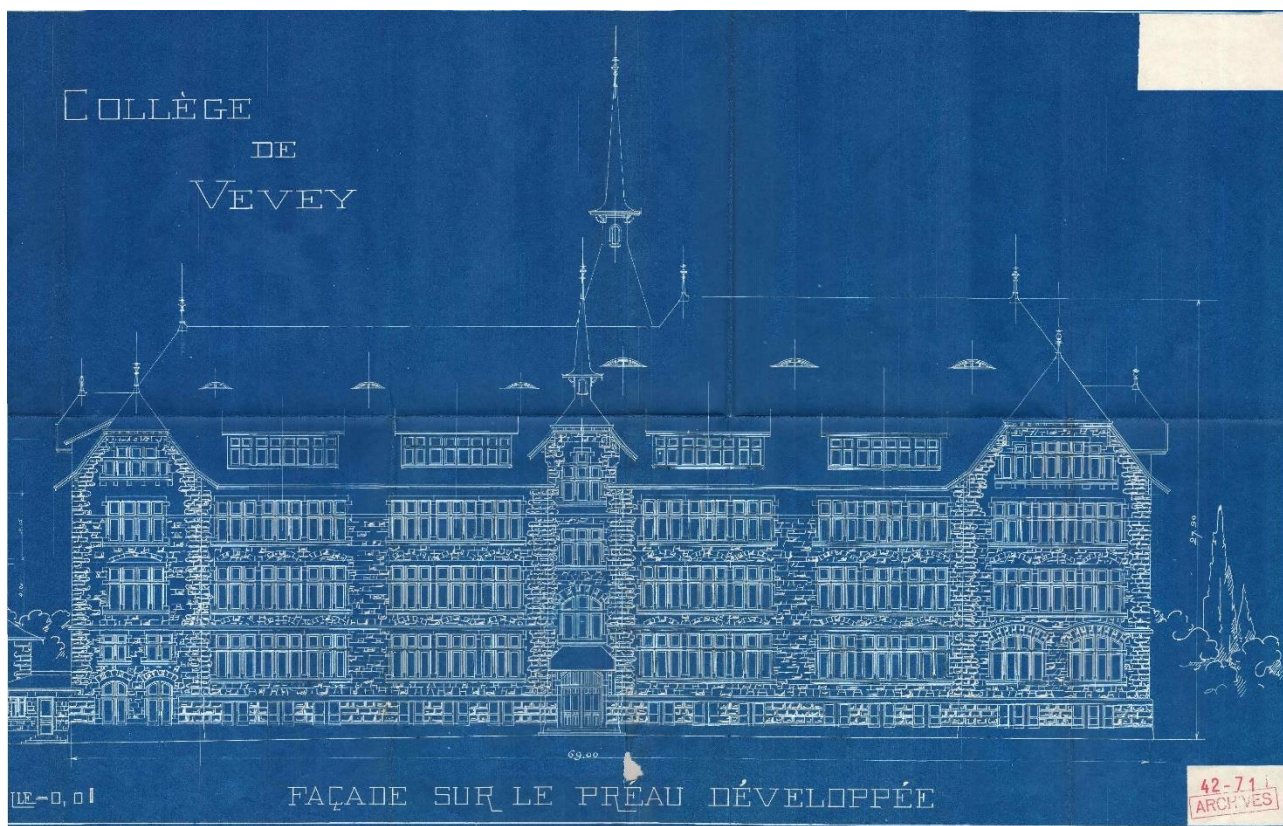




VILLE DE VEVEY
PLAN D'AFFECTATION SUD – PA SUD
RELEVÉ DU PATRIMOINE BÂTI ET NON BÂTI
RAPPORT DE SYNTHÈSE



2025.12.03

Pesée des intérêts entre les objectifs de préservation (6 LPN) et de densification (3 LAT) du secteur PA Sud 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 RPA)	4
Annexe 3.1 : recensement, inventaire, classement	5
Annexe 3.2 : Recensement architectural cantonal dans le périmètre du PA Sud	6
Annexe 3.3 : L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS	11
Annexe 3.4 : Recensement des parcs et jardins ICOMOS	25
Annexe 3.5 : Architecture du XXe siècle, 1920-1975.....	27
Annexe 3.6 : Protection du patrimoine archéologique	28
Annexe 3.7 : Application de la pesée des intérêts dans le périmètre ISOS A.....	29
Annexe 3.8 : Relevé du patrimoine bâti et non bâti du PA Sud	35

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 SUD (PA Sud), 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 Sud.

Ce faisant, le règlement PA Sud 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-avant 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 que 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 RPA)

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 Sud.

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.).

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.

3. Dispositions concernant les espaces notés E1

Font partie de cette catégorie les espaces qui présentent un caractère historique ou patrimonial d'exception. Ceux-ci doivent être entretenus et sauvegardés dans leur structure patrimoniale, avec les éléments et la végétalisation la plus proche possible de ceux d'origine.

Selon les cas, ces jardins sont déjà recensés par l'ICOMOS et/ou intégrés dans les recensements cantonal et communal des bâtiments. La Municipalité souhaite que toute proposition de projet dépassant l'entretien courant soit soumise à autorisation. Le projet doit être accompagné d'un plan d'aménagement paysager établi par un professionnel de la branche et, le cas échéant, soumis à l'aval de la Direction générale des immeubles et patrimoine, section des monuments et sites (DGIP-MS).

4. 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. 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 inopportunes, 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.

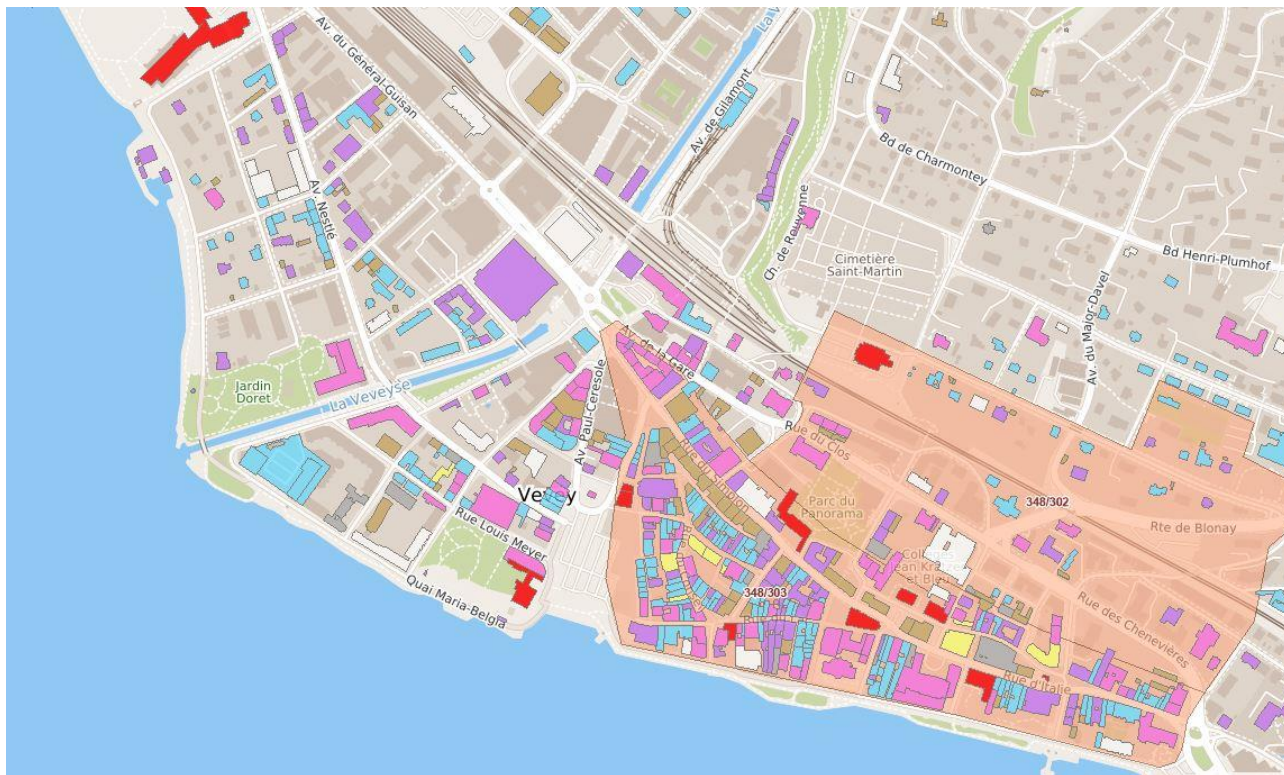
Note 3 – site intéressant.

