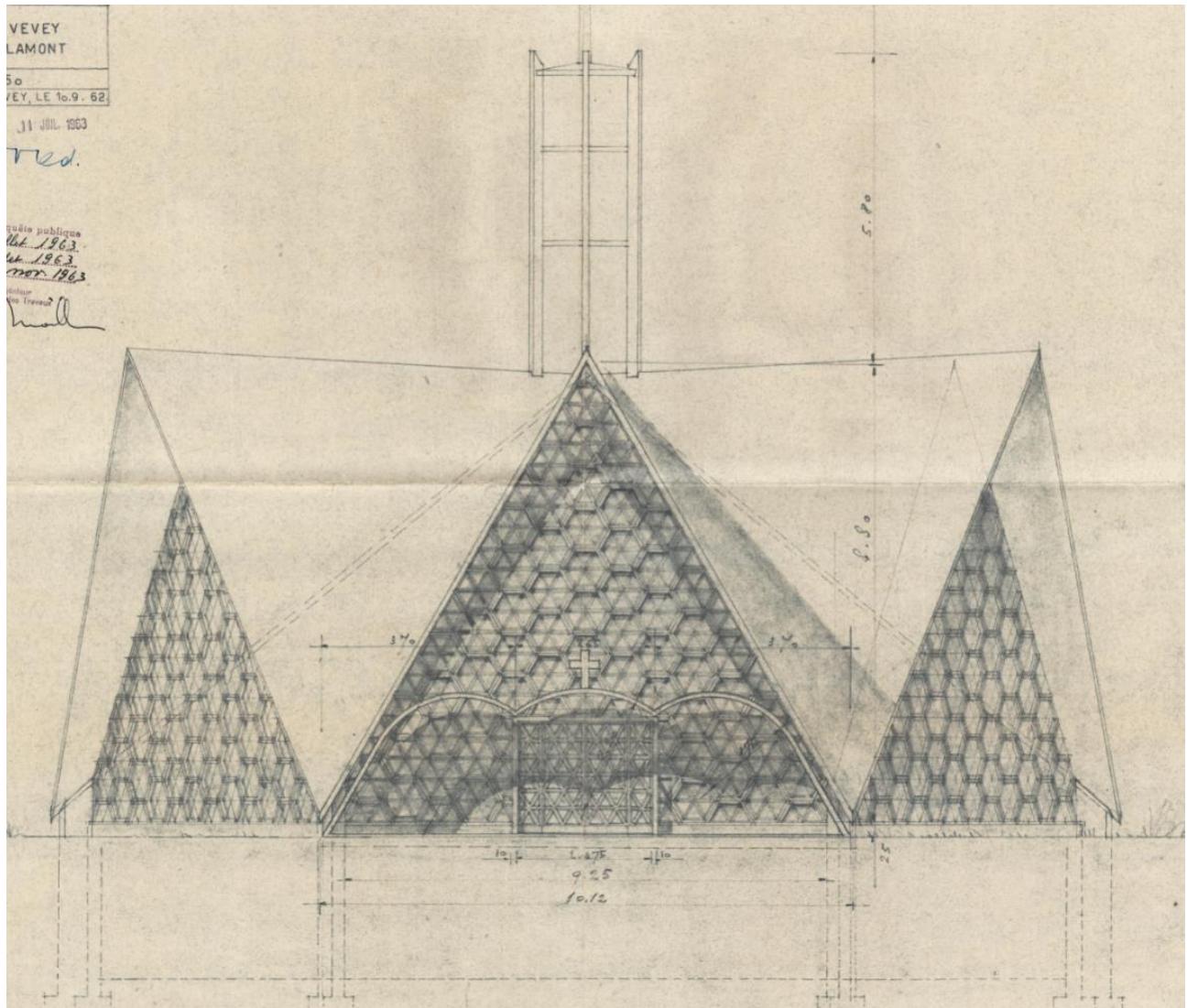


Annexe 3



VILLE DE VEVEY  
PLAN D'AFFECTATION - PA NORD-OUEST  
RELEVE DU PATRIMOINE BÂTI ET NON BÂTI  
RAPPORT DE SYNTHESE



2025.12.03

# **Pesée des intérêts entre les objectifs de préservation (6 LPN) et de densification (3 LAT) du secteur PA Nord-Ouest de la Ville de Vevey.**

## **SOMMAIRE**

1. Préservation des sites d'importance nationale .....	1
2. Enjeux contradictoires.....	1
3. Pesée des intérêts.....	1
4. Deux principes .....	2
5. Identification des immeubles soumis à constructibilité restreinte.....	3
6. Conformité aux législations supérieures .....	3
7. Protection du patrimoine non bâti : relevé des espaces ouverts communaux (art.19) .....	3
Annexe 3.1 : recensement, inventaire, classement .....	5
Annexe 3.2 : Recensement architectural cantonal dans le périmètre du PA N-O.....	6
Annexe 3.3 : L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS .....	9
Annexe 3.4 : Recensement des parcs et jardins historiques de Suisse ICOMOS .....	19
Annexe 3.5 : Architecture du XXe siècle, 1920-1975.....	21
Annexe 3.6 : Application de la pesée des intérêts dans le périmètre ISOS A et a .....	22
Annexe 3.7 : Tableau de synthèse du relevé patrimoine bâti et non bâti du PA Nord-Ouest.....	33

*Note : Pour en faciliter la lecture, le masculin générique est utilisé dans le présent document sans discrimination de genre.*

## 1. Préservation des sites d'importance nationale

La ville de Vevey est un site construit d'importance nationale au sens de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), conformément à l'article 1 de l'ordonnance y relative (OSIOS). Elle entre ainsi dans le champ d'application de l'article 6 de la Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN): « l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, [...]. » Le site internet de l'Office fédéral de la culture, onglets « ISOS et protection des sites construits » et « ISOS en bref », précise la portée pratique de l'article : « la protection des sites construits est assurée [...] par des dispositions légales en matière d'aménagement du territoire. Elle relève en premier lieu de la compétence des communes. Celles-ci définissent les zones à protéger et formulent des prescriptions pour leur aménagement. [...] [L'ISOS] représente une base essentielle pour assurer un développement de qualité des agglomérations. [...] [L'ISOS] ne représente cependant ni une mesure de protection absolue ni une planification. Il constitue une base de décision. »

Dans son Plan d'affectation Nord-Ouest (PA N-O), la Ville de Vevey pose à son article 6 le principe « Préservation des sites au sens de l'ISOS ». Les articles 7 à 9 confirment par ailleurs les objectifs de préservation des objets protégés par le droit cantonal, prise en compte de l'existant et l'importance de l'esthétisme, respectivement de l'intégration des constructions.

Ces principes et objectifs sont par ailleurs applicables à l'ensemble du règlement, conformément aux renvois prévus dans le PA N-O.

Ce faisant, le règlement PA N-O intègre largement les objectifs poursuivis par la mesure C1, en particulier C11, du Plan directeur cantonal vaudois (ci-après : PDCn).

## 2. Enjeux contradictoires

À un niveau supérieur, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) confirme les objectifs posés par la LPN. L'article 3, alinéa 2, pose impérieusement que « le paysage doit être préservé » ; dans ce contexte, la lettre b dudit alinéa précise qu'il est nécessaire que « les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage ». En contrepartie, l'alinéa 3 du même article indique que « les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée ». La lettre a bis précise à ce titre qu'il faut « prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ». La LAT pose ainsi concomitamment l'objectif de la densification des sites construits et celui de la préservation du paysage auquel ces derniers appartiennent de plein droit.

La densification réapparaît dans l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) à l'article 5a, alinéa 3b : « dans son plan directeur, le canton donne les mandats permettant : [...] b. de construire et densifier de manière efficace et en économisant le sol les zones à bâtir existantes ou nouvellement créées ». Ainsi, la mesure A1 du PDCn, propose de « localiser l'urbanisation dans les centres », soit à « l'intérieur du territoire urbanisé, c'est-à-dire le tissu urbain déjà largement bâti, [...]. Le potentiel inutilisé est valorisé et une densification adaptée au contexte est recherchée. La mixité et la flexibilité des usages sont encouragées. Ce développement doit s'accompagner d'une exigence marquée pour l'intégration du bâti et la création d'espaces publics. Ainsi, la densification doit contribuer à une amélioration de la qualité de vie ». Le PDCn s'aligne au mot près aux exigences posées par la législation supérieure et aux encouragements formulés par l'ISOS : une densification « adaptée au contexte » comme gage d'intégration. Elle doit se déployer au sein du « territoire d'urbanisation », terme englobant « les surfaces comportant des bâtiments, des industries et des commerces, mais aussi les surfaces dévolues aux transports et au stationnement, les surfaces libres et les espaces verts participant à la qualité du tissu bâti ». Au sens de la mesure A11 du même plan directeur, la commune de Vevey, appartenant à l'agglomération Rivelac, doit anticiper une augmentation potentielle du nombre d'habitants.

## 3. Pesée des intérêts

En termes de réserves ou de parcelles libres, le territoire d'urbanisation de la Ville de Vevey n'est guère riche : peu ou pas d'industries en friche, peu de surfaces inadéquates ou disproportionnées dévolues aux transports et au stationnement, etc. À Vevey, il faut donc, nécessairement, d'une manière ou d'une autre, projeter une éventuelle augmentation de la population dans le sein même du tissu bâti existant. Pour tenir compte des mises en garde énumérées ci-dessus et préserver l'un des « sites construits les plus précieux et les plus importants du pays », pour reprendre les termes de l'ISOS, il est donc nécessaire de mettre sur pied une méthode circonstanciée : la pesée des intérêts renversée. L'Office fédéral du développement territorial (ARE) introduisait la notion dans un rapport de 2015 intitulé « ISOS et densification ».

De manière assez générale, elle fut appliquée selon un enchaînement qui posait la densification comme objectif premier général et la préservation du patrimoine bâti comme un objectif secondaire dérogatoire, du fait d'un « intérêt public » reconnu. La mesure A11 du PDCn exprime la logique à la perfection : « Il peut être dérogé au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, [...] ».

Cet enchaînement pose deux problèmes. En premier lieu, il faut bien constater que *toute* la Ville de Vevey est un « site construit d'importance nationale à protéger », ce qui signifie qu'un objectif général de densification affronterait en permanence un objectif général de préservation : le conflit des intérêts publics divergents est au coin de chaque rue. Ensuite, le problème de la mécanique dérogatoire, c'est qu'elle exige une connaissance parfaitement à jour des objets qui sont en jeu ; dans le cas du patrimoine bâti, par exemple, elle ne peut fonctionner pleinement pour autant que soient systématiquement connus *tous* les bâtiments qui, du fait de leur intérêt patrimonial, méritent d'échapper à l'objectif de densification. Or, comme il est physiquement impossible d'actualiser en permanence un inventaire d'objets de valeur – les valeurs fluctuent constamment –, une insécurité du droit naît : l'objectif de densification est fragilisé par la découverte trop tardive de l'intérêt patrimonial d'un bâtiment, alors que des bâtiments d'une valeur encore méconnue peuvent disparaître. Pour ces raisons, la primauté de l'objectif de densification sur celui de préservation doit être questionnée.

La Ville de Vevey propose ainsi d'inverser l'ordre des choses en posant un principe premier de « prise en compte de l'existant », face auquel l'objectif de densification ne bénéficierait pas de dérogations, mais d'un principe général de *crescendo* : les restrictions à la densification s'assouplissent dans les secteurs moins sensibles de la ville. Cela signifie qu'à quelques bâtiments remarquables près, il est possible de densifier un peu partout ; il n'est en revanche possible de densifier beaucoup qu'en peu d'endroits, et jamais au détriment d'aucun bâtiment existant. Principe de prise en compte de l'existant oblige, aucun projet de densification ne peut jamais justifier, à lui seul, une démolition. La densification ne peut se faire qu'avec, à partir et autour des bâtiments qui sont là. Saupoudrant la densification et évitant ainsi toute ségrégation entre « quartiers absolument neufs » et « quartiers historiques parfaitement préservés », la démarche devrait garantir le maintien de la mixité sociale et de la diversité architecturale de la ville – un vœu du PDCn.

#### 4. Deux principes

Le principe fondateur de prise en compte de l'existant (1) – article 8 – pose la primauté du « maintien des constructions existantes. Les projets, quels que soient les bâtiments et les éléments constructifs concernés, doivent privilégier la conservation, l'entretien, l'amélioration et la transformation. En ce sens, « les démolitions relèvent du régime d'exception ». Bien que décorrélé des traditionnelles valeurs culturelles de l'histoire et de l'architecture, ce principe n'est pas moins un excellent garant de la préservation du site et du « développement de qualité des agglomérations » souhaité par l'ISOS. Le principe de ménagement de l'existant – qui ne peut pas être une mise sous cloche – s'accompagne donc de la distribution plus ou moins individualisée de droits à bâtir selon un principe de *crescendo* (2) qui établit des secteurs de constructibilité restreinte (art. 15-18) et des secteurs de constructibilité générale (dès art. 20).

La première famille de mesures permet de prendre en charge l'évolution particulière de bâtiments spécialement remarquables, qu'ils soient identifiés par le recensement architectural cantonal ou qu'ils appartiennent à un périmètre sensible de l'ISOS. La constructibilité restreinte s'organise autour de deux familles d'intervention, chacune comprenant trois grades de modifications déterminés en fonction des caractéristiques architecturales et urbaines propres à chaque bâtiment.

Dans la première famille, qui regroupe les immeubles marqués d'une pastille étoilée, carrée ou ronde remplie, toute transformation majeure dans les étages est interdite. Les interventions possibles se limitent à la toiture selon le grade attribué : aucune intervention pour la pastille étoilée remplie, possibilité d'occupation avec création d'ouvertures pour la pastille carrée remplie, et création d'un attique pour la pastille ronde remplie.

Dans la seconde famille, correspondant aux mêmes symboles mais non remplis, des remaniements internes sont admis. Ils doivent toutefois respecter les éléments structurels primaires du bâtiment, en particulier les planchers et les cages d'escalier, qui doivent être conservés.

Les bâtiments et les parcelles qui ne sont pas concernés par le principe de constructibilité restreinte, sont automatiquement placés dans le régime de la constructibilité générale. Malgré tout, et quelle que soit l'augmentation *théorique* de droit à bâtir que le règlement amènerait par rapport aux surfaces de plancher existantes, le principe de la prise en compte de l'existant n'est pas remis en cause. Il est ainsi dûment rappelé que, de manière générale, toute parcelle dont les droits à bâtir ne sont pas réalisés à la hauteur de ce que permet le règlement ne peut être densifiée que pour autant que les bâtiments qui s'y trouvent soit préservés. Ainsi, dans le régime de la constructibilité générale, l'idée d'un *crescendo* des interventions est maintenue : propriétaires et architectes sont invités à privilégier, dans l'ordre, les transformations, les surélévations, les agrandissements et les nouvelles constructions. Il va de soi que ces types d'intervention peuvent être combinés sur une même parcelle.

