiment est vu comme une ressource culturelle et matérielle qui englobe une part importante d'énergie grise. Afin de faire pencher la balance vers le réflexe de la conservation au lieu de la démolition, une série de dispositions sont envisagées dans les PA: bonus de droit à bâtir en cas de conservation de l'existant, règles constructives incitant à la densification des constructions existantes et nécessité de démontrer le besoin d'une démolition. Le règlement laisse vo-

lontairement de la souplesse de transformation pour les parcelles qui atteignent ou dépassent les droits à bâtir, à condition que les projets améliorent les qualités environnementales et d'usage des espaces extérieurs et la performance énergétique des bâtiments.

Quant à la notion de « patrimoine bâti », elle est aussi comprise de manière plus large à travers les qualités d'ambiances urbaines et paysagères. La relation physique « immédiate » entre espaces publics et privés à hauteur humaine est un élément clé dans la qualité perçue des quartiers. **[ILL. 3]** Aussi, le traitement des avant-jardins sur rue s'offrant à la vue des passant-es, les logiques d'implantation bâtie et de structuration des espaces ouverts privatifs (jardins, cœur d'îlot) font l'objet de dispositions spécifiques visant à préserver et à renforcer les caractéristiques constitutives de l'ambiance du quartier **[ILL. 4]**.

Enfin, un grand nombre d'exigences en matière de transition écologique sont également traduites dans les PA afin de leur donner une force juridique contraignante: indice d'occupation du sol maximum pour préserver le sol, arborisation minimale, mais aussi indices de pleine terre, de verdure et d'espaces en faveur de la biodiversité. Ces dispositions sur les espaces extérieurs, longtemps peu thématiques dans les règlements d'affectation, constituent aujourd'hui un nouveau standard.

D'une manière générale, il s'agit d'admettre que l'outil du plan d'affectation communal, parce qu'il propose un projet d'affectation d'ensemble, est forcément imparfait et insuffisant pour résoudre l'ensemble des cas particuliers à la parcelle, mais il offre un cadre nécessaire et suffisant pour garantir les intérêts publics.

Aussi, en complément des mesures « dures » et qualitatives mises en place dans les PA, des outils plus souples dits « gris », comme des guides et directives, permettent de traiter de certains sujets tout en gardant une forme d'agilité (par exemple, le réemploi des matériaux de construction ou les logiques de mutualisation du stationnement à l'intérieur des quartiers).