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 Sud

Extrait du recensement architectural cantonal - Périmètre du PA Sud (Guichet cartographique du Canton de Vaud)

Le secteur du PA Sud est composé de 129 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 y sont liées, cela 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.

. Pour les objets en note 3, tout projet de travaux – y compris les travaux d'entretien ou de minime importance – doit être soumis pour préavis conformément à la LPrPCI. Dans ce cadre, le dossier doit être transmis à la DGIP-MS, conformément à la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI).

Ci-dessous, la listes des bâtiments classés selon les différentes notes de l'inventaire du canton de Vaud dans le périmètre du PA Sud.

Note 2

Parcelle	Adresse	Note cantonale
17	Rue de l'Union 1	2 INV
52, ECA 3305a	Avenue Nestlé 1	2
70	Rue Louis-Meyer 3	2 INV
71	Rue du Torrent 27	2 INV
78, ECA 84	Rue de la Madeleine 17	2 INV
80	Rue de la Madeleine 19	2 INV
623, ECA1014	Rue des Chenevières 6 (Cure)	2 Classé
623, ECA1015	Rue des Chenevières 6 (Eglise)	2 Classé

664	Route de Blonay 2	2 INV
667	Route de Blonay 4	2 INV
739	Rue des Communaux 21	2 INV
740	Rue des Communaux 17	2 INV
757, ECA306	Rue des Communaux 12 (Eglise)	2 Classé
757, ECA307	Rue des Communaux 12 (Cure)	2 Classé
765, ECA 271	Avenue de la Gare 4	2 INV
766	Avenue de la Gare 2, Rue des Communaux 23	2 INV
785	Place de la Gare 4	2 INV
788	Avenue de la Gare 16	2 INV
790, ECA283	Avenue de la Gare 14	2 INV
791, ECA279	Avenue de la Gare 12	2 INV
791, ECA280	Avenue de la Gare 12	2 INV
794	Rue des Communaux 14	2 INV
795, ECA 291	Place de la Gare 3	2 INV

Note 3

Parcelle	Adresse	Note cantonale
1	Quai Ernest-Ansermet 10	3
7	Avenue de Savoie 2	3
22	Avenue Louis-Ruchonnet 20	3
24	Avenue Nestlé 39	3
25	Avenue Nestlé 35	3
30	Quai Ernest-Ansermet 6	3
39	Avenue Louis-Ruchonnet 6	3
41, ECA1932	Rue du Midi 5	3
52/386, ECA 1915	Quai Ernest-Ansermet 1-2	3
52, ECA 3359b	Quai Ernest-Ansermet 1	3
87, ECA 1835, 1836, 1837, 1838, 1839 et 1840	Rue Aimé-Steinlen 3-5-7, Rue de la Byronne 8, Avenue Gustave-Coindet 8	3
135, ECA2108 ; 2109	Avenue de Nestlé 34 ; 36	3
140	Avenue Nestlé 26	3
141	Rue Blanchoud 1 - Avenue Nestlé 24	3
149	Rue de l'Union 9	3
150	Rue de l'Union 11	3
152	Avenue du Général-Guisan 47, Rue Blanchoud 10	3
155, ECA 2012	Rue de l'Union12	3
157	Avenue Nestlé 18	3
158	Rue du Midi 11	3
159	Avenue Nestlé 16 - Rue du Midi 13	3
622, ECA3211	Rue des Chenevières 12	3

665	Rue des Chenevières 26	3
692	Rue du Clos 8	3
758	Rue des Communaux 10	3
765, ECA 270	Avenue de la Gare 4	3
790, ECA281	Rue des Communaux 35	3
792	Place de la Gare 5	3
1292	Avenue de Savoie 14	3
1534	Avenue du Général-Guisan 1-15	3
2235	Quai de l'Arabie 7	3

Note 4

Parcelle	Adresse	Note cantonale
14	Quai Ernest-Ansermet 8	4
21	Avenue Nestlé 45	4
23	Chemin Charles-Giron 6	4
26/1958C	Rue de l'Union 5	4
27	Rue de l'Union 2	4
28	Rue de l'Union 4	4
31	Avenue Louis-Ruchonnet 11	4
32	Rue du Midi 1	4
34	Avenue Louis-Ruchonnet 10	4
35	Rue de l'Union 8	4
36	Avenue Nestlé 27	4
37	Avenue Nestlé 25	4
38	Avenue Nestlé 23	4
40, ECA 2394	Avenue Nestlé 19 et 21	4
49	Avenue Nestlé 17	4
57	Quai Maria-Belgia 16	4
66	Rue Louis-Meyer 7	4
67	Rue Louis-Meyer 5	4
72	Rue des Jardins 12	4
74	Rue Louis-Meyer 16	4
76, ECA 75	Rue du Torrent 21	4
77, ECA77-78	Rue Louis-Meyer 12-14	4
78, ECA86	Rue de la Madeleine 15	4
81	Rue du Torrent 17	4
86	Rue de la Byrhone 2	4
88	Rue Aimé-Steinlen 1	4
90	Rue de la Byrhone 6	4
91	Rue de la Byrhone 4	4
92	Quai de l'Arabie 6	4
93	Avenue Gustave-Coindet 4/6	4

94	Quai de l'Arabie 3	4
124, ECA1885	Rue du Midi 16	4
126, ECA1882	Rue de la Byronne 4	4
127, ECA1891	Avenue Nestlé 10 - 12	4
128	Rue de la Byronne 3	4
129	Rue de la Byronne 1	4
131	Avenue Nestlé 8	4
151, ECA2027	Rue de l'Union 15	4
154	Avenue Général-Guisan 45	4
695	Rue des Communaux 2	4
696	Rue des Communaux 2a	4
760	Avenue de la Gare 10	4
793	Rue des Communaux 20	4
1343	Avenue de la Prairie 42	4
1360	Avenue Nestlé 10	4
2301, ECA2016	Avenue de Nestlé 20	4