## 5. Identification des immeubles soumis à constructibilité restreinte

La constructibilité restreinte est déterminée sur la base des éléments suivants :

- l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) ;
- l'Inventaire des voies de communication historiques (IVS) ;
- l'Inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale (Inventaire PBC) ;
- l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP) ;
- le recensement des parcs et jardins historiques de Suisse (ICOMOS) cf. annexe 4 ;
- les fiches du recensement architectural du Canton de Vaud, cf. annexe 2 ;
- les régions archéologiques ;
- le plan d'extension – éléments à protéger des années 80 ;
- le plan de classement des arbres de la Ville de Vevey, abrogé ;
- le recensement architectural du XXe siècle, cf. annexe 6 ;
- protection du patrimoine non bâti : relevé des espaces ouverts communal.

La démarche a commencé par une description des inventaires cités ci-dessus et une appréciation de leur structuration et présentation réciproques. Il était important pour le groupe de travail d'avoir un éclairage sur leur portée et la manière de les utiliser. L'identification des bâtiments devant faire l'objet d'une constructibilité restreinte s'est ensuite faite sur la base de visites de terrain, relevés photographiques et analyses des archives. En amont, les bâtiments et configurations urbaines ont été classés par types, selon leur capacité à représenter un large éventail de problématiques et de contextes. Chaque situation a ensuite été approfondie sur le terrain. L'analyse s'est fondée, pour chaque cas, sur la base de critères d'évaluation portant notamment sur les qualités architecturales, l'authenticité, le caractère unique ou rare, l'originalité, l'exemplarité, l'intégration au site, l'importance de la construction et son histoire, la qualité de l'entretien ainsi que l'appartenance éventuelle à un ensemble bâti significatif.

Les bâtiments retenus ont ensuite fait l'objet d'une fiche d'identification regroupant les données administratives et, le cas échéant, les informations relatives à l'année de construction et à l'architecte auteur du projet original. Certains bâtiments ont également fait l'objet d'un bref descriptif. La numérisation des plans d'enquête originaux, ainsi que de toutes les modifications importantes pour le bâtiment (changement d'affectation, agrandissement, occupation des combles, surélévation, transformation ou rénovation lourde) ont permis de systématiser la présentation des fiches. Sur cette base, une évaluation architecturale a été effectuée : elle motive généralement l'appartenance des bâtiments au régime de la constructibilité restreinte et justifie, pour certains d'entre eux, la limitation à certains types d'interventions architecturales. Par cette démarche, la commune a anticipé une éventuelle révision du recensement architectural par le canton de Vaud. Les dispositions réglementaires associées à la constructibilité restreinte visent à encourager les propriétaires à intervenir, en définissant un cadre clair et, autant que possible, incitatif.

## 6. Conformité aux législations supérieures

Les principes de prise en compte de l'existant, de constructibilité restreinte et de constructibilité générale respectent le principe de proportionnalité. La restriction des droits à bâtir n'intervient qu'en conséquence d'une valeur architecturale ou historique reconnue, dans la plus stricte application de l'article 36 de la Constitution suisse. L'articulation de ces trois principes instaure un mécanisme intrinsèque de complémentarité, permettant de pallier l'insuffisance des dispositifs de la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) à réaliser les objectifs de protection requis par l'art. 17 al. 1, let. C., LAT. relatifs à la protection des ensembles construits dignes d'intérêt.

Les lois fédérales pertinentes ont été prise en compte, comme exposé ci-avant. S'agissant du droit cantonal, le règlement tel que proposé répond aux exigences de l'art. 8 de la LPrPCI, qui impose aux autorités communales de prendre les mesures nécessaires à la protection des paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation. Il tient également compte de l'article 86 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), lequel prévoit que les règlements communaux contiennent des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords.

## 7. Protection du patrimoine non bâti : relevé des espaces ouverts communaux (art.19)

### 7.1 Généralités concernant les espaces ouverts protégés selon le relevé communal

Le relevé du patrimoine bâti communal est complété d'un relevé des espaces ouverts non bâti. Il accompagne la stratégie de densification en mettant en évidence les espaces ouverts non bâti historiques, patrimoniaux ou remarquables à préserver.

Les espaces ouverts (hors domaine public et zone de verdure 15 LAT) sont ainsi identifiés et intégrés au plan et au règlement du PA Nord-Ouest.

Ce dispositif complète et accompagne la nouvelle loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP) ainsi que le recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS).

L'objectif est de limiter les interventions et les constructions sur les espaces dignes de protection identifiés comme tels. Le travail d'inventorisation effectué par les services de la ville a permis de mettre en lumière de nouveaux espaces de valeur historique ou patrimoniale et surtout des espaces remarquables pour la biodiversité, l'arborisation et/ou la composition architecturale et paysagère.

Toute modification/transformation d'un espace ouvert protégé sera ainsi soumise à l'approbation de la Municipalité. Sur requête du municipal en charge de l'urbanisme, le projet de transformation est préavisé par la Commission Consultative en Urbanisme (CCU). Toute atteinte ou menace grave concernant des espaces ou objets dignes de protection ou leurs abords immédiats, n'est de manière générale pas acceptable. Des exceptions ne peuvent être admises que lorsqu'un intérêt public prépondérant l'emporte et que le résultat d'ensemble est positif. S'agissant des biotopes d'animaux et de plantes protégées, il est en général nécessaire de fournir une compensation concrète. Il incombe au propriétaire de garantir un entretien adéquat de son espace et/ou des objets protégés. La LPrPNP précise à l'art. 22 al. 2 que le niveau de protection attribué à un espace ouvert s'applique à l'ensemble de la parcelle.

En cas de destruction accidentelle de tout ou partie d'un espace ou objet protégé, la réhabilitation doit être entreprise par le propriétaire. Un projet d'architecte paysagiste ou d'un spécialiste compétent doit être soumis pour approbation à la Municipalité. En outre, la Municipalité peut exiger la suppression ou l'atténuation des altérations et atteintes préexistantes aux qualités de l'espace ou de l'objet lors de travaux de transformation (ajout d'annexes aux constructions existantes, plantation d'espèces envahissantes ou non locales menaçant l'équilibre végétal, etc.).

## 7.2 Espaces ouverts non construits protégés selon le relevé communal

Sont considérés comme espaces ouverts non construits, les espaces de jardins, parcs, patios, cours, parvis et préaux.

Les espaces inventoriés retenus au relevé font l'objet d'une fiche par parcelle. Chaque fiche présente un descriptif avec les caractéristiques de l'espace protégé et l'identification d'éléments végétaux ou construits remarquables. Les espaces sont également classés dans les catégories E1, correspondant aux espaces historique ou patrimonial à préserver ; et E2, les espaces remarquables à préserver. Dans le PA Nord-Ouest, seuls des espaces notés E2 sont relevés.

## 7.3 Dispositions concernant les espaces notés E2

Font partie de cette catégorie les espaces présentant un caractère paysager ou naturel digne d'intérêt. Toute intervention ou mesure allant au-delà d'un entretien courant est soumise à autorisation. Le projet de modification doit être accompagné d'un plan d'aménagement paysager établi par un professionnel de la branche.

## ANNEXES

### Annexe 3.1 : recensement, inventaire, classement

#### 1. Le recensement architectural cantonal

Commencé en 1974, le recensement cantonal a été achevé en 1998. Depuis cette date, des révisions sont régulièrement entreprises pour actualiser et enrichir la documentation, ces indications sont disponibles sur le guichet du recensement [www.recensementarchitectural.vd.ch](http://www.recensementarchitectural.vd.ch). Une note est attribuée à chaque objet ou site indiquant sa valeur patrimoniale, dont la signification est définie à l'art. 8 du règlement d'application de la LPrPCI.

Une note est une indication de la valeur patrimoniale d'un objet ou d'un site. Elle se fonde sur des critères d'évaluation architecturaux, historiques, artistiques, culturels, techniques, urbanistiques, paysagers et de situation, appréciés à l'échelle locale, régionale et nationale.

Un site est composé d'un ensemble d'objets construits, à partir de deux jusqu'à un centre historique ou plusieurs quartiers, respectivement d'espaces non construits tels que jardins, parcs, abords, aménagements urbains et privés.

##### 1.1. Objets

**Note 1** – objet d'intérêt national dont le classement comme monument historique est en principe requis.

**Note 2** – objet d'intérêt régional pour lequel une mesure de protection est en principe requise.

**Note 3** – objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal.

**Note 4** – objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, participant à l'identité de la localité. Appartiennent également à cette catégorie les objets n'étant pas nécessairement bien intégrés mais présentant néanmoins un intérêt patrimonial.

**Note 5** – objet présentant des défauts liés soit à son intégration dans le contexte, soit à d'éventuelles adjonctions et/ou transformations inopportunnes, soit à sa conception et/ou son langage architectural, malgré la présence de qualités indéniables.

**Note 6** – objet considéré comme neutre et sans intérêt patrimonial, tant du point de vue de son intégration, de son architecture ou de son histoire. Sa présence n'est pas déterminante pour l'harmonie du site. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification.

**Note 7** – objet compromettant l'harmonie du site et en altérant les qualités, caractérisé par de graves défauts d'intégration de type architectural ou liés à l'aménagement du territoire. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification.

##### 1.2. Sites

**Note 1** – site exceptionnel.

**Note 2** – site d'intérêt prépondérant.

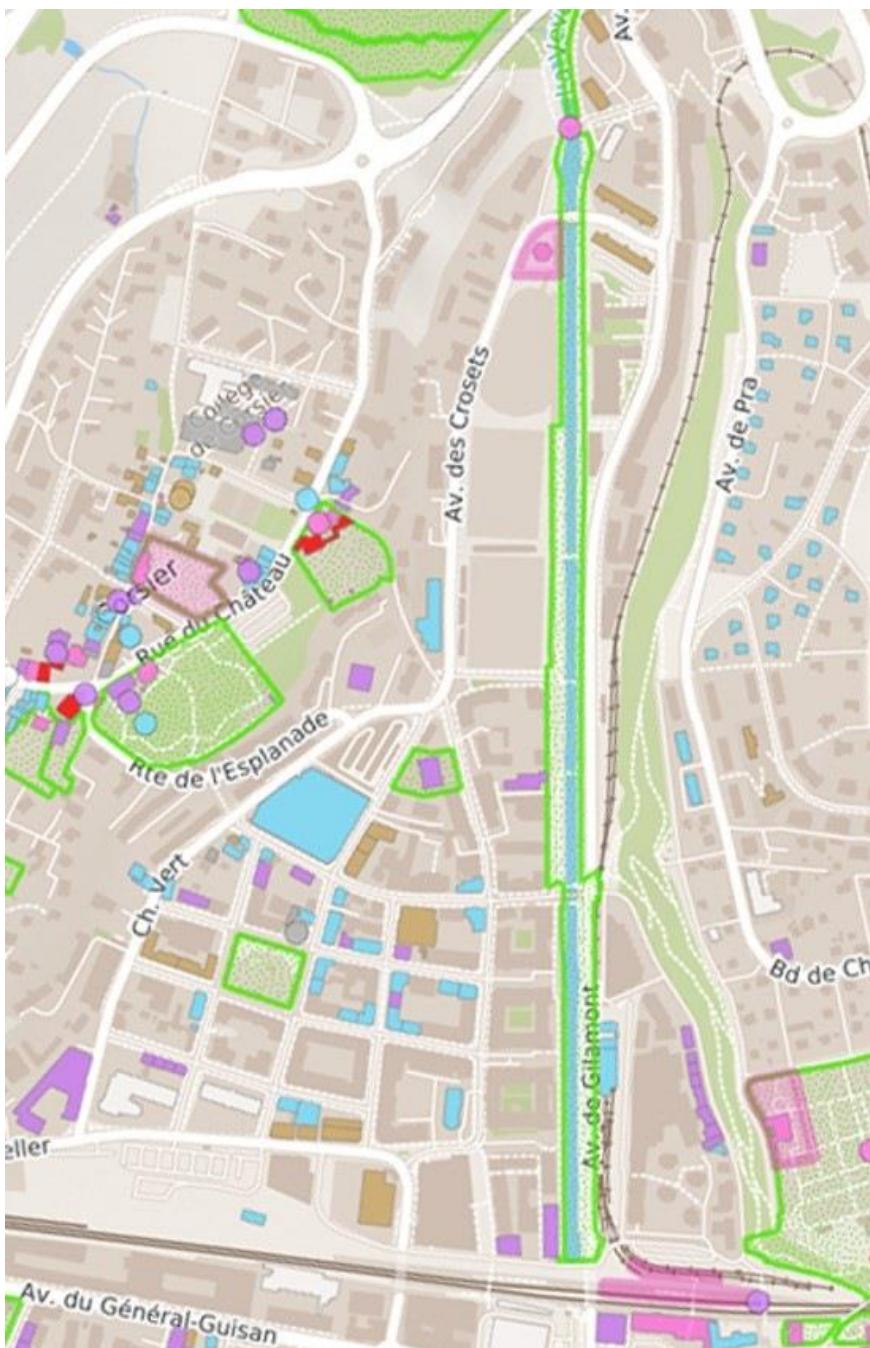
**Note 3** – site intéressant.

#### 2. L'inventaire

L'inventaire prévu à l'article 15 LPrPCI est basé sur le recensement architectural, les sites archéologiques, les inventaires fédéraux (ISOS et IVS) et le recensement des parcs et jardins historiques de Suisse (ICOMOS). S'ils ne sont pas classés, les objets recensés en note 1 et 2 sont en principe inscrits à l'inventaire

#### 3. Le classement

Le classement prévu à l'article 25 LPrPCI concerne les objets et les sites, y compris les sites archéologiques, aux qualités patrimoniales reconnues ainsi que les objets du patrimoine culturel immobilier pour lesquels une menace est avérée. Pour assurer la protection d'un monument, il est procédé à son classement par voie de décision assortie au besoin d'un plan de classement (art. 25 ss de la LPrPCI). La nouvelle loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier remplace la notion de « monument historique » par celle d'« objet classé ».

**Annexe 3.2 : Recensement architectural cantonal dans le périmètre du PA N-O**

*Extrait du recensement architectural (Source : Guichet cartographique du Canton de Vaud)*

Le secteur du PA Nord-Ouest est composé de 65 objets répertoriés au recensement architectural cantonal. Dans le cadre de la révision du PGA, la Ville a opté pour la définition explicite des bâtiments dignes d'intérêt et des règles de protection qui leur sont applicables, afin de s'appuyer sur une lecture locale, exhaustive et adaptée à chaque quartier.

La Ville de Vevey met à disposition du public la liste des bâtiments inscrits à l'inventaire et classés par l'État au sens de la LPrPCI.