Biodiversité / fraîcheur

Encourager des aménagements favorables à la biodiversité

Imposer un taux d'arborisation minimum au sein des espaces extérieurs

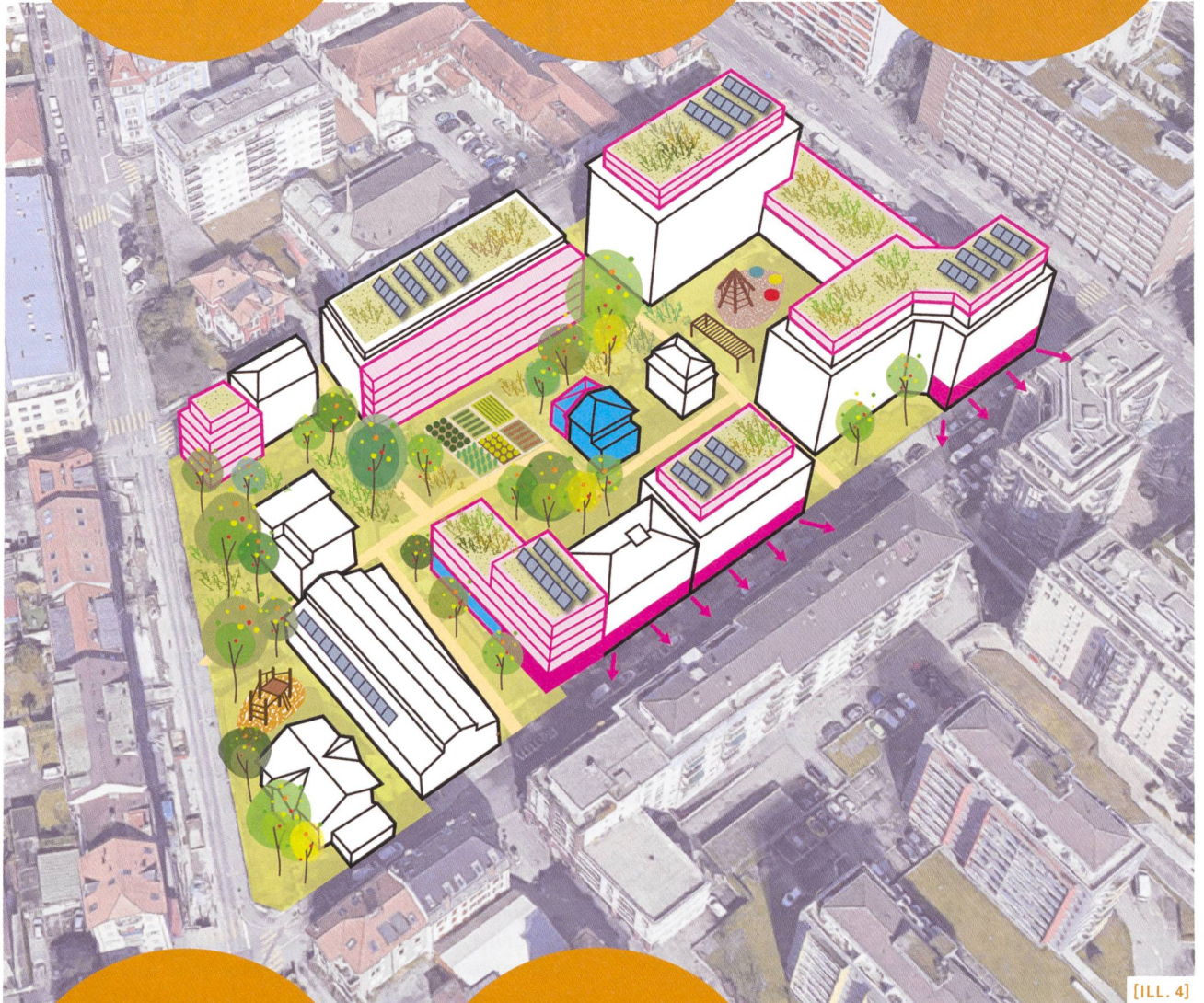
Énergie

Imposer des minima de performance énergétique du bâtiment et prendre en compte l'énergie grise des matériaux

Identité et vie de quartier

Permettre une densification dans le respect des caractéristiques appréciées du quartier

Favoriser des aménagements polyvalents, mutualisés répondant aux besoins de tous les usagers



[ILL. 4]

Préservation des sols – perméabilité

Limiter le stationnement et le mutualiser pour minimiser l'imperméabilisation

Fixer un taux de pleine terre minimum

Imposer la végétalisation en toiture

Ville des 15 min

Permettre des cheminements de mobilité douce au sein des quartiers

Imposer une mixité programmatique pour favoriser une ville des courtes distances

[ILL. 4] Le plan d'affectation, un levier en faveur de la transition écologique et sociale. / Der Zonenplan ist ein Hebel für den ökologischen und sozialen Wandel. / Il piano di utilizzazione asseconda la transizione ecologica e sociale. / (Source : PA Nord-Ouest et Sud (en cours), Ville de Vevey/urbaplan)



[ILL. 5]

[ILL. 5] Échange avec les habitant-es sur les qualités perçues du quartier à la suite d'une balade / Austausch mit der Bevölkerung über die Qualitäten des Viertels im Anschluss an einen Spaziergang / Discussione con gli abitanti, dopo una passeggiata, sulle qualità percepite del quartiere /
(Source: Léandre Séraïdaris)

Le territoire est déjà là: construit, habité, vécu

Le plan d'affectation (PA), lorsqu'il est pensé en synergie avec le plan directeur communal (PDCOM), détient le potentiel d'être bien plus qu'un simple outil technique: il incarne une vision partagée du territoire, ancre une « politique publique d'aménagement », et garantit que les intérêts publics soient défendus dans la durée, en offrant un cadre clair pour anticiper les évolutions urbaines.

Il faut cependant garder en tête que le cadre légal actuel reste imprégné d'une logique héritée: il traite encore le sol comme s'il était vierge, comme s'il fallait le remplir, le développer. Or, le territoire est déjà là: construit, habité, vécu.