Note 5

Parcelle	Adresse	Note cantonale
59	Quai Maria Belgia 8	5
60	Rue des Jardins 1	5
61	Rue des Jardins 3	5
65	Rue des Jardins 8	5
77, ECA 81	Rue du Torrent 19	5

Note 6

Parcelle	Adresse	Note cantonale
64, ECA 3477a	Rue des Jardins 4,6	6
71, ECA 3303	Rue du Torrent 27	6
75	Rue du Torrent 23	6
78, ECA 2685	Rue de la Madeleine 15-17	6
125, ECA1887	Rue du Midi 14	6
127, ECA1890	Avenue Nestlé 12	6
130, ECA3528	Avenue Gustave Coindet	6
151, ECA2029	Rue de l'Union 15	6
155, ECA2015	Rue de l'Union 12 - Avenue Nestlé 20	6
157, ECA2017	Avenue Nestlé 18	6
763	Rue des Communaux 27	6
764	Rue des Communaux 25	6

Autres objets au recensement architectural

Parcelle	Adresse/objet	Note cantonale
52	Quai Ernest-Ansermet 1 Fontaine avec chèvre et bras de pompage	3
766	Avenue de la Gare 2/ Rue des Communaux 23, Puits avec fontaine (ancien puits de Mellet)	2 Classé
766	Avenue de la Gare 2/ Rue des Communaux 23, Borne et stèle indication routière	3
DP 17	Quai Ernest-Ansermet, Borne-Fontaine	3
DP 38	Quai de la Veveyse Passerelle de l'Europe sur la Veveyse	3
DP 38	Quai de la Veveyse Passerelle de l'Egalité sur la Veveyse	3
DP 203	Avenue de la Prairie, Puits et fontaine	2 INV

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.

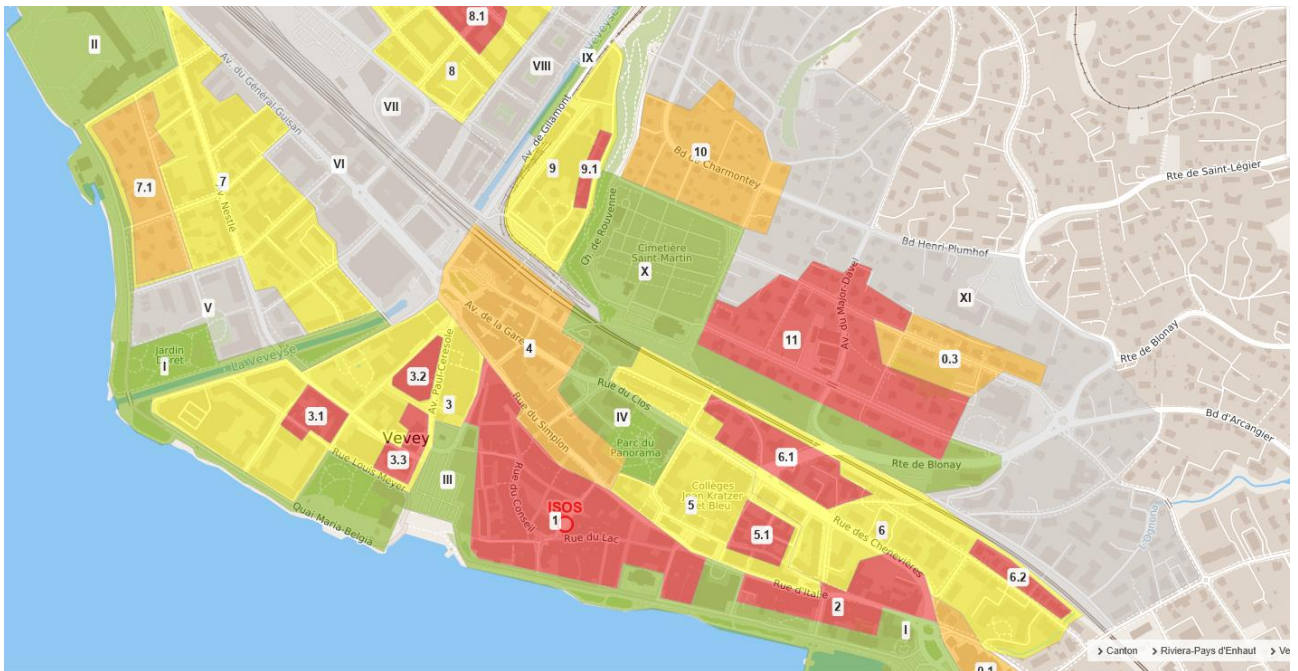
L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral.

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 bâtis 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 a 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 b 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 c 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 – (Géoportail du canton de Vaud)



Plan de synthèse ISOS 2015 – Périmètre du PA Sud

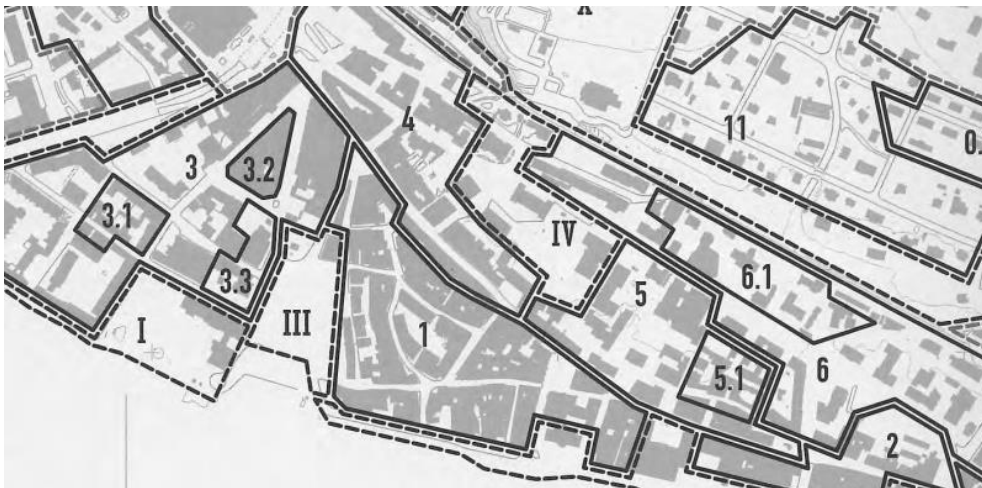
Pour le PA Sud, deux ensembles bénéficient d'un **objectif de sauvegarde « A »**.