Tout propriétaire d'un objet porté à l'inventaire ou classé (notes 1 et 2) a l'obligation de requérir l'accord préalable ou le préavis du Département compétent pour tous travaux, y compris les travaux d'entretien ou de minime importance.

S'agissant des objets en note 3, tout projet de travaux, y compris les travaux d'entretien ou de minime importance, doit être soumis pour préavis à la LPrPCI. Cette procédure s'inscrit dans l'application de la LPrPCI.

**Note 2**

Parcelle	Adresse	Note cantonale
1173	Avenue des Crosets 40	2 INV

**Note 3**

Parcelle	Adresse	Note cantonale
241	Rue des Tilleuls 20, 22	3
253-1447	Rue du Jura 13-15	3
254-1448	Rue du Jura 9-11	3
258	Avenue de Corsier 19	3
259	Rue Gutenberg 20	3
280	Rue des Tilleuls 12	3
300	Rue des Tilleuls 8	3
305	Rue du Nord 10	3
319	Rue des Bosquets 18	3
335	Rue des Moulins 37	3
355	Quai de Copet 5	3
466	Rue des Deux-Gares 6	3
1264	Rue des Bosquets 13	3
1289	Rue des Bosquets 12	3
2269	Rue des Bosquets 14 et 15	3
2270	Rue des Bosquets 16	3
2271	Rue des Bosquets 17	3
2272	Rue des Bosquets 17b	3
2278	Rue des Deux-Gares 6b	3

**Note 4**

Parcelle	Adresse	Note cantonale
237	Avenue de Corsier 25	4
238	Chemin Vert 30	4
241	Rue des Tilleuls 24	4
246	Rue des Marronniers 19	4
256	Avenue de Corsier 23	4
263	Rue de Fribourg 11	4
274	Rue de Fribourg 18	4
279	Rue de Fribourg 16	4
281	Rue des Tilleuls 10	4
282	Rue de Fribourg 12	4
285	Rue de Fribourg 10	4
288-289	Rue des Marronniers 12-14	4
293	Rue du Jura 5	4
294	Rue du Jura 3	4
299	Avenue de Corsier 5 - Rue des Moulins 25	4
302	Rue des Nord 12	4
303	Rue des Tilleuls 1	4

304	Rue des Moulins 19	4
306-307	Rue des Marronniers 8-10	4
314	Rue des Moulins 11	4
318	Chaussée de la Ginguette 2 et 4	4
331*	Avenue de Corsier 20 Rue de Fribourg	4
346	Avenue de Corsier 6	4
1171	Avenue des Crosets 1	4
1297	Rue des Bosquets 11	4

Démolition autorisée par le permis de construire N° 7005 du 31 janvier 2025.

#### Note 5

Parcelle	Adresse	Note cantonale
239	Chemin Vert 28	5
263	Rue de Fribourg 11	5

#### Note 6

Parcelle	Adresse	Note cantonale
208	Avenue Reller 1	6
237	Avenue de Corsier 25	6
244	Rue des Marronniers 20,22,24,26	6
294	Avenue Reller	6
295	Avenue Reller	6
296-297	Rue du Nord Rue du Jura	6
298	Rue du Nord 14	6
300	Rue des Tilleuls 8	6
337	Rue de Fribourg 24	6
340	Rue de Fribourg 22	6
341	Rue de Fribourg 20	6
1185	Rue du Dévin 1/3/5	6
1191	Rue du Dévin 2/4/6	6

#### Autres objets au recensement architectural

Parcelle	Adresse	Note cantonale
795	Rue des Bosquets	2 INV
795	Rue des Bosquets	3
DP 290	Chaussée des Anciens Moulins	2 INV
DP 3	Gilamont	3

### **Annexe 3.3 : L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS**

#### **1. Objet et portée de l'Inventaire**

En règle générale, l'ISOS (ISOS ; RS 451.12) recense les agglomérations permanentes qui méritent d'être protégées en Suisse. Celles-ci doivent comporter au moins dix bâtiments principaux figurant sur la première édition de la carte Siegfried et être indiquées sur la carte nationale. L'ISOS établit des relevés de sites pouvant être comparés entre eux et coordonnés avec d'autres inventaires. Il promeut la sauvegarde du patrimoine bâti dans le cadre de l'aménagement des localités. Selon la loi, il doit être pris en considération dans l'établissement des plans directeurs cantonaux. L'ISOS sert de base de décision non seulement aux spécialistes de l'aménagement du territoire et de la sauvegarde du patrimoine, mais aussi aux autorités politiques.

#### **2. Evaluation des sites**

Les sites relevés ont fait l'objet d'une évaluation comparative effectuée en fonction du type d'agglomération (ville, petite ville, village, etc.) aux niveaux cantonal et régional, par des spécialistes de la Confédération et des Cantons. L'importance nationale d'un site construit se fonde sur des critères topographiques, spatiaux et historico-architecturaux. L'ISOS considère les sites dans leur globalité, c'est-à-dire qu'il tient non seulement compte de la valeur intrinsèque des éléments du site, mais aussi de la qualité de leurs relations.

#### **3. Sites construits d'importance nationale**

L'ISOS se fonde sur l'art. 5 LPN (RS 451). Il incombe au Conseil fédéral - après consultation des cantons - de décider des modifications à apporter à l'inventaire, et d'y inscrire ou d'en retirer des objets. L'inscription d'un site à l'ISOS indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact.

#### **4. Le renforcement jurisprudentiel des clauses d'esthétique par l'ISOS**

L'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LATC. Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les propriétaires.

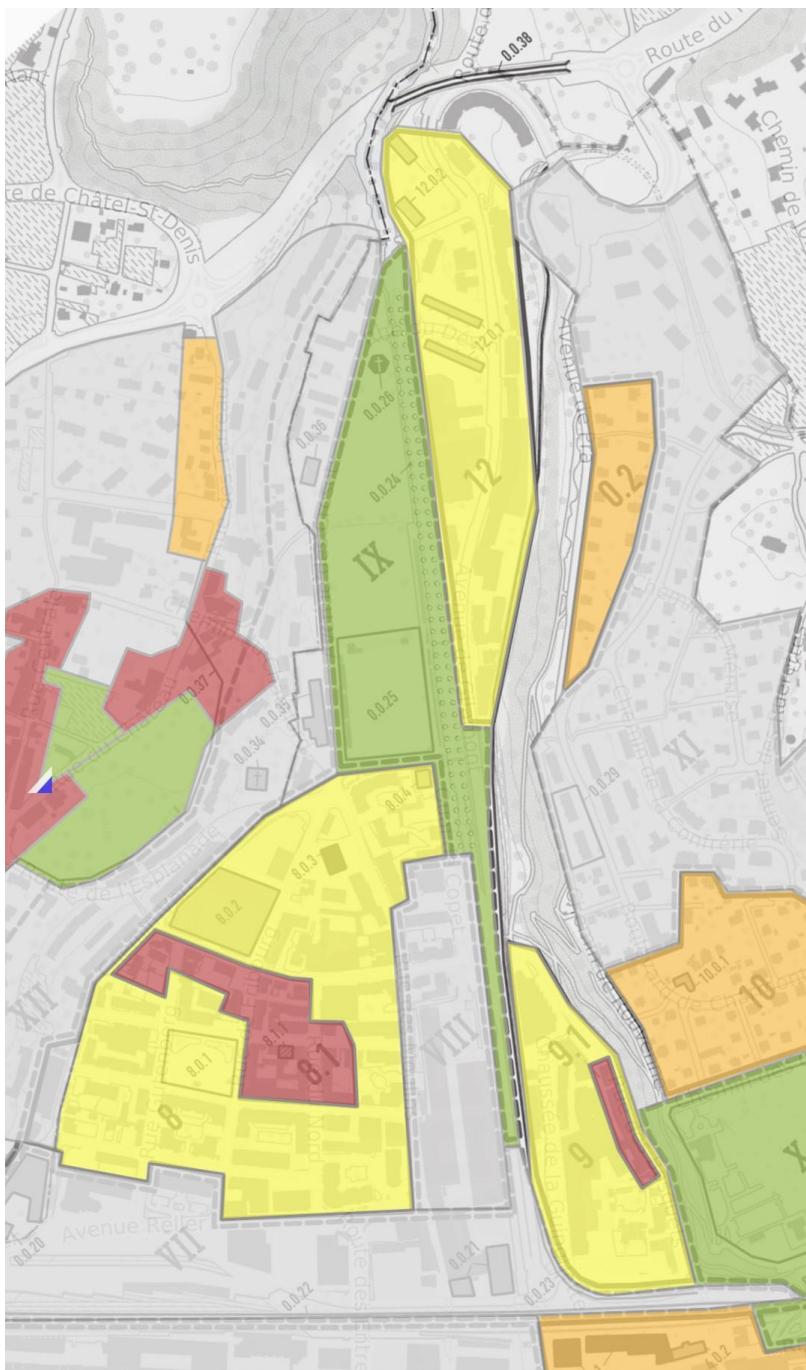
L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral.

Selon l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. Des travaux demeurent possibles lorsqu'ils n'altèrent pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection (inventaire et les fiches qui l'accompagnent).

L'inventaire ISOS identifie Vevey comme une ville d'intérêt national, au vu de sa valeur de site, de ses qualités spatiales et historico-architecturales prépondérantes.

#### **5. Objectifs de sauvegarde**

Les objectifs de sauvegarde de l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale) visent à protéger durablement les sites bâties en fonction de leur valeur patrimoniale, au moyen de degrés de protection différenciés. La catégorie A correspond à la conservation intégrale du site : la structure urbaine, la substance bâtie, les espaces libres et l'aspect général doivent être préservés sans altération notable. La catégorie B vise la conservation de la structure du site, autorisant des transformations limitées des bâtiments existants, pour autant que l'organisation spatiale, les volumes et les relations entre le bâti et les espaces ouverts soient maintenus. La catégorie C a pour objectif la conservation de l'aspect caractéristique du site ; des adaptations et des constructions nouvelles sont possibles, à condition qu'elles respectent l'échelle, les gabarits, les alignements et le caractère architectural du lieu. Enfin, la catégorie D concerne les secteurs dont la valeur patrimoniale est plus modérée : leur évolution est admise de manière plus libre, mais doit rester compatible avec le caractère du site dans son ensemble. Ces objectifs de sauvegarde constituent un outil de référence pour les autorités, permettant de concilier protection du patrimoine bâti et développement territorial.



Extrait de l'ISOS (source : Guichet cartographique du Canton de Vaud)

Deux périmètres bénéficient d'un objectif de sauvegarde A.

Le périmètre 8, qui comprend l'ensemble 8.1, se réfère à des immeubles au décor sophistiqué de quatre niveaux sous toit à la Mansart, formant des îlots denses d'allure urbaine et datant principalement des années 1905-1910.

Le périmètre 9 intègre l'ensemble 9.1. Celui-ci est composé d'une rangée contiguë d'immeubles de hauteur variable mais de deux niveaux généralement, qui étaient originellement consacrés à l'artisanat. Cette rangée est orientée murs gouttereaux contre la rue des Bosquets, l'autre côté de la rue étant occupée par le bosquet lui-même.

## 6. Le quartier de Plan-Dessus

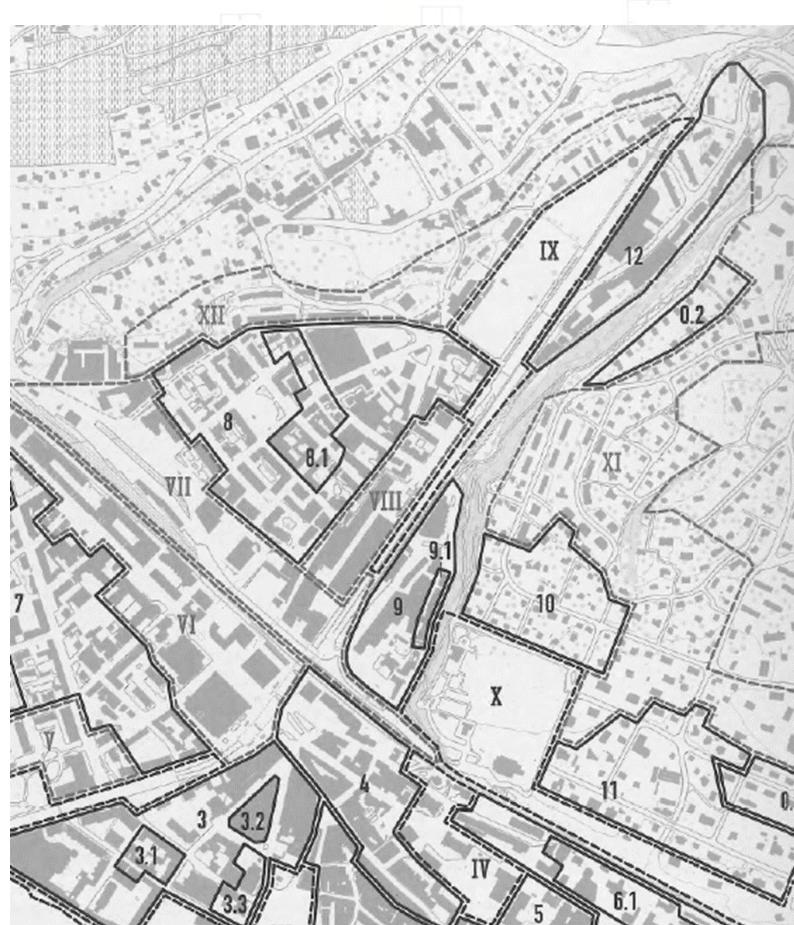
Le quartier Plan-Dessus est présenté de la manière suivante dans l'ISOS : « *Sur la rive opposée de la rivière s'étendent principalement deux quartiers lotis à partir du début du 20e siècle, séparés par le double interstice que forment l'avenue du Général-Guisan (VI), complètement transformée à des fins commerciales, et les rails (VII). (...) Occupant le replat situé au-delà de la voie ferrée entre le pied du coteau de Corsier et la rivière (8), l'autre quartier présente un caractère plus ouvrier.*

*(Juste au nord de la gare se tiennent en outre les usines du quartier des Bosquets (9), où se trouve également le berceau de l'industrialisation à Vevey (9.1). Encore plus loin, tout au nord de la ville, un mélange typique d'artisanat, d'usines et d'immeubles. »*

Dans le document, figure une brève introduction historique « *Située sur le côté amont de l'entaille que forment les rails (VII), la partie supérieure des quartiers qui ont rejoint Vevey à la fin du 19e siècle (8), s'étend sur une terrasse plate qui se trouve au-dessus de la rivière, au pied du vignoble de Lavaux. Elle se compose essentiellement d'habitations datant des deux premiers tiers du 20e siècle, construites suivant un plan communal élaboré à la toute fin du 19e siècle en vue d'aménager le quartier de Plan-Dessus « à l'américaine », c'est-à-dire avec des rues se croisant à angle droit. Les débuts de sa mise en œuvre eurent lieu dans la première décennie du siècle suivant dans le cadre d'un projet dont subsistent d'importants restes, telles ces habitations très urbaines de trois niveaux érigées entre 1902 et la Première Guerre mondiale.*