Cela étant, lors de la révision des plans d'affectation, force est de constater qu'il reste difficile d'intéresser les habitant-es à ce sujet qui semble de prime abord trop technique et dont il est difficile de mesurer l'impact sur la vie quotidienne. Le territoire communal est pourtant constitué à plus de 80% de parcelles privées. Cela signifie que les grands défis urbains — densification, transition énergétique, biodiversité, réduction des îlots de chaleur, etc. — devront être relevés à travers les propriétés privées.

Cherchant à cultiver une dynamique constructive de dialogue, de sensibilisation et d'accompagnement, Vevey a fait le choix de mettre en place des moments d'échange de différents types avec la population [ILL. 5]. Les formats sont divers, allant de la soirée d'information tout public à des balades de lecture du territoire, et des conférences sur la thématique du patrimoine ou de la densification douce.

En effet, il ne s'agit plus de planifier l'expansion, mais d'imaginer, avec soin, avec méthode, et avec les habitant-es, la transformation de la ville sur elle-même. C'est précisément ce qui rend la tâche plus complexe, mais aussi plus passionnante.

LITTÉRATURE

<https://demain.vevey.ch/> – Plan directeur communal de Vevey, entré en vigueur fin 2024
<https://recitsderues.ch/> – Rue des Tilleuls, quartier Plan-dessus, Vevey

ZUSAMMENFASSUNG

Sich den Wandel einer Stadt vorstellen

Der Zonenplan von Vevey, seit 1952 in Kraft, ist in all den Jahren bemerkenswert unverändert geblieben, was nicht zuletzt auf seine einfachen Regeln und die Möglichkeit zurückzuführen ist, Sondergenehmigungen zu bekommen, die an qualitative Gegenleistungen zugunsten der Gemeinschaft gebunden sind. Er beruht allerdings auf einer heute überholten Logik und ist nicht mehr an die übergeordneten Planungen angepasst. Aus diesem Grund nahm die Stadt Vevey 2016 eine Überarbeitung der kommunalen Planung in Angriff.

In Vevey wird auch die Funktion der Zonenpläne hinterfragt: Ging es früher darum, Bauvorschriften für die Entwicklung neuer Projekte vorzugeben, besteht ihre Aufgabe heute darin, die Modalitäten für eine Transformation des Bestehenden zu definieren. So denkt man beispielsweise über Bestimmungen nach, die den Reflex fördern, Bauten zu erhalten, statt sie abzureissen: Boni in Form von Baurecht bei Bewahrung von Bestehendem, Bauvorschriften, die Anreiz sind, bestehende Bauten zu verdichten, die Pflicht nachzuweisen, dass ein Abriss notwendig ist.

Tatsächlich ist die Landschaft ja schon da, bebaut und bewohnt. Es geht nicht mehr darum, Erweiterungen zu planen, stattdessen versucht man sich sorgfältig, methodisch und unter Mitwirkung der Bevölkerung vorzustellen, wie die Stadt sich wandeln könnte. Das macht die Aufgabe komplexer, aber auch spannender.

RIASSUNTO

Immaginare la città che si trasforma dall'interno

Il piano regolatore generale comunale (PRG) di Vevey è in vigore dal 1952 ed è rimasto sorprendentemente stabile nel tempo. Ciò è dovuto in particolare alla semplicità delle sue regole e alla possibilità di concedere deroghe in cambio di contropartite qualitative per la collettività. Tuttavia, poiché si fonda su una logica superata e non è più conforme al diritto pianificatorio superiore, dal 2016 Vevey sta intraprendendo la revisione dei suoi strumenti di pianificazione comunali.

Vevey mette in discussione la funzione stessa dei PU: come passare dalla loro funzione storica, ossia fissare regole per la realizzazione di nuovi progetti edilizi, a quella odierna di descrivere le modalità per la trasformazione di ciò che esiste? Si è per esempio pensato a disposizioni volte a favorire il riflesso di conservare anziché demolire: un bonus sul diritto di costruire qualora si conservi la sostanza esistente, norme edilizie che incoraggiano la densificazione degli edifici esistenti, obbligo di dimostrare la necessità di una demolizione.

Il territorio c'è già: costruito, abitato, vissuto. Non occorre quindi pianificarne l'espansione, ma immaginare — in modo oculato, metodico e insieme agli abitanti — la trasformazione della città dall'interno. Proprio questo rende il compito più complesso, ma al contempo ben più interessante.