6. Sites en objectif de sauvegarde « A »

a) Ensemble 3.1

Contenu dans le périmètre 3, se réfère à un groupement d'immeubles locatifs bien préservés en îlot, formant un espace-rue d'apparence urbaine, datant de 1894-96. Il s'agit des bâtiments construits en front de rue entre rue de la Madeleine et la rue du Torrent. « *Les bâtisses longeant la rue Louis Meyer suivent un développement urbain de la toute fin du 19^e siècle (3.1). Leurs façades percées d'ouvertures régulières et dotées de balcons s'élèvent au-dessus de rez en pierres apparentes grises, les étages étant quant à eux crépis. Dans l'angle nord-ouest de cet espace plein de charme – de par la régularité des alignements et l'étroitesse de la chaussée soulignée par l'absence de trottoir – se tient le café des Amis, construit en 1908 sur trois niveaux. Sur la rue du Torrent, au nord des bâtiments que nous venons d'évoquer, se tient un autre alignement remarquable. Il se compose d'une grande bâtisse Heimatstil de quatre niveaux à laquelle est accolé un locatif de trois niveaux auquel succède une construction de deux niveaux, formant ainsi une diminution progressive de la volumétrie, une véritable cascade* ». Au sein de ce périmètre proche de la Veveyse, l'ISOS distingue le bâtiment du SIGE, des années 1970, composé d'une aile latérale en entonnoir et présentant un parking à l'étage. Ce bâtiment résulte important en tant que témoin d'un style architectural spécifique de années 1970-80. Sur la rue parallèle au quai, la rue Louis Meyer, est érigé le collège de la Veveyse, bâtisse Heimatstil avec ses murs appareillés en moellons de pierre, datant de 1904-09. Incluant un immeuble de l'époque Heimatstil, les galeries du Rivage, accompagnées d'une halle et un ancien marché couvert, flanquées par une marquise champignon datent d'une époque plus tardive (1935 et rénovée en 1965).

Pour cet ensemble sont définis l'objectif de sauvegarde A et la catégorie d'inventaire A : la substance d'origine doit être sauvegardée et la construction de nouveaux bâtiments est déconseillée. Le périmètre 3 est décrit par l'ISOS en tant que : « *Quartier commercial et artisanal développé à partir d'un ancien faubourg du 18^e siècle, immeubles vers fin du 19^e siècle, construits sur une grille régulière. Transformations et rénovations, 4^e quart du 20^e siècle* ».



Extrait du plan ISOS (ISOS)



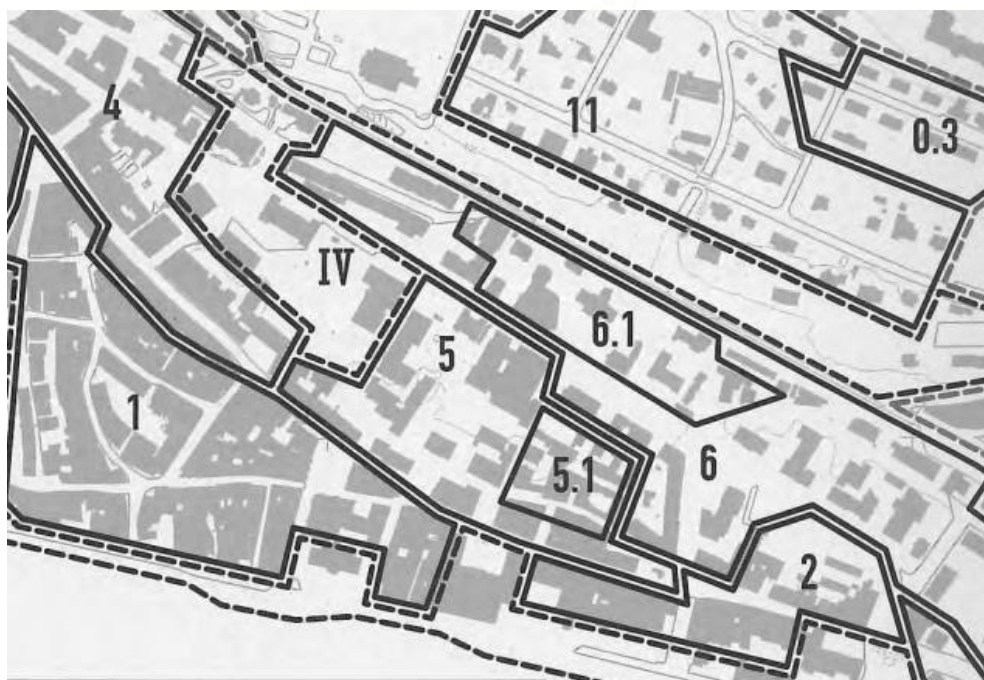
Rue Louis Meyer, ISOS

Liste des bâtiments existants dans l'ensemble 3.1 du Périmètre 3 avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
66	Rue Louis-Meyer 7	4
67	Rue Louis-Meyer 5	4
72	Rue des Jardins 12	4
74	Rue Louis-Meyer 16	4
75	Rue du Torrent 23	6
76	Rue du Torrent 21	4
77, ECA 78	Rue Louis-Meyer 12-14	4
78, ECA 86	Rue de la Madeleine 15	4
81	Rue du Torrent 17	4

b) Ensemble 6.1

Situé dans le périmètre 6, comprend un ensemble de résidences cossues et imposantes entourées de grands jardins, remontant à la seconde moitié et fin du XIX^e siècle. Ce secteur est articulé le long de la rue du Clos et présente des résidences de fin XIX^e / début XX^e, ainsi que des immeubles de la seconde moitié du XX^e siècle, édifiés selon une trame régulière et aujourd'hui occupés par des services et administrations. Il s'agit du groupe de bâtiments longeant les voies de chemin de fer au sud situés sur la rue des Communaux et sur la route de Blonay. Pour cet ensemble est défini l'objectif de sauvegarde A et catégorie d'inventaire A (voir paragraphe précédent). Pour cet objectif de sauvegarde, l'ISOS préconise une sensibilisation du public et de mettre en place des mesures de protection spécifiques pour certains bâtiments du secteur identifié.



Extrait du plan ISOS (ISOS)



Rue des Communaux, ISOS

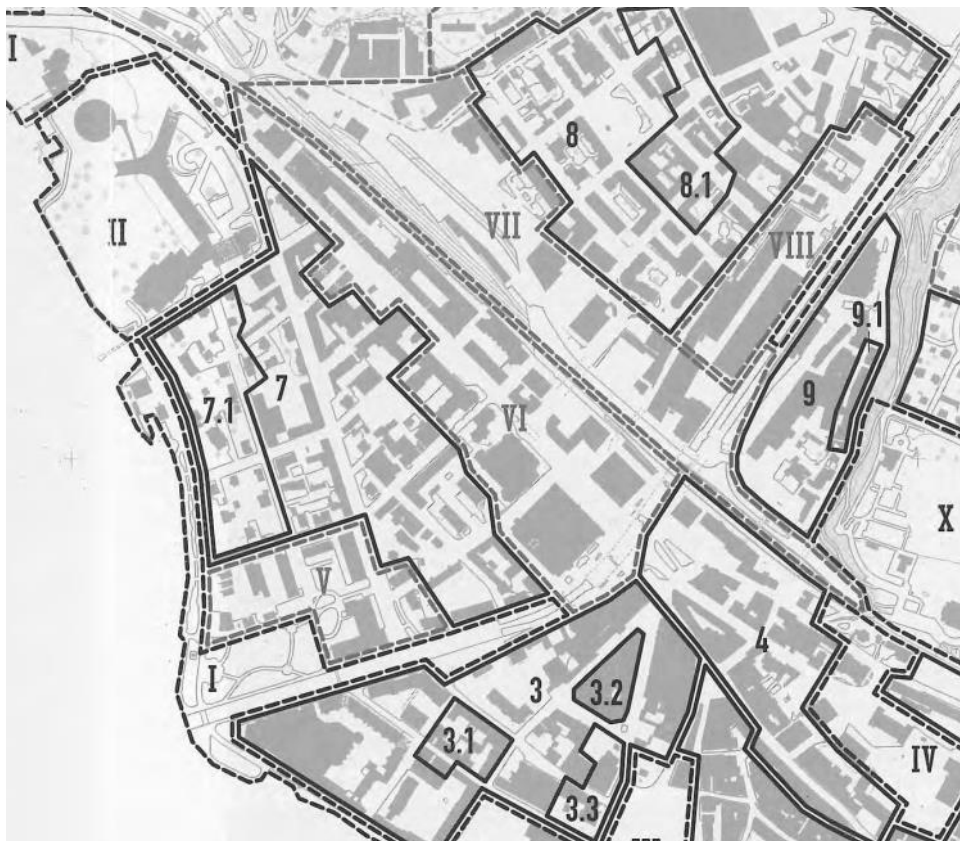
Liste des bâtiments existants dans l'ensemble 6.1 du Périmètre 6 avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
664	Route de Blonay 2	2 INV
665	Rue des Chenevières 26	3
667	Route de Blonay 4	2 INV
692	Rue du Clos 8	3
695	Rue des Communaux 2	4
696	Rue des Communaux 2a	4
1343	Avenue de la Prairie 42	4

7. Sites en objectif de sauvegarde « B »

a) Ensemble 7.1.