*Dans les années 1930, fut lancée une seconde phase de constructions, qui vit l'apparition de nombreux immeubles, dont les rez-de-chaussée sont toujours occupés par des petits commerces et des cafés qui animent les rues du quartier. Aujourd'hui, le quartier est dominé par des locatifs de quatre à cinq niveaux du milieu du siècle et par des ateliers au gabarit plus modeste.*

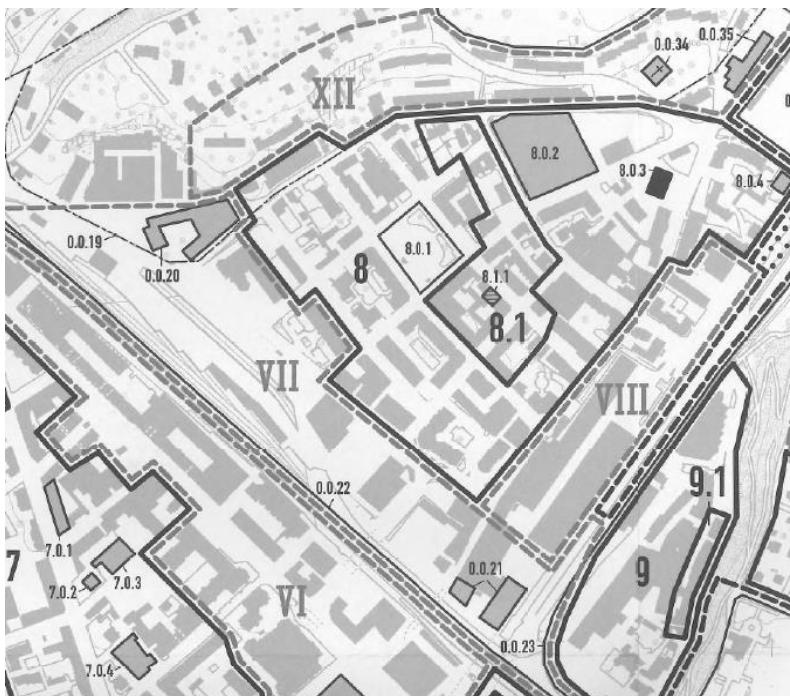
*La plupart des bâtiments bordent les rues de leurs gouttereaux et forment des rangées contiguës. On y distingue de grands volumes, qui sont venus ponctuer le quartier dès les années 1950, auxquels se sont ajoutés des représentants des immeubles types bâties au cours des trois décennies suivantes. Le léger in fléchissement des rues, partout agrémentées de jeunes arbres, ne laisse aucune place aux perspectives. Le voisinage direct de bâtiments d'époque et de programmes si divers se traduit souvent par des contrastes, parfois saisissants, voire presque choquants. Ainsi, sur la rue du Jura, au sud du quartier, une authentique suite d'habitations charmantes de trois niveaux de 1902–1903 est relayée par des bâtiments commerciaux de 1990 d'un charme moindre. ».*



Plan de synthèse ISOS 2015 (Source : ISOS)

Au numéro 8, Plan-dessus est considéré comme un périmètre P « *composante bâtie de taille honorable, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale (vieille ville médiévale, quartier de la gare, ancien noyau du village, quartier industriel)* ». Le quartier est désigné « Plan-dessus », quartier bâti sur un réseau de rues quasi orthogonal, urbanisé au début XX<sup>e</sup> siècle. Transformations et rénovations principalement au dernier quart du XX<sup>e</sup> siècle. », inscrit dans la catégorie d'inventaire « C », qui indique l'existence d'un caractère d'origine.

Les constructions anciennes et nouvelles sont mélangées. Les bâtiments et les espaces présentent des caractéristiques propres à leur époque. L'objectif de sauvegarde « C » vise la préservation du caractère du quartier et le maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles. Il prône la sauvegarde intégrale des éléments essentiels qui en assurent la cohérence. Le quartier est considéré comme un ensemble de qualité spatiale prépondérante et historique-architectural évidente, d'une importance particulière.



Extrait du Plan ISOS (Source : ISOS)

Au numéro 8.0.1, « Place Robin bordée de marronniers, aménagée au début du XX<sup>e</sup> siècle. ».

Elle est décrite comme une place « *Bordée de marronniers et offrant une certaine centralité au quartier – sans être vraiment au centre à proprement parler – la place Robin (8.0.1) est l'une des rares places de la ville. On réserva en effet dès 1900 un emplacement destiné à accueillir une place de quartier, dans le souci de créer un espace répondant aux critères hygiénistes en vogue à cette époque. Achevée en 1906, elle fut ornée en 1909 d'une fontaine récupérée à l'entrée de la rue de Lausanne.* ».

## 7. Liste des bâtiments existants dans le Périmètre 8 avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
241	Rue des Tilleuls 20, 22	3
241	Rue des Tilleuls 24	4
246	Rue des Marronniers 19	4
247	Chemin Vert 10	-
253-1447	Rue du Jura 13-15	3
254-1448	Rue du Jura 9-11	3
293	Rue du Jura 5	4
294	Rue du Jura 3	4
298	Rue du Nord 14	6
299	Avenue de Corsier 5 - Rue des Moulins 25	4

303	Rue des Tilleuls 1	4
304	Rue des Moulins 19	4
314	Rue des Moulins 11	4
331	Avenue de Corsier 20	4
	Rue de Fribourg	
333-334	Rue de Fribourg 34 et 36	-
335	Rue des Moulins 37	3
339	Rue des Moulins 31	-
342	Avenue de Corsier 16	-
346	Avenue de Corsier 6	4
355	Quai de Copet 5	3

Au point 8.0.4, l'ISOS décrit la Tour de Copet de douze niveaux, revêtue de tôle, marquant la bordure du quartier et dominant le stade, des années 60 : « *Au nord-est, juste avant que cette partie de grande densité ne s'ouvre sur le fond de la vallée encore épargné par les constructions résidentielles, s'élève une tour immeuble de douze étages revêtus de tôle signalant la fin du quartier (8.0.4), qui est bordée par une cour autour de laquelle s'élèvent des immeubles des années 1950.*

 ».

Le numéro 8.1 se réfère à des immeubles au décor sophistiqué de quatre niveaux sous toit à la Mansart, formant des îlots denses d'allure urbaine, principalement 1905-1910 comme un ensemble E, « *Composante bâtie de petite taille, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale, mais aussi pour ses contrastes prononcés (ex. place de la cathédrale, enfilade de ruelles, maisons groupées autour d'un moulin. Les environnements sont des aires construites ou non, indispensables, à la cohésion des périmètres et des ensembles et qui, de ce fait, font partie intégrante du site construit.*

 ». Au sens de l'ISOS, l'ensemble susmentionné fait partie du périmètre 8, caractérisé par l'existence d'une substance d'origine et assorti d'un objectif de protection A. Au vu de sa valeur dans le site et des espaces, celui-ci présente les caractéristiques propres à une époque, l'ISOS recommande la « *Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites* ».

Nous trouvons une brève introduction historique : « *Dans ce quartier, la partie qui présente les plus hautes qualités spatiales et qui, surtout, recèle la plus grande valeur d'un point de vue architectural (8.1) ne se distingue pas tant par l'âge des bâtiments qui la composent – des locatifs datant des années 1900 et 1910 – que par leur état de conservation, qualités intrinsèques auxquelles vient s'ajouter le caractère urbain et renfermé qu'affichent les rues des Tilleuls et des Marronniers. Autant de qualités qui donnent à ce quartier jadis populaire une apparence plutôt aisée. Les immeubles de quatre niveaux plus étages mansardés y côtoient, en particulier à proximité de l'usine, des résidences individuelles cossues avec jardins.*

 ».

## 8. Liste des bâtiments à l'intérieur de l'ensemble 8.1 du Périmètre 8 avec un intérêt patrimonial.

Parcelle	Adresse	Note cantonale
237	Avenue de Corsier 25	4
238	Chemin Vert 30	4
239	Chemin Vert 28	5
256	Avenue de Corsier 23	4
258	Avenue de Corsier 19	3
259	Rue Gutenberg 20	3
260	Avenue de Corsier 13	-
263	Avenue de Corsier 11	4
274	Rue de Fribourg 18	4
277	Avenue de Corsier 11-13	-
279	Rue de Fribourg 16	4

280	Rue des Tilleuls 12	3
281	Rue des Tilleuls 10	4
282	Rue de Fribourg 12	4
285	Rue de Fribourg 10	4
288-289	Rue des Marronniers 12-14	4
300	Rue des Tilleuls 8	3
302	Rue des Nord 12	4
305	Rue du Nord 10	3
306-307	Rue des Marronniers 8-10	4



Photo de la Rue des Tilleuls 10 (source ISOS).

C'est ici que se trouve également l'un des tout premiers bâtiments construits dans les vignes, au bord de la nouvelle route qui allait devenir l'avenue de Corsier ; il s'agit de l'Athénée, un édifice avec façade tripartite érigé en 1891 pour servir de salle de spectacle. Toutes ces constructions classiques mises à part, on trouve également dans ce quartier, longeant la rue du Nord, des locatifs de quatre niveaux plutôt Heimatstil, sans étage mansardé. ».

Cet ensemble a comme limites physiques le chemin Vert à l'Ouest et l'avenue de Corsier au nord. La limite sud est formée par la partie centrale de la rue des Marronniers et le milieu des parcelles qui se situent entre la rue des Tilleuls et l'avenue de Corsier. À l'est, un ensemble de bâtiments se situe sur la partie supérieure de la rue du Nord. Celui-ci est composé de douze bâtiments inscrits à l'inventaire en note 4 et cinq en note 3.

Le 8.1.1 indique un immeuble en béton de cinq niveaux plus attique, façade dénudée et gabarit inapproprié, construit dans les années 1970. Il s'agit du bâtiment à la rue des Tilleuls 5.

La partie sud du quartier est composé de l'avenue Reller, de l'ancienne gare aux marchandises et quelques bâtiments, dont la Halle Inox, le siège de l'entreprise Andritz Hydro SA et le Port Franc. L'ISOS décrit cette portion : « *Au sud-ouest, c'est la désormais très large avenue Reller qui limite le quartier au niveau de la gare des marchandises, qui se résume aujourd'hui à une vaste surface vide parsemée de quelques entrepôts. Vers les rails, des immeubles datant des années 1970 se font plus grands, tout en respectant toutefois la grille générale du quartier. Des bâties récentes peu aménées et remplissant des fonctions commerciales sont venues s'y ajouter vers l'avenue Reller et le Port Franc (VII).* »

## 9. Liste des bâtiments avec intérêt patrimonial dans le Périmètre VII, catégorie d'inventaire b

Parcelle	Adresse	Note cantonale
466	Rue des Deux-Gares 6	3
2278	Rue des Deux-Gares 6b	3

Le quartier limité à l'ouest par la rue des Moulins, au nord par l'avenue de Corsier, à l'est par la Veveyse et au sud par la rue des Deux-Gares, a fait l'objet d'un vaste chantier qui a modifié complètement son caractère et son image. L'ISOS relève à ce sujet : « *Tout le quartier est en mutation, ce dont témoignent également les grands immeubles actuellement en construction sur le bord de la rivière (VIII).* ». Les halles industrielles ont été remplacés par des îlots présentant une composition de façades monotones. Le front construit le long de la Veveyse a été complètement effacé.

Un peu plus au nord, le secteur IX est considéré comme périmètre environnant (PE). Il est mentionné que le « le font de la Vallée de la Veveyse canalisée et descente en cascades, terrains de sport. » Il est inscrit dans la catégorie d'inventaire « a et b ».

Dans ce périmètre, le chiffre 0.0.24 fait référence à la promenade le long canal de la Veveyse, bordée de platanes et de marronniers. Le long de cette promenade figurent deux éléments individuels EI, portant les numéros 0.0.25 (« Stade de foot avec tribunes couvertes ») et 0.0.26 (« Chapelle hexagonale de l'église évangélique dont les segments sont couverts de toits à deux pentes raides, 1965 »). La chapelle est identifiée comme un objet de sauvegarde A.

Le périmètre XII, « *Ancien coteau viticole, couvert d'habitations et d'immeubles, appartenant partiellement à la commune de Corsier-sur-Vevey, 2<sup>e</sup> m. 20<sup>e</sup> s.* » fait l'objet d'un objectif de sauvegarde b. À l'intérieur de ce périmètre, se trouve le « *Collège des Crosets, barre de quatre niveaux et perron à double volée, style typique des années 1960.* » (numéro 0.0.35), ainsi qu'un « *large immeuble-barre de quinze niveaux, avant-poste des locatifs qui occupent le pied du coteau, années 1960/70.* » (numéro 0.0.36).



Collège des Crosets, années 1960 (source ISOS).

## 10. Quartier des Bosquets

Le quartier des Bosquets (secteur n° 9) est décrit comme suit : « *Le seul quartier essentiellement réservé à l'industrie et à l'artisanat. Il se tient sur une terrasse, de l'autre côté de la rivière, au pied du versant qui descend depuis le coteau de Charmontey. Des halles et des entrepôts construits dans la seconde moitié du XIXe siècle et jusque dans la seconde moitié du XXe siècle, de manière dense et imbriquée y sont viabilisés par d'étroits passages. Tout ce secteur est dominé par la masse grisâtre d'un grand bâtiment en béton de cinq niveaux datant des années 1960. Si l'une des halles est couverte d'une toiture à redents, les autres se trouvent, elles, généralement coiffées de toits à deux pans, les parties bureaux étant protégées par des toits à croupes. Quelques habitations du début du 20e siècle se perdent parmi les volumes plus importants que constituent les halles. Haut de quatre niveaux, le complexe le plus intéressant s'ouvre avec ses deux ailes sur la gare. Un peu à l'écart se tient un dépôt de voitures datant de 1901, auquel est accolé un atelier abritant également des habitations.* »



Extrait du Plan ISOS (Source : ISOS)

Le quartier des Bosquets (secteur n° 9) est considéré comme un périmètre P « *composante bâtie de taille honorable, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale (vieille ville médiévale, quartier de la gare, ancien noyau du village, quartier industrielle).* ». Il est décrit comme une « *Zone industrielle des Bosquets, usines et ateliers au pied du versant boisé, 2<sup>e</sup> moitié du 19<sup>e</sup> et début du 20<sup>e</sup> siècle, berceau des entreprises Peter et Nestlé, anciens ateliers et usines actuellement locatifs et bureaux ; secteur en transformation.* ». Ce secteur a connu une grande mutation avec la démolition de tous les bâtiments situés face à la gare, permettant la création du nouveau quartier Jardins Cœur de Ville. À côté de celui-ci, Nestlé avait réalisé le musée Nest, ouvert au public pendant 4 ans. En septembre 2019, celui-ci a fermé ses portes. Nestlé a entrepris des travaux transformation et d'agrandissement de ce bâtiment sur l'ancienne halle de ferblanterie, afin d'y accueillir le siège de l'entreprise Nespresso SA. Ce complexe intègre une ancienne maison participant à la composition des façades extérieures et visible le hall intérieur. Le projet initial du Nest était d'excellente qualité : il valorisait les vestiges du passé industriel en reliant deux bâtiments existants par un nouveau volume contemporain qui servait de hall, d'espace de réception et de distribution, avec une hauteur généreuse et grand espace vitrés du côté de la Veveyse.