Au sein du périmètre 7, l'ensemble 7.1 est classé en catégorie « B » en raison de la particularité de son ensemble bâti. Ce site comprend des bâtiments cossus construits dans des parcs clôturés au bord du lac, datant principalement de 1925-1929, et quelques bâtiments locatifs. Ces maisons individuelles avoisinent des anciennes usines et ateliers, construits dès le début du XX^e siècle. De nombreux immeubles datent de la seconde moitié du XX^e siècle. Des villas au style architectural singulier ont contribué à façonner l'identité de ce quartier lacustre, délimité par le quai Ernest Ansermet et l'avenue Ruchonnet.



Extrait du Plan ISOS (Source ISOS)

Liste des bâtiments existants dans l'ensemble 7.1 du Périmètre 7 avec un intérêt patrimonial

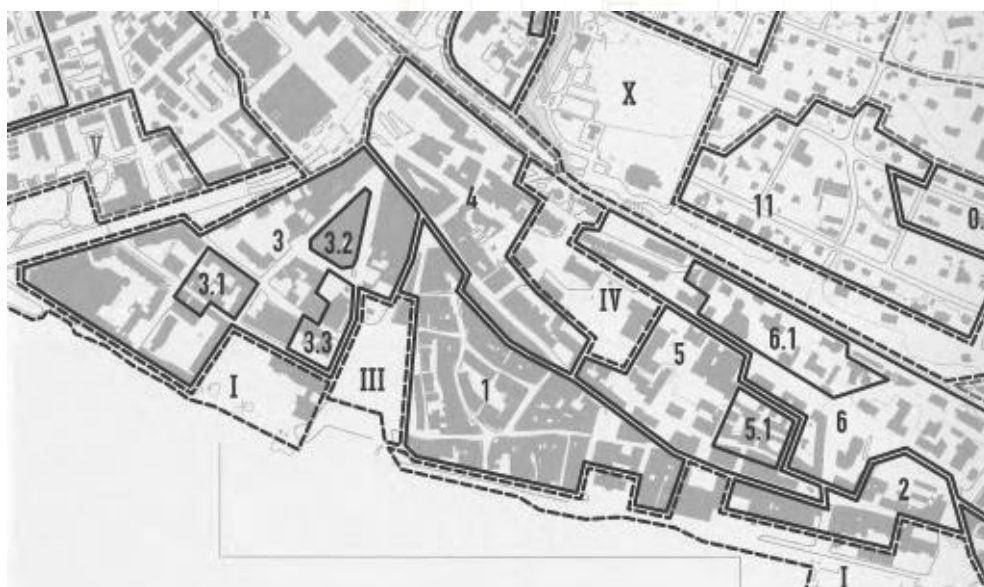
Parcelle	Adresse	Note cantonale
7	Avenue de Savoie 2	3
14	Quai Ernest-Ansermet 8	4
17	Rue de l'Union 1	2 INV
22	Avenue Louis-Ruchonnet 20	3
27	Rue de l'Union 2	4
28	Rue de l'Union 4	4
30	Quai Ernest-Ansermet 6	3
31	Avenue Louis-Ruchonnet 11	4
32	Rue du Midi 1	4

b) Périmètre 4 (en partie)

Quartier de la gare s'est développé le long de deux axes organisés sur des paliers superposés et comprenant l'ancienne bordure de la vieille ville. Il se compose d'immeubles commerciaux et résidentiels, construits dès la seconde moitié du XIX^e siècle, avec des transformations jusqu'à la seconde moitié du XX^e. L'ISOS définit ce secteur comme suit : « [...] le quartier de la gare joue un rôle de plaque tournante. Depuis le parvis de la station CFF, il est possible de longer le pourtour nord du centre-ville en suivant la rue du Simplon. Des constructions remontant jusqu'à la moitié du 19^e siècle occupent la partie située entre la ligne de chemin de fer et le centre-ville, à cheval sur l'ancienne ligne des remparts. [...] Des bâtiments publics de grand gabarit ont été construits sur d'anciens vergers transformés en parcs ». L'objectif de sauvegarde préconise de ce périmètre vise le maintien de la structure bâtie et de l'organisation spatiale historique, la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres, afin d'assurer la protection de l'intégralité des éléments et caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure urbaine du quartier.



Bâtiment de la Gare, ISOS



Extrait du Plan ISOS (Source ISOS)

Liste des bâtiments existants dans le Périmètre 4 avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
785	Place de la Gare 4	2 INV
788	Avenue de la Gare 16	2 INV
790, ECA 283	Av. de la Gare 14	2 INV
790, ECA 281	Rue des Communaux 35	3
791, ECA 279-80	Avenue de la Gare 12	2 INV
792	Place de la Gare 5	3
793, ECA 300	Rue des Communaux 20	4
794	Rue des Communaux 14	2 INV
760	Avenue de la Gare 10	4
763	Rue des Communaux 27	6
764	Rue des Communaux 25	6
765, ECA 271	Avenue de la Gare 4	2 INV
765, ECA 270	Avenue de la Gare 4	3

8. Site en objectif de sauvegarde « a »**Périmètre environnant IV (en partie)**

Il regroupe un ensemble de bâtiments publics autour d'un parc et traversés par la route de transit. Quelques villas et bâtiments locatifs du début du XX^e siècle sont présents en bordure du domaine public.

Cet objectif de sauvegarde « a » vise ici la valorisation du paysage ou des espaces libres. Ce secteur est reconnu comme constituant une partie indispensable du site construit, soit parce qu'il demeure libre de constructions, soit parce que les constructions contribuent à préserver à l'état d'origine de l'environnement.

Liste des bâtiments existants dans le périmètre env. IV avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
757, ECA306	Rue des Communaux 12	2 Classé
757, ECA307	Rue des Communaux 12	2 Classé
758	Rue des Communaux 10	3

9. Sites en objectif de sauvegarde « b » et catégorie d'inventaire « b »

a. Périmètre environnant V

Constructions récentes en proximité du lac et de la Veveyse, édifiées à la place d'un ancien parc. On y trouve une école (CEPV), datant de 1970, ainsi des immeubles locatifs des années 1970 et trois de 2001-2003.