En face de celui-ci, deux bâtiments d'exploitation ferroviaire situés aux n° 2-4 de la Chaussée de la Guinguette ont été construits en 1901 pour les Chemins de fer électriques veveysans (CEV), sur un terrain acquis par la Commune en 1872. Ils appartiennent aujourd'hui aux Transports Montreux-Vevey-Riviera SA (MVR). Au n° 2, le bâtiment est composé d'un entrepôt, un atelier de réparation ferroviaire, ainsi que de bureaux et d'appartements situés aux étages et répartis sur deux niveaux supplémentaires de la partie nord. Au n° 4, l'édifice contenait à l'origine une usine transformatrice, puis plus tard des dépôts de matériel et des bureaux. L'ensemble, construit en 1901 et est l'œuvre de l'ingénieur civil Adrien Palaz, établi à Lausanne. L'ensemble figure actuellement au recensement architectural du Canton de Vaud en note 4.

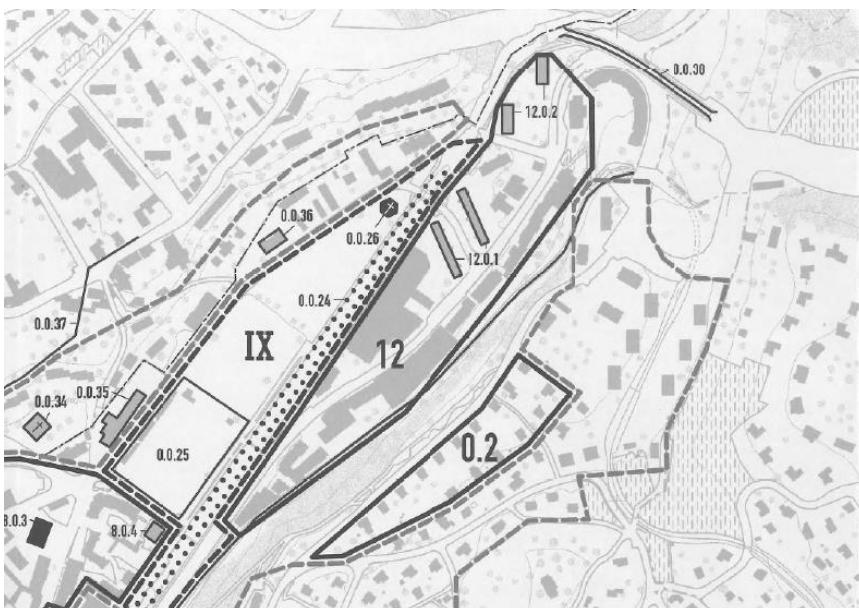
À l'intérieur de ce périmètre, l'ISOS accorde une importance particulière à l'ensemble des constructions situé le long de la rue des Bosquets. Directement au pied du coteau se situe la cellule d'origine de ce quartier (numéro 9.1), bâtie autour de l'usine Peter, qui se présente toujours sous sa forme originale de 1875. Il s'agit essentiellement d'une rangée contiguë de deux niveaux de hauteur variable, orientée gouttereaux sur rue. Cet alignement épouse le versant Ouest du tracé sinuieux de la rue des Bosquets, l'autre côté étant occupé par le bosquet lui-même. À l'extrémité septentrionale de la rangée s'élève l'ancien bâtiment administratif de la fabrique Nestlé ; un édifice classiciste de deux niveaux sous un toit à croupes. Edifié en 1888, il doit son apparence actuelle aux travaux menés en 1902, date à laquelle fut exhaussé le premier bâtiment de bureaux. Il présente un décor en molasse soigné, comprend des encadrements et des chaînes d'angle marquant un registre vertical coupé par un bandeau.

## 11. Liste des bâtiments avec intérêt patrimonial qui font partie de l'ensemble 9.1 du Périmètre 9

Parcelle	Adresse	Note cantonale
319	Rue des Bosquets 18	3
1264	Rue des Bosquets 13	3
1289	Rue des Bosquets 12	3
1297	Rue des Bosquets 11	4
2269	Rue des Bosquets 14 et 15	3
2270	Rue des Bosquets 16	3
2271	Rue des Bosquets 17	3
2272	Rue des Bosquets 17b	3

## 12. Quartier de Gilamont

Pour accéder au quartier de Gilamont, situé tout au nord du site de Vevey (secteur 12), il suffit de suivre le cours de la Veveyse – ou les rails qui lui sont parallèles – en direction du Mont-Pèlerin (0.0.23). Présentant le caractère hétérogène qui ressort fréquemment à l'orée d'un site, ce quartier comporte des immeubles, des ateliers, des garages, une station-service, tous enserrés entre le coteau et la rivière. (...) La route continue de monter, dessinant de légères courbes ; au détour de l'une d'elles apparaît le viaduc de la route cantonale, qui clôture la perspective de manière assez spectaculaire (0.0.38). Au cours de ces dernières décennies plusieurs bâtiments et une usine ont été démolis pour la construction de nouveaux bâtiments d'habitation le long de l'avenue de Gilamont.



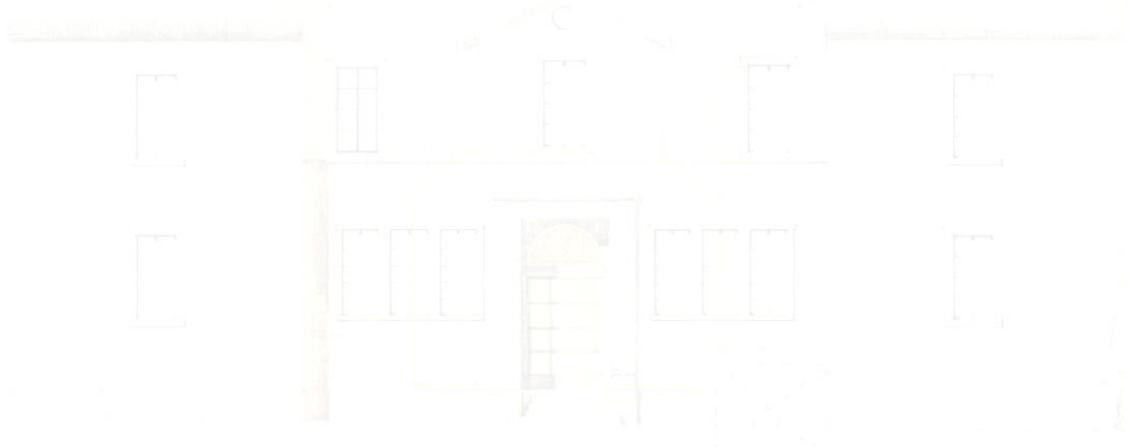
Extrait du Plan ISOS (Source : ISOS)

Deux immeubles du début des années 1930 (12.0.1) donnent sur une rue secondaire, la rue du Devin, placée en diagonale par rapport à l'axe du quartier. Hauts de cinq niveaux, ils présentent désormais plutôt, suite à des travaux de rénovations, les caractéristiques des années 1950. Ils forment une sorte un étranglement ment en resserrant la route principale, tour en définissant la rue latérale.



Photo des deux tours « Chaplin », (source ISOS)

Plus en amont, vers la sortie du site, la substance devient toujours plus récente, avec un immeuble élevé et une tour de neuf niveaux qui annonce les deux tours de quinze niveaux, dites « tours Chaplin » (12.0.2), situées juste au-dessous de la route cantonale. La façade de ces bâtiments de 1969 a été repeinte en 2011.



### **Annexe 3.4 : Recensement des parcs et jardins historiques de Suisse ICOMOS**

La ville de Vevey compte plusieurs jardins historiques recensés à l'ICOMOS. Sur ce secteur, trois objets sont répertoriés : la Place Robin, la cour de l'Ecole de Plan et les alignements arborés près de la Veveyse.



Extrait de la carte ICOMOS pour la Ville de Vevey (Source : ICOMOS)

**La Place Robin** est une « Place urbaine aménagée au cœur de la Ville de Vevey au nord-ouest par rapport au centre historique de la ville. Cette place n'est pas close et facilement accessible au public. Cette place est pourvue de cheminements piétonniers en bitume ; elle est principalement revêtue de bitume (terrain de street foot). Cette place comprend de nombreux jeux pour enfants mais surtout plusieurs alignements simples d'arbres remarquables (aesculus centenaires et bicentenaires en bon état phytosanitaire). Ces alignements animent et délimitent les différentes surfaces de cette place urbaine. ».

**La cour de l'Ecole de Plan** est caractérisée comme une « Cour orientée est-ouest par rapport au bâti. Elle est close par de beaux murets en pierre naturelle apparente de belle facture qui semblent dater d'une certaine période historique de la parcelle. Accès à l'ouest par une entrée marquée par deux piles carrées en pierre naturelle ; pas de portail. Cette entrée est marquée par un alignement simple de quatre sujets arborés de *Tilia* centenaires en bon état phytosanitaire. Le reste de cette cour de récréation est plus anecdotique du point de vue de la végétation et des matériaux. ».

**Les alignements arborés logeant la Veveyse** sont décrits comme des « Alignements simples et doubles de sujets arborés centenaires et bicentenaires. Certains des sujets de ces alignements ont été remplacés avec le temps. Ces alignements sont orientés perpendiculairement aux berges du lac. Les différents sujets arborés sont globalement dans un bon état phytosanitaire. Ils longent le quai de Copet où se situe le cour d'eau de la Veveyse. Ces alignements valorisent l'avenue de Gilamont. Pour ces alignements, l'*Aesculus* et le *Platanus* sont les essences les plus courantes. ».

Le présent rapport traite également des problématiques en lien avec la pression croissante sur l'utilisation de l'espace dans les zones bâties qui menace l'existence de nombreux jardins lorsqu'ils ne sont pas reconnus en tant que tels ou que leurs qualités ne sont pas perçues.

En l'absence d'une volonté ferme de sauvegarder les jardins anonymes/patrimoniaux et de leur réserver l'espace nécessaire, beaucoup d'entre eux continueront à disparaître dans l'indifférence.

C'est pour cette raison qu'ICOMOS Suisse, avec le soutien de l'Office fédéral de la culture (OFC) de la Fédération suisse des architectes paysagistes (FSAP), de Patrimoine suisse, de l'Institut de sauvegarde du patrimoine de l'EPF Zurich et de la Société suisse pour l'art des jardins (SSAJ), a réalisé entre 1995 à 2014 un inventaire systématique des jardins historiques et des espaces libres en Suisse. Le recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse comprend près de 30 000 sites créés avant 1960.

Le recensement ICOMOS n'exerce aucune contrainte sur le plan juridique. Il fournit une vue d'ensemble sur le caractère, la signification et le nombre de jardins historiques en Suisse, tout en servant de base pour des inventaires, des mesures de protection plus étendues, ainsi que pour l'intégration de ces espaces dans les nouveaux PA.

La conservation à long terme des jardins veveysans comportant un intérêt historique ou une valeur patrimoniale doit pouvoir s'appuyer sur les dispositions légales relatives à l'aménagement du territoire et à la sauvegarde du patrimoine.

Il a ainsi été nécessaire de définir, dans un premier temps, la valeur patrimoniale des divers jardins historiques au moyen d'une analyse approfondie du territoire et la consultation des documents suivants :

1. Inventaire ICOMOS ;
2. Ancien plan de classement communal des arbres (abrogé) ;
3. Etude urbanistique du quartier Plan-Dessus : Cette étude d'urbanisme et d'architecture du paysage centrée sur le quartier de Plan-Dessus a eu pour objectif l'établissement d'un diagnostic partagé et l'identification des perspectives d'évolution du quartier en termes de qualité urbaine. Dans ce but, elle mêle une expertise technique à une appréciation plus sensible de l'espace, réalisée à travers un atelier participatif.

Objectifs :

- Assurer la pérennité des qualités existantes en les renforçant avec de nouveaux atouts urbanistiques ;
- Anticiper et accompagner l'évolution spatiale du quartier de Plan-Dessus ;
- Améliorer la qualité de l'espace public et collectif ainsi que l'articulation avec l'espace bâti ;

L'étude a servi de base pour la planification des espaces publics et des îlots du quartier. Ses résultats ont également permis d'alimenter la stratégie urbanistique communale en vue de l'inscription d'une série de nouveaux principes directeurs au sein du plan directeur communal (PDCom) et du nouveau PA.

4. Elaboration d'un inventaire des jardins digne de protection ;
5. Mise en œuvre des mesures de protection des jardins via le règlement.

### **Annexe 3.5 : Architecture du XXe siècle, 1920-1975**

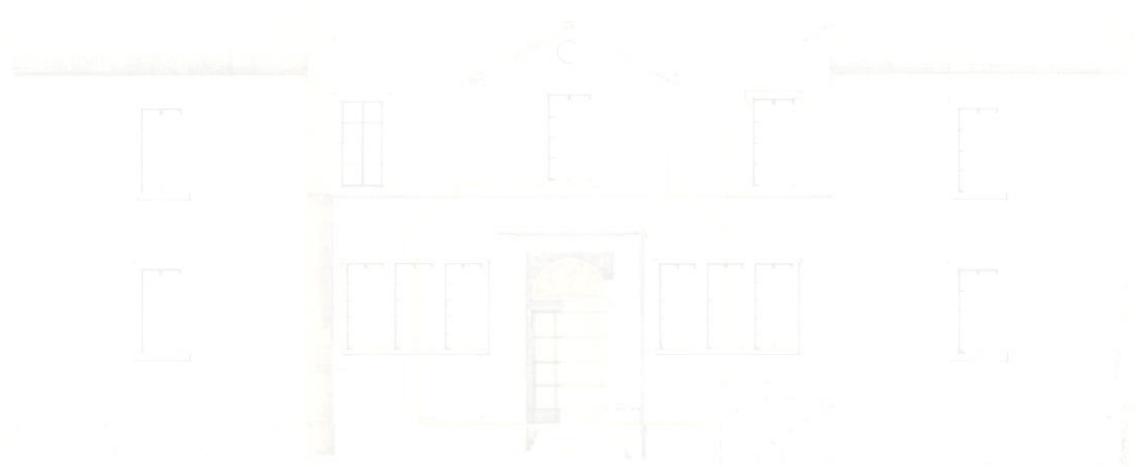
La commission spéciale d'évaluation scientifique et indépendante du patrimoine architectural du XXe siècle (CP) vient de publier son rapport final le 30 août 2019.