Liste des bâtiments existants dans le périmètre env. V avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
52, ECA 3305a	Avenue Nestlé 1 (Jardin Doret et CEPV)	2
52/386, ECA 1915	Quai Ernest-Ansermet 1-2	3

b. Périmètre environnant VI

Ce périmètre comprend les bâtiments construits le long de l'avenue Général Guisan. Il se compose principalement de constructions d'affectation commerciale : vastes centres commerciaux, immeubles et services. Ce tissu commercial prend place sur l'ancien Faubourg Saint-Antoine, démoli dans les années 1960.

Cet objectif de sauvegarde « b » préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site.

Liste des bâtiments existants dans le périmètre env. VI avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
1534	Avenue du Général-Guisan 1-15	3



Av du Général-Guisan (ISOS)

1. Sites en objectif de sauvegarde « a » et catégorie d'inventaire « ab » :

a. Echappée dans l'environnement I (en partie)

Comprend le quai du lac. Il s'agit principalement d'espaces publics avec des promenades agrémentées de rangées de plantes, terrains de jeu ou de sport, espaces verts et plages.

Les bâtiments existants dans l'échappée dans l'env. I avec un intérêt patrimonial comprennent les bâtiments n°ECA 3449 a, b, c, d. Ce périmètre est défini en général en rapport étroit avec les constructions à protéger environnantes. Il s'agit souvent de surfaces vertes rattachées à des bâtiments publics.

Dans le secteur du PA SUD, le périmètre environnant I comprend le secteur des Bains Payes avec l'allée d'arbres longeant le quai Ernest Ansermet, ainsi que le jardin Doret, devant le CEPV, également recensé l'ICOMOS.

À noter dans ce périmètre la présence de certains objets dignes de protection, notamment :

Parcelle	Adresse	Note cantonale
52, ECA 3359a	Avenue Nestlé 1	3
52, ECA 0	Quai Ernest-Ansermet 1-2	3
DP 17, ECA 0	Quai Ernest-Ansermet	3

10. Sites en objectif de sauvegarde « C »

Trois sites sont en objectif de sauvegarde « C ».

a. Périmètre 3

Quartier à vocation commerciale et artisanale, développé à partir d'un ancien faubourg du XVIII^e siècle. Il se caractérise par des immeubles construits vers la fin du XIX^e siècle, sur la base d'une grille régulière, certains ayant subi des transformations et rénovations au cours du dernier quart du XX^e siècle.

Liste des bâtiments existants dans le Périmètre 3 avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
57	Quai Maria Belgia 16	4
59, ECA 2314	Quai Maria Belgia 8	5
60, ECA 2296	Rue des Jardins 1	5
61, ECA 2246	Rue des Jardins 3	5
64, ECA 3477a	Rue des Jardins 4-6	6
65	Rue des Jardins 8	5
70	Rue Louis Meyer 3	2 INV
71	Rue des Jardins 12	4
72	Rue Louis-Meyer 16	4
74	Rue Louis-Meyer 7	4
75	Rue du Torrent 23	6
77	Rue du Torrent 21	4
78	Rue de la Madeleine 15-16	4
80	Rue de la Madeleine 19	2 INV

b. Périmètre 6

Secteur articulé le long de la rue du Clos, présentant des résidences cossues de la fin XIX^e /début XX^e. Immeubles de la seconde moitié du XX^e, construits sur une grille régulière, occupés par des services et administration.

« Au sein de ce secteur, le long de la route de transit, ressort un alignement de bâtiments un peu plus anciens et d'allure plus « respectable » (6.1), qui doit leur origine à un lotissement du 19^e siècle planifié à l'occasion d'actions urbanistiques visant à viabiliser puis à construire ces terrains étalés au pied du coteau. C'est ici également que les caractéristiques du quartier sont le mieux préservées. De grandes résidences Heimatstil alternent avec des villas de la même époque, l'ensemble présentant toute une panoplie de toitures, avec pignons, tourelles, avant-toits, etc. S'y ajoute un seul immeuble des années 1950-1960 qui respecte scrupuleusement la structure dominante, alternant côtés étroits et côtés larges sur rue. Tout à l'ouest, à l'ombre désormais d'un centre des médias d'allure peu amène, un immeuble locatif abrite également l'église méthodiste allemande (6.1.1). Datant de 1913, son architecture germanisante semble hésiter entre la typologie du locatif et celle d'un sanctuaire, un clocheton signalant toutefois clairement sa seconde fonction. » (ISOS, 2015, pp. 360-61).

Ce périmètre inclut l'église de Notre Dame et sa cure (la cure ayant subi une œuvre de restauration de 2019 à 2022), basilique néogothique à transept saillant et cœur polygonal.

Liste des bâtiments existants dans le Périmètre 6 avec un intérêt patrimonial

Parcelle	Adresse	Note cantonale
739	Rue des Communaux 21	2 INV
740	Rue des Communaux 17	2 INV
692	Rue du Clos 8	3
695	Rue des Communaux 2	4
696	Rue des Communaux 2a	4
664	Route de Blonay 8	2 INV
665	Rue des Chenevières 26	3
667	Route de Blonay 4	2 INV
1343	Avenue de la Prairie 42	4
622	Rue des Chenevières 12	3
623/1014	Rue des Chenevières 6 (Cure)	2 Classé
623/1015	Rue des Chenevières 6 (Eglise)	2 Classé

c. Périmètre 7**Le quartier de Plan-Dessous**

Plan-Dessous, quartier résidentiel et anciennement industriel, structuré par l'avenue Nestlé, inaugurée en 1875.

« Il se situe sur la rive occidentale de la Veveyse, entre la voie ferrée (0.0.22) et le bord du lac (I). Il correspond avec celui de Plan-Dessus [...] à un secteur urbain planifié, qui est venu au début du 20^e se juxtaposer à celui qui s'était antérieurement développé à partir des anciens bourgs et faubourgs situés sur la rive orientale de la rivière. L'apparence peu homogène de ces quartiers est liée au mélange de population – aisée et moins aisée – qui y habite. La fait que certains espaces laissés vacants au lendemain de la Première guerre mondiale n'aient vu l'apparition de bâtiments dans les années 1930 seulement contribue à dégager cette impression de diversité qui règne tant au niveau des tailles que des styles et des fonctions. Des opérations urbanistiques et des lotissements ultérieurs (VI, VII) rendent les limites de ces quartiers assez floues, ce qui n'empêche pas que ceux-ci aient gardé une structure très forte sur le plan du réseau urbain, en particulier dans les parties les mieux conservées ». (ISOS, 2015, pp. 361-62)

« Le fait que certains espaces laissés vacants au lendemain de la Première Guerre mondiale n'aient vu l'apparition de bâtiments dans les années 1930 seulement contribue à dégager cette impression de diversité qui règne tant au niveau des tailles que des styles et des fonctions. Des opérations urbanistiques et des lotissements ultérieurs (VI, VII) rendent les limites de ces quartiers assez floues, ce qui n'empêche pas que ceux-ci aient gardé une structure très forte sur le plan du réseau urbain, en particulier dans les parties les mieux conservées. »

« Bâti d'après un plan conçu en 1895, le quartier de l'attique, surplombé lui-même par un dôme. Plan-Dessous (7) est régi par l'avenue Nestlé. Cette artère parcourt le quartier à un angle de 45 degrés environ par rapport à l'avenue du Général-Guisan (VI). Des rues secondaires la croisent quasiment à angle droit à intervalles réguliers. Sa perspective débouche sur le grand collège de la Veveyse (3.0.2). A part sur cet axe principal, le bâti s'oriente généralement en direction du lac, et ce de façon très claire au nord du périmètre, par exemple sur l'avenue de Savoie. Au nord-ouest ressortent des locatifs de 1905-1912 qui comptent parmi les plus anciens du secteur ».



Collège de la Veveyse (ISOS)



Extrait du Plan ISOS (Source ISOS)

Ce périmètre est classé en catégorie d'inventaire « C » et assorti d'un objectif de sauvegarde « C ». Cette classification vise à préserver le caractère urbain et architectural d'origine en maintenant un équilibre entre les constructions anciennes et les réalisations plus récentes. Les bâtiments et les espaces qui composent ce secteur présentent des caractéristiques propres à leur époque, constituant un ensemble cohérent. L'objectif de sauvegarde « C » implique la conservation du caractère du quartier et la protection des éléments essentiels à sa compréhension, afin de garantir la continuité de ses qualités spatiales, historiques et architecturales. Le périmètre est ainsi reconnu comme un quartier de qualité spatiale prépondérante, doté d'une valeur historique et architecturale manifeste.

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

Parcelle	Adresse	Note cantonale
21	Avenue Nestlé 45	4
23	Chemin Charles-Giron 6	4
24	Avenue Nestlé 39	3
25	Avenue Nestlé 35	3
26, ECA 1958c	Rue de l'Union 5	4
34	Avenue Louis-Ruchonnet 10	4
35	Rue de l'Union 8	4
36	Avenue Nestlé 27	4
37	Avenue Nestlé 25	4
38	Avenue Nestlé 23	4
39	Avenue Louis-Ruchonnet 6	3
40	Avenue Nestlé 19	4
41, ECA 1932	Rue du Midi 5	3
41, ECA 1932	Rue du Midi 5	6
53	Quai Ernest-Ansermet 1-2	3
87	Avenue Gustave-Coindet 8	3
88	Rue Aimé-Steinlen 1	4
90	Rue de la Byronne 6	4
91	Rue de la Byronne 4	4
92	Quai de l'Arabie 6	4
93	Avenue Gustave-Coindet 4/6	4
94	Quai de l'Arabie 3	4
125/1887	Rue du Midi 14	6
126/1882	Rue de la Byronne 4	4
127/1890	Avenue Nestlé 12	6
127/1891	Avenue Nestlé 10 - 12	4
128	Rue de la Byronne 3	4
129	Rue de la Byronne 1	4
131	Avenue Nestlé 8	4
135, ECA 2108-09	Avenue Nestlé 34, 36	3
1292	Avenue de Savoie 14	3
140	Avenue Nestlé 26	3
141	Rue Blanchoud 1 - Avenue Nestlé 24	3
149	Rue de l'Union 9	3

150	Rue de l'Union 11	3
151/2027	Rue de l'Union 15	4
151/2029	Rue de l'Union 15	6
152	Rue Blanchoud 10 - Av. Général-Guisan 47	3 et 4
154	Avenue Général-Guisan 45	4
155/2012	Rue de l'Union 12	3
155/2015	Rue de l'Union 12 - Avenue Nestlé 20	6
157/2017	Avenue Nestlé 18	6
158	Rue du Midi 11	3
159	Avenue Nestlé 16 - Rue du Midi 13	3
2301/2016	Avenue de Nestlé 20	4



Annexe 3.4 : Recensement des parcs et jardins ICOMOS

La ville de Vevey compte plusieurs jardins historiques recensés à l'ICOMOS. Selon l'ICOMOS, quinze objets sont recensés dans le périmètre du PA Sud, parmi lesquels figurent plusieurs jardins de villas individuelles ainsi que le Jardin Doret, élément emblématique du secteur. On y trouve également un patrimoine arboré historique, présent le long de certains tronçons des berges de la Veveyse et du lac.

Les alignements arborés longeant 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. 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



Extrait de la carte ICOMOS pour la Ville de Vevey (Source : ICOMOS, 2013)

Quatorze objets sont portés à l'ICOMOS sur le secteur PA Sud :

- Le **jardin Doret**. Conçu selon les modèles des jardins paysagers et structuré par des cheminements piétonniers organiques, revêtu de pavés en béton. Patrimoine arboré et arbustif intéressant, ainsi que des offres de beaux points de vue sur le lac.
- L'ensemble des bâtiments longeant la **rue de Communaux**. Il s'agit de jardins de maisons bourgeoises, séparés de la rue par des murs en pierre naturelle. Cet ensemble comprend l'église orthodoxe russe et son jardin.
- Les **alignements arborés longeant la Veveyse**, qui sont composés de très beaux sujets et d'alignements de qualité. Ils sont plantés au cœur de plates-bandes enherbées et sont parallèles au cours d'eau de la Veveyse. Ces arbres, pour la plupart centenaires, sont en très bon état phytosanitaire.
- Les **alignements arborés sur les quais du lac**, notamment un alignement de Platanus centenaires, bicentenaires voire tricentenaires à proximité de l'ancien débarcadère, sur le quai Ernest-Ansermet. Cet alignement longe une partie des berges du lac et accompagne la promenade des habitants et touristes.
- **Alignement d'arbres de la passerelle de l'Europe**. Alignement de Platanus centenaires et bicentenaires. Cet alignement soigné et historique met en valeur le cours d'eau qui se jette dans le lac. Promenade publique de Müllheim située près des berges du lac. Promenade majoritairement enherbée, définie par des cheminements en bitume et en pavés pierre naturelle qui semblent dater d'une certaine époque historique de la parcelle. Végétation arborée intéressante. Depuis cette promenade, beaux points de vue sur le lac et son cadre paysager.
- **Jardins de maisons bourgeoises**. La maison du marbrier Rossier, avec son patrimoine arboré très intéressant et son jardin en partie refait à neuf. Le jardin à l'anglaise de la villa, anciennement appelée « La Péraille » ; et la Villa Pâquerette, dont le jardin possède un patrimoine arboré riche et historique.

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 bâtis.

La CP a recensé quinze objets sur la commune de Vevey, dont 3 sur le secteur du PA Sud. Il s'agit du bâtiment de la société des eaux de la Ville de Vevey (SIGE, parcelles RF n°56-57), recensé en note 4 au recensement architectural du canton.