Le travail réalisé constitue une étape vers la reconnaissance du patrimoine architectural récent du canton de Vaud. La commission a proposé des notes de recensement et des mesures de protection des objets et ensembles réalisés entre 1920 et 1975.

Les objectifs fixés par le Département des finances et des relations extérieures (DFIRE) à la CP étaient de se fonder sur les descriptions des objets traités dans l'ouvrage *Architecture du canton de Vaud 1920-1975* et sur la base de données du recensement architectural du Canton de Vaud, afin de :

1. proposer une note ;
2. proposer une mesure de protection ;
3. définir les modalités d'évaluation des ensembles bâties.

La CP a recensé quinze objets sur la commune de Vevey, dont un sur le Plan-Dessus. Il s'agit de l'église de Gilamont, notée 2 au recensement architectural. Le CP a proposé une note 2 et comme mesure de protection INV. L'édifice a été réévalué et nouvellement recensé par la CP avec le descriptif suivant : « *Eglise de Gilamont à Vevey d'Eugène Blauer (1965). Elle marque le paysage urbain de manière significative. L'utilisation du triangle comme motif géométrique dominant symbolise la Trinité et la transcendance. Le volume est caractérisé par un voile en béton à plusieurs pans. La lumière naturelle est filtrée par une série de très petites ouvertures triangulaires disséminées sur les façades. L'effet créé à l'intérieur s'avère très particulier.*

 ».


### **Annexe 3.6 : Application de la pesée des intérêts dans le périmètre ISOS A et a**

Les buts et principes de la LAT (art. 1 et 3 LAT) constituent la base de la pesée des intérêts. Elle permet aux autorités d'exercer leur pouvoir d'appréciation conformément au droit et d'exploiter la marge de manœuvre à disposition pour une utilisation mesurée et judicieuse du sol ainsi qu'une occupation rationnelle du territoire.

La méthode appliquée se base sur le guide de l'ISOS et le guide de la pesée des intérêts d'Espace Suisse.

En vertu de l'art. 3 al. 1, OAT, la pesée des intérêts s'effectue en trois étapes :

- **Etape 1 : Identifier les intérêts pertinents dans le cas en espèce**

Il convient de recenser tous les intérêts susceptibles d'influer la décision (maintien des constructions existantes, garantie d'une qualité de l'habitat appropriée, intégration des constructions et installations dans le tissu du quartier), ainsi que tout autre intérêt juridiquement reconnu et concerné par la situation.

- **Etape 2 : Apprécier les intérêts identifiés selon des échelles de valeurs reconnues**

Appréciation des intérêts déterminés/identifiés, évaluation de chaque intérêt identifié, discussion des conséquences.

- **Etape 3 : Mettre en balance les intérêts précédemment identifiés et appréciés.**

Cette étape consiste à confronter les intérêts précédemment identifiés et pondérés en vue d'une prise de décision. Le poids attribué à chacun est pris en compte. L'objectif est de permettre à tous les intérêts pertinents déployer au mieux leurs effets.

En cas d'incompatibilité, il peut être nécessaire de privilégier un intérêt par rapport à un autre, dans le respect du principe de proportionnalité. Cette étape aboutit à l'optimisation des intérêts identifiés et à la prise de décision.

#### **1. Application à l'ensemble 8.1 du périmètre 8 et ensemble 9.1 du Périmètre 9 – ISOS A**

##### **Etape 1 : Identifier les intérêts pertinents dans le cas en espèce**

- Ces périmètres sont caractérisés par une substance d'origine et pour lequel un objectif de protection A au sens de l'ISOS.
- Au vu de leur valeur dans le site et des espaces, celui-ci présente les caractéristiques propres à une époque.
- L'ISOS recommande la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres, ainsi suppression des interventions parasites.
- L'ISOS constitue une base essentielle pour assurer un développement urbain de qualité.
- La LAT confirme les objectifs posés par la LPN. L'article 3, alinéa 2, impose que « le paysage doit être préservé » ; dans ce contexte, la lettre b précise que « les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage ». En parallèle, l'alinéa 3 du même article prévoit que « les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée ».
- La lettre a bis précise à ce titre qu'il convient de « prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ».
- La LAT pose ainsi concomitamment l'objectif de la densification des sites construits et celui de la préservation du paysage auquel ces derniers appartiennent de plein droit.
- Ce dispositif complète et accompagne la nouvelle LPrPNP et l'ICOMOS.
- La densification est également reprise dans OAT, à l'article 5a, al. 3, let. b, lequel prévoit que « dans son plan directeur, le canton donne les mandats permettant : [...]de construire et densifier de manière efficace et en économisant le sol les zones à bâtir existantes ou nouvellement créées ».
- La mesure A1 du PDCn propose de « localiser l'urbanisation dans les centres », soit à l'intérieur du territoire urbanisé, c'est-à-dire dans le tissu urbain déjà largement bâti, [...].
- Le potentiel inutilisé est valorisé et une densification adaptée au contexte est recherchée.
- La mixité et la flexibilité des usages sont encouragées.
- Ce développement doit s'accompagner d'une exigence marquée pour l'intégration du bâti et la création d'espaces publics.
- Ainsi, la densification doit contribuer à une amélioration de la qualité de vie.
- Le PDCn s'aligne aux exigences posées par la législation supérieure et aux encouragements formulés par l'ISOS : une densification « adaptée au contexte » comme gage d'intégration.
- Elle doit se déployer au sein du « territoire d'urbanisation », terme englobant « les surfaces comportant des bâtiments, des industries et des commerces, mais aussi les surfaces dévolues aux transports et au stationnement, les surfaces libres et les espaces verts participant à la qualité du tissu bâti ».

## Etape 2 : Apprécier les intérêts identifiés en fonction d'échelles de valeurs reconnues

- Prise en compte de l'existant du patrimoine bâti et non bâti (espaces ouverts non bâties).
- Préservation des espaces ouverts non bâties présentant un caractère historique, patrimonial ou remarquable. La constructibilité restreinte tient compte :
  - des fiches du recensement architectural du Canton de Vaud (annexe 2) ;
  - de l'ICOMOS (annexe 4) ;
  - des voies de communication (IVS) (annexe 5) ;
  - des régions archéologiques ;
  - du plan d'extension – éléments à protéger des années 80 ;
  - du plan de classement des arbres de la Ville de Vevey (abrogé) ;
  - du recensement architectural du XXe siècle (cf. annexe 6).
- Les projets, quels que soient les bâtiments et les éléments constructifs concernés, doivent privilégier la conservation, l'entretien, l'amélioration et la transformation.
- Projeter une éventuelle augmentation de la population au sein même du tissu bâti existant.
- Toute la ville de Vevey est un « site construit d'importance nationale à protéger ».
- Un objectif général de densification affronterait en permanence un objectif général de préservation : le conflit des intérêts publics divergents.
- Principe de prise en compte de l'existant oblige, aucun projet de densification ne peut jamais justifier, à lui seul, une démolition.
- La densification ne peut se faire qu'avec, à partir et autour des bâtiments existants.
- Toute atteinte ou menace grave concernant des espaces ou objets dignes de protection ou leurs abords immédiats, n'est de manière générale pas acceptable.
- Il incombe au propriétaire de garantir un entretien adéquat de son espace et/ou des objets protégés.
- La LPrPNP précise à l'art. 22, al. 2, que le niveau de protection attribué à un espace ouvert s'applique sur l'ensemble de la parcelle.
- En évitant toute ségrégation entre "quartiers absolument neufs" et "quartiers historiques parfaitement préservés", la densification devrait garantir le maintien de la mixité sociale et de la diversité architecturale de la ville – un vœu du PDCn.
- Le but est de doter ce périmètre d'un centre vivant tout en tenant compte des impératifs de la protection du site construit.

## Etape 3 : Mettre en balance les intérêts précédemment identifiés et appréciés

- Les démolitions relèvent du régime d'exception.
- Développement de qualité des agglomérations souhaité par l'ISOS.
- L'article 8 du règlement du PA N-O – pose la primauté du « maintien des constructions existantes ».
- Prise en charge de l'évolution particulière et circonstanciée de bâtiments spécialement remarquables, parfois identifiés par le recensement architectural cantonal ou plus généralement appartenant à un périmètre sensible de l'ISOS.
- Dans le PA N-O, la Ville de Vevey consacre à son article 6 le principe « Préservation des sites au sens de l'ISOS ». Les articles 7 à 9 confirment par ailleurs les objectifs de préservation des objets protégés par le droit cantonal, prise en compte de l'existant et l'importance de l'esthétisme, respectivement de l'intégration des constructions.
- Le principe de ménagement de l'existant qui établit des secteurs de constructibilité restreinte (art. 15-18 du règlement du PA N-O) et des secteurs de constructibilité générale (dès art. 20 du règlement du PA).
- La constructibilité restreinte s'articule autour de deux familles d'intervention regroupant trois grades de modifications, établis d'après les dispositions architecturales et urbaines spécifiques de chaque bâtiment.
  - Dans la première famille (immeubles marqués d'une pastille étoilée, carrée ou ronde, remplies), toute transformation majeure dans les étages est interdite, alors que les grades d'intervention déterminent les possibilités d'intervention dans les toitures : étoilée remplie - aucune, carré remplie - occupation possible avec création d'ouvertures, ronde remplie - création d'attique.
  - Dans la seconde (immeubles marqués d'une pastille étoilée, carrée ou ronde, non remplies), des remaniements de plans sont possibles, sous réserve de la préservation des éléments structurels primaires, dont les planchers et les cages d'escalier.

	Principes de protections		Possibilité de transformation de la toiture		
	Communs	Spécifique	Pas de modification possible de la toiture	Occupation des combles	Création d'attique
<b>Bâtiments à maintenir dans leur ensemble</b> 	Bâtiments présentant un intérêt esthétique ou historique : maintien du caractère architectural	Protection renforcée des caractéristiques intérieures  → selon article 16 - "Spécificités des bâtiments à maintenir dans leur ensemble"	★	●	■
<b>Bâtiments à maintenir dans leur expression</b> 	Abords protégés  → selon article 16 - "Dispositions communes"	L'organisation intérieure du bâtiment peut être transformée  → selon article 16 - "Spécificités des bâtiments à maintenir dans leur expression"	★	○	□

- Les bâtiments et les parcelles qui ne sont pas concernés par le principe de constructibilité restreinte, sont automatiquement placés dans le régime de la constructibilité générale.
- Malgré tout, et quelle que soit l'augmentation théorique de droit à bâtrir que le règlement amènerait par rapport aux surfaces de plancher existantes, le principe de la prise en compte de l'existant n'est pas remis en cause.
- Il est ainsi dûment rappelé qu'en principe toute parcelle dont les droits à bâtrir ne sont pas réalisés à la hauteur de ce que permet le règlement, ne peut être densifiée que pour autant que les bâtiments qui s'y trouvent soit préservés.
- Ainsi, dans le régime de la constructibilité générale, l'idée d'un crescendo des interventions est maintenue : propriétaires et architectes sont invités à privilégier, dans l'ordre, les transformations, les surélévations, les agrandissements et les nouvelles constructions. Il va de soi que ces types d'intervention peuvent être combinés sur une même parcelle.
- Espaces ouverts non construits protégés selon le relevé communal (les espaces de jardins, parcs, patios, cours, parvis et préaux).
- Dispositions concernant les espaces notés E2 :
  - Font partie de cette catégorie les espaces qui présentent un caractère paysager ou naturel digne d'intérêt. Toute intervention ou mesure allant au-delà d'un entretien courant est soumise à autorisation. Le projet de modification doit être accompagné d'un plan d'aménagement paysager établi par un professionnel de la branche.

## 2. Examen des parcelles concernées par la pesée des intérêts de l'ISOS A et a

### 2.1. Principe général

Dans le périmètre concerné, les projets doivent privilégier la conservation, l'entretien, l'amélioration et la transformation des bâtiments existants. Les démolitions ne peuvent être admises qu'à titre exceptionnel et doivent être justifiées.

### 2.2. Régimes de constructibilité

- Constructibilité restreinte : applicable aux bâtiments et parcelles identifiés par le règlement.
- Constructibilité générale : applicable aux autres bâtiments et parcelles.

### 2.3. Préservation de l'existant

- Même en cas d'augmentation théorique des droits à bâtrir, la prise en compte de l'existant reste prioritaire.
- Une parcelle dont les droits à bâtrir ne sont pas réalisés ne peut être densifiée que si les bâtiments existants sont préservés.

## 2.4. Ordre des interventions (constructibilité générale)

Les projets doivent respecter un ordre de priorité :

1. Rénovations
2. Transformations
3. Surélévations
4. Agrandissements
5. Nouvelles constructions

Ces interventions peuvent être combinées sur une même parcelle.

## 3. Application à l'ensemble 8.1 du Périmètre 8

Les principes suivants s'appliquent à toutes les parcelles situées en constructibilité générale au sein de l'ensemble 8.1 :

- Tout projet doit respecter le principe de la prise en compte de l'existant, indépendamment du droit à bâtir théorique.
- Les constructions nouvelles ou transformations doivent intégrer les exigences du PA N-O ainsi que les contraintes liées à la protection des sites construits dotés d'un objectif de sauvegarde A, en particulier concernant :
  - l'effet proche et lointain du site et des interventions projetées ;
  - la silhouette des toitures et les perspectives visuelles ;
  - la cohésion spatiale des constructions ;
  - l'aménagement des espaces extérieurs ;
  - la volumétrie et la matérialisation des constructions.

Les descriptions par parcelle se concentrent donc uniquement sur les spécificités.

- **Parcelle 240 – Ch. Vert 26**

Le bâtiment ECA 1561a ne présente pas de qualités justifiant une protection communale. La parcelle est en zone ZC A et tout projet doit intégrer les exigences susmentionnées, notamment pour son front sur la rue Gutenberg.

- **Parcelle 257 – Av. de Corsier 21**

La parcelle est en zone ZC A et les futures interventions devront tenir compte des contraintes du PA N-O et de la protection du site construit, en particulier pour le front donnant sur l'avenue de Corsier.

- **Parcelle 258 – Av. de Corsier 19**

Le bâtiment est marqué d'une pastille étoilée remplie :

- aucune transformation majeure dans les étages n'est admise ;
- la toiture doit rester sans intervention.

Un front constructible est toutefois prévu côté rue de Fribourg, dans la zone ZC A. Tout projet devra répondre aux exigences liées à l'objectif de sauvegarde A.

- **Parcelle 260 – Rue de Fribourg 13**

Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale. La parcelle est en zone ZC A, avec respect des règles relatives à la toiture, la volumétrie et la matérialisation. Tout projet doit être traité en conformité avec les exigences du site ISOS A, en particulier pour le front donnant sur l'avenue de Fribourg.

- **Parcelle 263 – Rue de Fribourg 11**

Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale. La parcelle est en zone ZC A. Les fronts potentiels sur la rue de Fribourg et la rue des Tilleuls doivent être traités en conformité avec les exigences du site ISOS A.

- **Parcelles 275 et 276 – Av. de Corsier 17 et 15**

Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale. La parcelle est située en zone ZC A et doit respecter les règles applicables en matière de toiture, de volumétrie et de matérialisation. Un projet sur le front de l'avenue de Corsier devra intégrer les exigences liées au site ISOS A. Les distances minimales au domaine public et au domaine privé doivent être respectées. Les jardins attenants sont en E2 selon le relevé communal et doivent être préservés.

- **Parcelle 281 – Rue des Tilleuls 10 / bâtiment ECA 2954**

Le bâtiment de la rue des Tilleuls (ECA 1658) est marqué d'une pastille étoilée remplie :

- pas de transformation majeure dans les étages ;
- combles déjà habités, aucune extension possible.

Le bâtiment ECA 2954 (rue du Nord) est situé en zone ZC A. Toute intervention doit respecter les distances réglementaires, notamment celle de 6 mètres au bâtiment existant. Un projet sur le front de la rue des Nord devra intégrer les exigences liées au site ISOS A.

- **Parcelle 283 – Rue des Tilleuls 7**

La parcelle est située en zone ZC A. Toute intervention, y compris une éventuelle surélévation, doit s'inscrire dans le contexte patrimonial ISOS A. Un projet sur le front de la rue des Tilleuls devra en particulier tenir compte des exigences propres à ce périmètre.

- **Parcelle 284 – Angle rue des Tilleuls / rue du Nord**

La parcelle est située en zone ZC A. Aucune possibilité de construire davantage sur cette parcelle n'est possible selon le PA N-O. Toute rénovation ou transformation devra intégrer les contraintes du périmètre ISOS A. Un projet sur le front de l'avenue de Corsier devra en particulier tenir compte des exigences propres à ce périmètre.

- **Parcelle 311 – Rue du Nord 7**

La parcelle est située en zone ZC A. Aucune possibilité de construire davantage sur cette parcelle n'est possible selon le PA N-O. Les interventions sont limitées à la transformation ou rénovation, dans le respect de l'objectif de sauvegarde A. Un projet sur le front de la rue du Nord devra intégrer les exigences liées au site ISOS A.

- **Parcelle 287 – Angle rue des Marronniers 16 / rue de Fribourg 8**

La parcelle est située en zone ZC A. Aucune possibilité de construire davantage sur cette parcelle n'est possible selon le PA N-O. Les projets de transformation devront respecter les exigences liées à l'objectif de sauvegarde A. Un projet sur le front de la rue des Marronniers et Fribourg devra intégrer les exigences liées au site ISOS A.

- **Parcelle 2293 – Rue des Tilleuls 3**

La parcelle est située en zone ZC A. Aucune possibilité de construire davantage sur cette parcelle n'est possible selon le PA N-O. Les projets de transformation devront respecter les exigences liées à l'objectif de sauvegarde A. Un projet sur le front de la rue des Tilleuls devra intégrer les exigences liées au site ISOS A.

## 4. Application à l'ensemble 9.1 du Périmètre 9

Les bâtiments de ce périmètre sont marqués d'une pastille étoilée remplie. Cela indique que toute transformation majeure dans les étages est interdite et qu'aucune intervention n'est prévue dans les toitures.

## 5. Application à la parcelle 1173 (Périmètre environnant IX de l'ISOS a)

### 5.1. Introduction et contexte

Le site de Copet 3, situé sur la parcelle n° 1173 et appartenant à la Ville de Vevey, prend place dans un secteur délimité par l'avenue des Crosets au nord-ouest, bordée de hauts immeubles, la promenade arborée de la Veveyse au sud-est, les terrains de football de Copet 1 et 2 au sud-ouest (notés 2 au recensement architectural du Canton de Vaud comme « site d'intérêt prépondérant – inventaire en cours »), ainsi que par l'église de Gilamont, également notée 2, au nord-est.

Le site comprend aujourd'hui une piste d'athlétisme entourant une surface engazonnée et des vestiaires, l'ensemble étant fermé par de hauts grillages.

Selon l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), Copet 3 relève du périmètre environnant IX, catégorie ab, intitulé « Fond de vallée de la Veveyse canalisée et descendant en cascades, terrains de sport », assorti d'un objectif de sauvegarde de type a, soit le maintien de l'état existant comme espace agricole ou libre.

Le PDCom de Vevey, approuvé par le Conseil d'État le 2 octobre 2024, identifie ce secteur comme stratégique pour l'implantation future d'équipements publics, conformément au Principe A3 (p. 65) et à la carte de synthèse (p. 67).

## 5.2. Affectation

Conformément au Principe A3 du PDCom, le PA N-O classe le site de Copet 3 en zone destinée à des besoins publics A 15 LAT (ZBP A).

Selon l'article 12 du RPA, cette zone est réservée à l'implantation d'équipements scolaires. Seules des constructions à vocation publique ou parapublique y sont autorisées, dans la limite d'un indice de masse de 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 22 mètres.

La partie sud-est du site, côté Veveyse, est toutefois concernée par un espace réservé aux eaux (ERE), ce qui restreint localement les possibilités de construction.

## 5.3. Pesée des intérêts selon l'article 3 OAT

La pesée des intérêts réalisée pour affecter le site de Copet 3 repose sur les exigences de l'article 3 OAT, qui impose aux autorités de vérifier si un projet respecte les objectifs de la LAT, d'identifier les intérêts en présence, de les évaluer, puis de les mettre en balance de manière argumentée. Cette démarche vise à déterminer si l'affectation prévue est justifiée au regard de l'ensemble des intérêts publics et privés concernés.

## 5.4. Identification des intérêts en présence

1. L'intérêt patrimonial concerne le maintien du site comme espace « ouvert » structurant le fond de vallée.
2. L'intérêt public concerne la satisfaction des besoins en infrastructures éducatives, tels qu'identifiés dans les scénarios de planification scolaires pour Vevey.
3. L'intérêt en matière d'aménagement du territoire découle de la mise en œuvre du PDCom et de la nécessité d'accompagner et d'anticiper la densification (principe du développement vers l'intérieur du milieu bâti) par la mise en place d'infrastructures permettant de répondre aux besoins de la population.

## 5.5. Appréciation des intérêts identifiés

### 1. L'intérêt patrimonial

Le site de Copet 3 est reconnu comme un espace ouvert. Toutefois, son usage actuel — limité à une infrastructure sportive en déclin, ceinturée de grillages — entrave son intégration urbaine, sa valorisation paysagère et son ouverture théorique attendue. Son état actuel ne correspond donc plus véritablement à l'objectif de sauvegarde défini par l'ISOS. L'implantation d'une infrastructure scolaire sur ce site permettrait de requalifier l'espace, de créer un lieu public accessible dans un quartier dépourvu d'espaces publics de qualité, tout en mettant en valeur l'église de Gilamont, seul bâtiment du quartier en note 2 au recensement architectural cantonal.

Ce nouvel espace public s'inscrirait dans la politique de requalification et de réaménagement des préaux scolaire menée par la Ville de Vevey, en cohérence avec les orientations politiques et sociales définies à l'échelle cantonale et nationale. Dans le cadre du programme « Vevey, ça bouge », la transformation des préaux a pour ambition de les considérer comme de véritables lieux publics de quartier : densifier la végétalisation pour offrir des îlots de fraîcheur, repenser les équipements de jeux afin d'inclure toutes et tous, et offrir un cadre accueillant et durable. En dehors des horaires scolaires, ces espaces deviennent ainsi des lieux de vie ouverts, conviviaux et intergénérationnels, contribuant à l'émergence d'une nouvelle centralité au cœur de ce quartier.

### 2. L'intérêt public : la planification scolaire veveyenne

À la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 30 octobre 2020 ayant conduit à l'abandon du projet de collège de Gilamont sur le site de Copet 3, une nouvelle planification scolaire a été élaborée pour la ville de Vevey. Pour rappel, le collège initialement prévu prévoyait 62 salles d'enseignements (pour 35 classes), une UAP, une aula, une bibliothèque, ainsi qu'une salle omnisports VD6.

Cette planification visait à répondre aux besoins scolaires à l'horizon 2032, en prévoyant la création de 50 salles d'enseignement pour 30 classes supplémentaires. La stratégie choisie était celle de la densification des sites scolaires existants. Elle s'appuyait sur plusieurs axes : la rénovation et l'agrandissement/surélévation d'établissements existants, la construction d'un nouveau collège sur le site de Charmontey, ainsi que la création d'un autre collège sur le site du Panorama. Le site de Copet 3 était quant à lui prévu pour accueillir une salle omnisports triple, ainsi que pour couvrir les besoins démographiques au-delà de 2032.

Adoptée par le Conseil communal le 19 mai 2022, cette stratégie a permis de lancer des études préliminaires en vue de planifier la construction et la rénovation des bâtiments scolaires. L'objectif principal était de vérifier la faisabilité des agrandissements, d'évaluer les possibilités de nouvelles constructions, et d'estimer la capacité globale résultant de ces projets. Ces études comprenaient également l'identification de collèges provisoires nécessaires pour assurer la continuité de l'enseignement pendant les travaux de rénovation/agrandissement/surélévation des collèges existants.

Au fur et à mesure de l'avancement des études, plusieurs limites ont été mises en évidence. Les capacités de densification estimées initialement se sont révélées souvent surestimées et ont dû être revues à la baisse. Cela s'explique notamment par :

- Des contraintes patrimoniales limitant les possibilités de surélévation ou de transformation de certains bâtiments ;
- Une acceptabilité et des potentiels urbanistiques locaux réduits en matière de densification, illustrée par la remise en question du projet de 24 salles d'enseignement (16 classes) prévu initialement à Charmontey.

Par ailleurs, le respect des normes scolaires actuelles dans le cadre des rénovations/transformations s'est avéré complexe. L'évolution des pratiques pédagogiques et les exigences accrues en matière de qualité des infrastructures ont restreint les marges de manœuvre sur les sites existants. Les projets envisagés ne permettaient pas toujours de satisfaire les standards de la DGEO, en particulier concernant :

- La taille minimale des salles de classes ;
- Le nombre de salles spéciales nécessaires par établissement ;
- L'accessibilité des sites scolaires ;
- La surface de préau exigée (soit 120 m<sup>2</sup> par classe), difficilement atteinte sur les sites densifiés ;
- L'organisation cohérente des équipements scolaires dans un périmètre sécurisé. La répartition d'un même niveau scolaire sur plusieurs sites entraîne des défis logistiques, tant pour les établissements que pour la mise en place de transports scolaires adaptés.

Face à ces constats, une mise à jour de la stratégie a été effectuée en 2025, plus réaliste et mieux adaptée aux contraintes identifiées. Elle prévoit désormais :

- Un site centralisé pour les 9<sup>ème</sup> à 11<sup>ème</sup> années, regroupant les collèges du Clos, du Bleu, Kratzer et Collège Franel. ;
- Un site, de préférence unique, pour les 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> années, avec la possibilité d'une répartition sur deux sites.
- Des établissements de proximité pour les 1<sup>re</sup> à 6<sup>ème</sup> années, répartis par quartier (Crossets, Plan, Veveyse, Charmontey, Galeries du Rivage et Part-Dieu).

En tenant compte de manière prudente des contraintes patrimoniales (notamment sur les sites du Collège du Clos en note 2 et à l'inventaire, Collège du Bleu et des Galeries du Rivage, tous deux en note 2) ainsi que de la croissance démographique attendue à Vevey, les besoins pour un site unique regroupant les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> sur le site de Copet pourraient justifier la construction d'un collège de 45 salles d'enseignement (30 classes). Celui-ci devrait aussi intégrer une salle de gymnastique VD6 ainsi qu'une UAP.

Ainsi, le site de Copet 3 s'impose désormais non seulement comme une réponse aux besoins scolaires à long terme, mais aussi comme un élément stratégique essentiel pour répondre aux besoins scolaires à moyen terme. Cette conclusion est ainsi l'aboutissement d'un processus long durant lequel de nombreuses autres alternatives ont été étudiées puis écartées.

### 3. L'intérêt en matière d'aménagement du territoire

Celui-ci relève de la mise en œuvre du PDCom et de la nécessité d'accompagner la croissance démographique et une densification du territoire par le développement d'infrastructures scolaires adaptées. Le site de Copet 3, propriété de la Ville, situé dans un secteur identifié comme stratégique, offre une réserve foncière rare dans la ville de Vevey, où les terrains disponibles pour ces équipements sont limités. Ainsi, ce site constitue un levier clé pour répondre aux besoins croissants de la population dans une logique de développement urbain maîtrisé.

#### 5.6. Mise en balance des intérêts identifiés et appréciés

La mise en balance des intérêts montre que l'affectation du site de Copet 3 à un collège public relève d'un intérêt public majeur. Elle permet de satisfaire les exigences actuelles en matière de surface des salles de classe et des préaux, d'accessibilité, de sécurité et d'organisation cohérente du périmètre scolaire. Elle répond également aux contraintes identifiées sur les autres sites : limites patrimoniales, impossibilités techniques ou urbanistiques.

Le développement d'un site centralisé pour les 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> années, tel qu'envisagé dans la stratégie de planification scolaire mise à jour en 2025, repose sur la disponibilité du site de Copet 3. Ce projet constitue une réponse cohérente, maîtrisée et qualitative à un besoin public reconnu, répondant à l'objectif d'un accès équitable à une éducation de qualité.

Il s'inscrit pleinement dans une logique d'aménagement durable du territoire, conforme aux articles 1 et 3 de la LAT, en exploitant l'une des rares réserves foncières encore mobilisables à Vevey pour des équipements d'intérêt public.

Le principe du développement vers l'intérieur, mis en œuvre à travers le PDCom, implique une densification modérée du tissu bâti, qu'il convient d'accompagner d'infrastructures scolaires adaptées. Dans un contexte de rareté foncière et de contraintes patrimoniales sur les sites existants, le site de Copet 3 s'impose comme un levier stratégique pour répondre aux besoins démographiques à moyen et long terme. Son affectation permettrait de renforcer l'équipement du quartier, de structurer le développement urbain et de garantir une mixité fonctionnelle, dans une perspective de durabilité et d'équité territoriale.

L'intérêt patrimonial relève de la préservation d'un espace libre structurant, décrit dans l'ISOS comme le fond de vallée encore préservé des constructions résidentielles. La capacité à répondre à cet objectif de sauvegarde doit être considérée en lien avec la réalisation d'un collège. Deux éléments peuvent être avancés. Premièrement, l'état actuel du site – infrastructure sportive obsolète et clôturée – ne reflète plus les qualités d'un espace ouvert tel qu'attendu par l'ISOS, puisqu'on ne peut pas parler d'espace agricole ou libre à proprement parler. Deuxièmement, la réalisation d'un projet scolaire bien proportionné et intégré pourrait se faire sans détérioration de la situation actuelle tout en offrant au contraire une opportunité de revalorisation : création d'un espace public accessible par la création d'un préau comme préconisé par la ville dans son programme « Vevey, ça bouge », intégration paysagère du bâti et mise en valeur de l'église de Gilamont, seul bâtiment en note 2 du quartier. Le maintien de zones ouvertes et la qualité du traitement architectural permettront de respecter l'esprit de la sauvegarde patrimoniale tout en redonnant une fonction vivante et intégrée au site. Ainsi l'intérêt d'une sauvegarde totale de l'état actuel, ne présente pas un poids suffisant pour faire obstacle au projet envisagé.

En conclusion, le site de Copet 3 représente une réserve foncière stratégique, indispensable à la planification scolaire de Vevey. Son inscription en zone destinée à des besoins publics (ZBP A) se justifie pleinement au regard des intérêts publics identifiés, de la planification territoriale communale et des objectifs d'aménagement du territoire des planifications supérieures.

### 5.7. Examen des alternatives et des variantes

Les différents sites alternatifs ont été analysés au moyen de plusieurs critères d'évaluation : le potentiel constructible des terrains en accord avec les règlements communaux (RCW, PQ, PEP, etc.), l'accessibilité en transports publics et privés ; la desserte en mobilité douce ; l'impact sur le quartier et la qualité de l'intégration urbaine, degré de comptabilité avec les enjeux patrimoniaux.

Une répartition des élèves de 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> année sur deux sites pourrait être envisagée. Toutefois, les sites alternatifs, adaptés uniquement à des projets de plus petite envergure, ont été successivement étudiés puis écartés lors des révisions successives de la stratégie scolaire de la ville entre 2022 et 2025.

Une solution à « deux sites » n'est réaliste que dans l'un des cas suivants :

- densifier les collèges existants et identifier un site permettant la construction d'un établissement d'environ 23 salles d'enseignement (15 classes) ;
- Trouver deux sites distincts capables d'accueillir chacun un collège de taille comparable.

La première option a été invalidée par les études de faisabilité, menées parcelle par parcelle, qui ont évalué le potentiel de densification des sites scolaires existants. Elles ont mis en évidence de fortes contraintes – patrimoniales, techniques, urbanistiques et liées à l'acceptabilité locale – conduisant à la réduction leurs possibilités d'extension. La seconde n'est pas envisageable en raison des arguments développés ci-dessous.

### 5.8. Synthèse des contraintes par site

- **Collège Bleu**
- Règlement communal : L'art. 4 du Règlement du plan d'extension partiel du Quartier Sainte-Claire interdit toute augmentation de gabarit. « Les constructions existantes peuvent être maintenues et entretenues. Leur gabarit ne peut toutefois pas être augmenté. ». La révision de ce règlement ne permettrait pas de répondre dans les délais aux besoins scolaires identifiés.
- Patrimoine : note 2 du recensement architectural du canton de Vaud. Des discussions avec la DGIP indiquent :
  - une surélévation a été admise moyennant un projet de qualité.
  - que l'aspect extérieur de la façade sera un élément patrimonial déterminant dans le projet de densification futur. L'extension du collège vers l'avant pour augmenter la surface des classes existantes retrait en cause la sauvegarde de celui-ci.

- Normes scolaires cantonales :

- un projet de rénovation implique le redimensionnement de la surface des salles de classe pour répondre aux normes de la DGEO, ce qui réduirait le nombre salles. La surélévation permettrait de compenser cette suppression uniquement ;
- la surface de préau existante est insuffisante pour accueillir un nombre plus important de classes.

- **Galerie du Rivage**

- Patrimoine : L'agrandissement et les surélévations envisagés pourraient entrer en conflit avec les enjeux de conservation en lien avec sa note 2 au recensement architectural.
- ISOS Périmètre 3 (C) et environnement bâti à prendre en compte ensembles 3.1 et 3.3 ISOS A.
- Règlement communal : L'art. 3 du PPA des Galeries du Rivage autorise uniquement de « modestes agrandissements ». Les constructions existantes, peuvent être entretenues et transformées dans les limites de la volumétrie actuelle. (...) Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. ». La révision de ce règlement ne permettrait pas de répondre dans les délais aux besoins scolaires identifiés.

- **Collège du Clos**

- Patrimoine : a mise en valeur des espaces de dégagement d'origine, imposée par les normes cantonales, réduit le nombre de salles disponibles après rénovation.

- **Collège Kratzer**

- Règlement communal : L'art. 4 du Règlement du plan d'extension partiel du Quartier Ste-Claire interdit toute augmentation de gabarit. « Les constructions existantes peuvent être maintenues et entretenues. Leur gabarit ne peut toutefois pas être augmenté. ». La révision de ce règlement ne permettrait pas de répondre dans les délais aux besoins scolaires identifiés.
- Les contraintes structurelles limitent fortement les possibilités d'ajout de salles.
- ISOS Périmètre 5 (BC) et environnement bâti à prendre en compte, ensemble 5.1 ISOS A.
- Normes scolaires cantonales : La surface de préau disponible est insuffisante pour permettre une densification significative.

- **Collège de Charmontey**

- Règlement communal : Le bâtiment est déjà dérogatoire aux art. 24 du RCW (longueur et largeur max. des bâtiments), l32 (distance aux limites), 38 (surface bâtie) et 43 (pentes des toits). Cependant, une surélévation respecterait les l'emprise du bâtiment actuel. La révision de ce règlement ne permettrait pas de répondre dans les délais aux besoins scolaires identifiés.
- Normes scolaires cantonales : La surface de préau disponible est insuffisante pour permettre une densification significative.
- Question structurelle : La construction sur la salle de gymnastique existante nécessiterait des renforcements importants, non prévus initialement.

Parallèlement, d'autres sites identifiés comme stratégiques dans le PDCom ont été étudiés comme alternatives. Là encore, divers obstacles les ont successivement écartés d'une planification réaliste à court ou moyen terme.

- **La Cour aux Marchandises**

Un préavis défavorable de la DGE-ARC lié à la problématique de l'OPAM a conduit à l'abandon d'un projet de collège provisoire. De plus, cette parcelle n'est pas propriété de la Ville de Vevey et la révision du règlement des constructions sur ce secteur pour pouvoir y construire un collège ne permettrait pas de répondre dans les délais aux besoins scolaires identifiés.

- **Crédeil**

La situation du site nécessitait la création d'une ou de deux salles de sport. La parcelle communale ne permettant pas la réalisation de ces infrastructures, la Fondation de soutien de l'Hôpital Riviera-Chablais a été approchée afin d'étudier la possibilité d'implanter les salles de sport sur l'ancien parking de l'hôpital. Cette option a été refusée par la Fondation.

- **Parcelle 2334**

L'affectation de cette parcelle ne permet la réalisation que de 30% de Spd dédiée aux équipements, insuffisant pour un collège d'envergure.

- **Ecole de soin et santé communautaire**

La typologie du bâtiment n'est pas adaptée aux exigences de la DGEO pour des locaux scolaires.

## 6. Conclusion

Si certaines parcelles (p. ex. la n°2334) pourraient accueillir de petits équipements publics, d'autres, comme la Cour aux Marchandises, Subriez ou Providence, présentent des obstacles majeurs : propriété privée, absence de disponibilité foncière, incertitude et incompatibilité avec les règles en vigueur.

En outre, les affectations de ces parcelles ne sont pas stabilisées et dépendent de processus en cours (projets de développement, procédures de planification, négociations foncières), dont les délais ne permettent pas de répondre de manière adéquate aux besoins scolaires identifiés à moyen terme.

Dans ce contexte, le site de Copet 3 demeure le seul emplacement maîtrisé par la Commune, disponible, et techniquement adapté pour accueillir une infrastructure scolaire d'envergure dans les délais requis.

## 7. Variantes sur le site retenu

Les contraintes du site sont telles qu'il n'existe qu'une seule implantation pour la création d'un collège sur cette parcelle. Les motifs qui justifient ce choix sont développés ci-dessous. Le choix du site de Copet s'inscrit pleinement dans la réflexion sur l'espace urbain et sur le rôle structurant de l'école dans son milieu. Il constitue une occasion unique de mettre en valeur ce secteur de la ville et de proposer une vision de l'enseignement conforme aux exigences contemporaines.

### 7.1. Les règles de construction et d'implantation

Les règles de construction applicables au site sont définies par son classement en zone destinée à des besoins publics A 15 LAT (ZBP A). Conformément à l'article 12 du règlement du plan d'affectation (RPA), cette zone est réservée à l'implantation d'équipements scolaires. Seules des constructions à vocation publique ou parapublique y sont autorisées, dans la limite d'un indice de masse maximal de 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 22 mètres.

L'implantation et le gabarit des constructions devront être conçus de manière à préserver les caractéristiques essentielles du site, en particulier celles ayant motivé son inscription à l'Inventaire fédéral des sites construits (ISOS). Dans cette perspective, un concours d'architecture sera organisé afin de garantir une intégration soignée du volume bâti dans le tissu urbain et paysager environnant, tout en répondant aux besoins du futur établissement. L'implantation est contrainte à l'est, du côté de la Veveyse, par la zone de verdure liée à l'ERE, et au sud par la nécessité de s'adosser au terrain de Copet 2 pour tirer parti du dénivelé existant, intégrer la salle triple et permettre l'ouverture de façades profitant de la lumière naturelle. Ce positionnement offre également l'avantage de contenir le volume, de l'inscrire dans la topographie et d'en réduire l'impact visuel, favorisant ainsi une meilleure intégration. Le fait d'implanter le bâtiment au sud augmente en outre la distance avec l'église au nord, élément déterminant pour préserver la lecture de cet édifice, éviter l'introduction d'interférences visuelles et répondre aux objectifs de l'ISOS.

L'espace qui séparera l'église du futur bâtiment scolaire fera l'objet d'un aménagement spécifique et constituera une occasion de créer un espace public de qualité, accessible à l'ensemble de la population, dans un quartier aujourd'hui dépourvu de lieux de rencontre. Ce nouvel espace contribuera à la vitalité du quartier, améliorera la qualité de vie des habitants et permettra de mettre en valeur l'église de Gilamont, seul bâtiment en note 2 du secteur. L'école est appelée à devenir un pôle structurant pour le quartier, l'ouverture de l'établissement sur son environnement immédiat constituant un principe central du projet. La salle de gymnastique triple, qui doit devenir le nouveau centre du sport d'intérieur à Vevey, trouvera son prolongement naturel dans le tissu urbain environnant, tandis que le préau se transformera en une véritable place publique, en lien direct avec la Veveyse.

Parallèlement, l'avenue des Crosets, actuellement en travaux de réaménagement, jouera le rôle d'axe structurant pour les transports publics et privés, tandis que le cheminement le long de la Veveyse permettra d'assurer une gestion sûre et cohérente de la mobilité douce, tant pour les piétons que pour les cyclistes.

### 7.2. Concours d'architecture

En accord avec la législation sur les marchés publics, la Municipalité propose d'organiser un concours d'architecture selon la norme SIA 142 pour un futur collège.

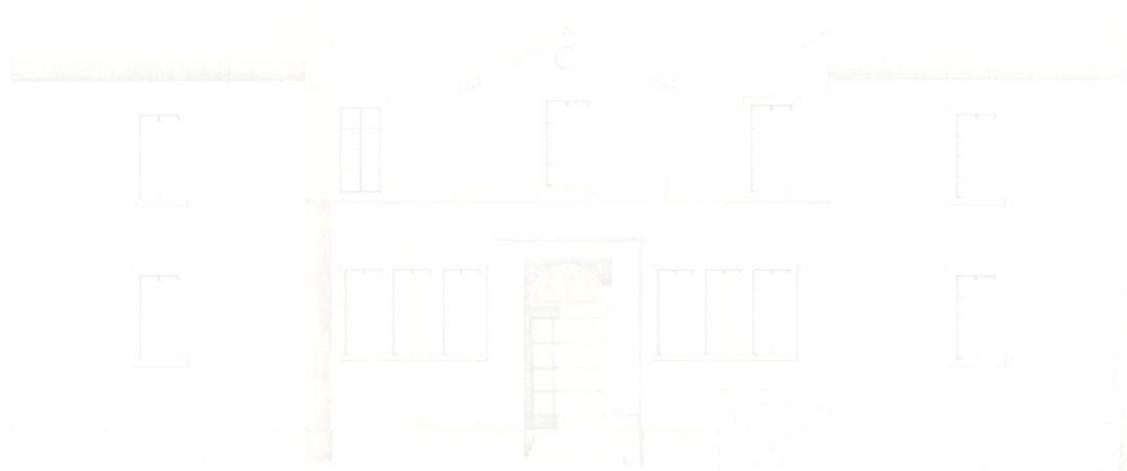
### 7.3. Périmètre du concours

« L'analyse des nouvelles écoles suisses construites en dit long sur notre société. En effet, principalement issues de concours d'architecture, les constructions scolaires répondent à un programme dicté par les choix pédagogiques et sociétaux des autorités politiques. (...) Toutes les approches ont un point commun : l'ouverture du milieu scolaire à l'espace urbain. Cette qualité fait écho à la longue tradition helvétique qui veut que les cours et les préaux ne soient pas clôturés. (...) il serait bon de ne pas sacrifier cet esprit d'ouverture qui assure l'intégration de l'école au tissu urbain. »

(Tracés N°21, Cédric van der Poel)

Le concours définira une zone d'implantation de l'école et une zone de réflexion élargie. La délimitation de la zone d'implantation du concours comprend le terrain de Copet 3. Elle s'aligne sur la limite Est du terrain de Copet 1, devant permettre ainsi un aménagement piéton le long de la Veveyse. Au Sud, elle respecte la limite du terrain synthétique existant de Copet 1. Au Nord, elle intégrera l'église à la réflexion tout en conservant une limite de respect. A l'ouest elle est limitée par l'avenue des Crosets.

La zone de réflexion s'étendra du pont du Dévin en amont du site jusqu'à la rue de Fribourg au Sud du terrain de Copet 1. Ce périmètre de réflexion permettra d'intégrer les recommandations du PDCom.



**Annexe 3.7 : Tableau de synthèse du relevé patrimoine bâti et non bâti du PA Nord-Ouest**