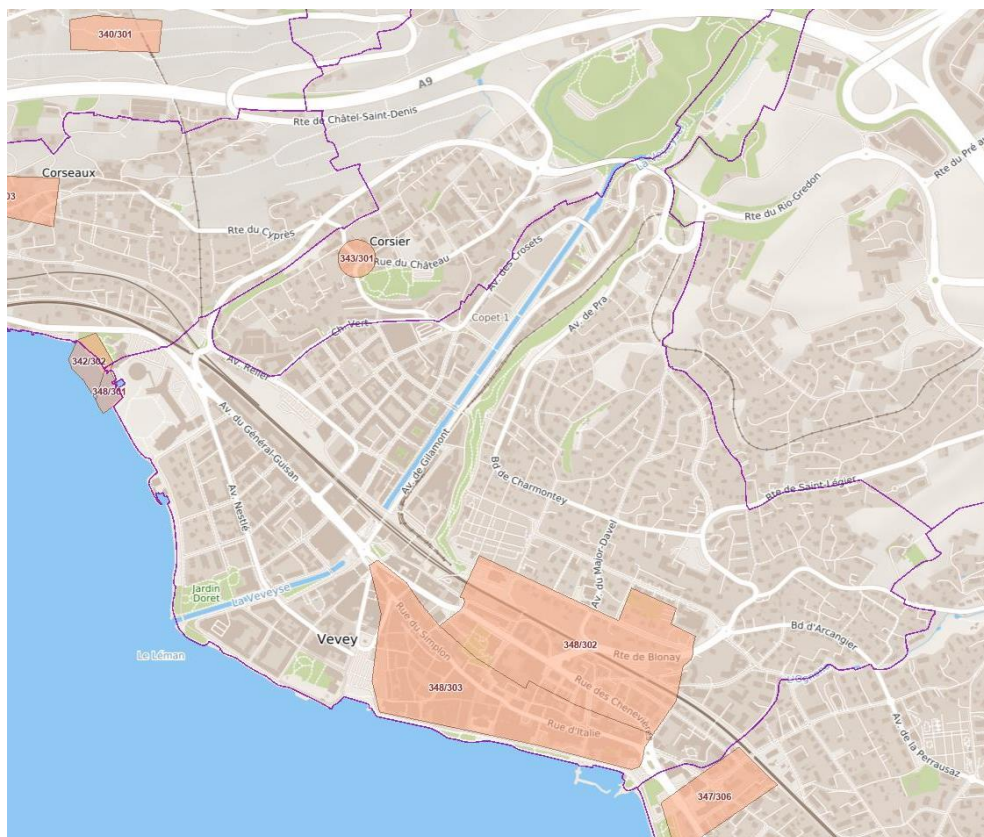
Un deuxième bâtiment reconnu par la CP est le bâtiment à l'Avenue Louis-Ruchonnet 6-8, inscrit en note 3 au recensement architectural du canton. Le CP propose de maintenir cette note 3.

Le bâtiment à l'Av. Général Guisan 15, Centre Commercial Manor, a fait l'objet d'une proposition du CP d'inscription en note 3 au recensement architectural cantonal, celui-ci a déjà fait l'objet d'une fiche.



Annexe 3.6 : Protection du patrimoine archéologique

Sur la base de l'article 40 LPrPCI, les régions archéologiques sont recensées et tenues à jour par le département en charge de ce patrimoine (DGIP-Archéologie cantonale). La carte des régions archéologiques représente l'état actuel des connaissances du sous-sol, c'est-à-dire des vestiges archéologiques qui ont été découverts ou sont susceptibles de s'y trouver.



Extrait de la carte des régions archéologiques de la Ville de Vevey (Source : Géoportail fédéral)

Le territoire communal inclut 3 régions archéologiques. Dans ces périmètres, tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du département compétent. Les régions archéologiques suivantes sont identifiées à titre indicatif sur le plan :

1. 348/301 Périmètre à l'Ouest de la Ville à la limite avec la Commune de Corseaux, au bord du lac (Piscine et Port Eifel)
2. 348/302 Périmètre au-dessus du bourg médiéval de Vevey (Credeiles, Sous-St Martin, Communaux, Clos, Valsainte, Chenevières).
3. 348/303 Périmètre du bourg médiéval de Vevey.

Tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m2 ou un secteur linéaire supérieur à 1'000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique, conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art. 14 RLPrPCI. Ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à conditions, délivrée par le département en charge (art.41 al.2).

D'autres vestiges non répertoriés, mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI, pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. En cas de découverte fortuite, la loi impose la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI). En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI) l'archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration des plans d'affectation et lors de la planification de projet ayant un impact important sur le sous-sol.

Le PA Sud, intègre une partie de la région archéologique 348/302 Périmètre au-dessus du bourg médiéval de Vevey (Credeiles, Sous-St Martin, Communaux, Clos, Valsainte, Chenevières).

Annexe 3.7 : Application de la pesée des intérêts dans le périmètre ISOS 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 d'être pris en compte au mieux de 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. Ensemble 3.1 du périmètre 3 et ensemble 6.1 du Périmètre 6 – 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 bâtis).
- Préservation des espaces ouverts non bâtis 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 LPrNP 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
Bâtiments à maintenir dans leur ensemble ★ ● ■	Bâtiments présentant un intérêt esthétique ou historique : maintien du caractère architectural Abords protégés → selon article 16 - "Dispositions communes"	Protection renforcée des caractéristiques intérieures → selon article 16 - "Spécificités des bâtiments à maintenir dans leur ensemble"	★	●	■
Bâtiments à maintenir dans leur expression ★ ○ □		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 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 qu'en principe 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.
- Espaces ouverts non construits protégés selon le relevé communal (les espaces de jardins, parcs, patios, cours, parvis et préaux) :
- Dispositions concernant les espaces notés E1 :
 - Font partie de cette catégorie les espaces qui présentent un caractère historique ou patrimonial d'exception. Ceux-ci doivent être entretenus et doivent être sauvegardés dans leur structure patrimoniale, avec les éléments et la végétalisation la plus proche possible de ceux d'origine.
 - Selon les cas, ces jardins sont déjà recensés par l'ICOMOS et/ou intégrés dans les recensements cantonal et communal des bâtiments. La Municipalité souhaite que toute proposition de projet allant au-delà dépassant d'un l'entretien courant soit soumise à autorisation. Le projet doit être accompagné d'un plan d'aménagement paysager, établi par un professionnel de la branche et, le cas échéant, suivant les cas soumis à l'aval de la DGIP-MS.
- 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

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 bâtir, la prise en compte de l'existant reste prioritaire.
- Une parcelle dont les droits à bâtir 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 3.1 du Périmètre 3 ISOS A

Les principes suivants s'appliquent à toutes les parcelles situées en constructibilité générale au sein de l'ensemble 3.1 :

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 Sud 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 72 – rue des Jardins 12

Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale. La parcelle est située en ZC G 15 LAT et présente un double front sur la rue Louis-Meyer et la rue des Jardins. Les projets devront veiller en particulier à l'articulation de ce front bâti avec le tissu existant et à la bonne intégration dans le site ISOS A, notamment en termes de gabarit, de traitement des façades et de relation avec l'espace public.

• Parcelle 73 – avenue du Torrent 25

Bâtiment sans valeur patrimoniale particulière pour être au bénéfice d'une protection communale, comportant une UAP au rez. La parcelle est située en zone destinée à des besoins publics 15 LAT et, en raison de sa proximité immédiate avec le Collège de la Veveyse, peut accueillir des équipements scolaires ou parapublics complémentaires. Toute intervention devra intégrer les contraintes liées au site ISOS A et veiller à une bonne articulation avec le front bâti existant, en particulier avec les installations scolaires voisines.

- **Parcelle 75 – rue du Torrent 23**

Bâtiment sans valeur patrimoniale particulière pour être au bénéfice d'une protection communale. La parcelle est située en constructibilité générale. Les projets devront respecter les règles applicables du PA Sud, notamment en matière de volumétrie, de traitement des toitures et d'intégration dans le site ISOS A.

Une attention particulière devra être portée à l'articulation du front bâti sur la rue du Torrent.

- **Parcelle 77 – rue Louis-Meyer 12bis**

Les bâtiments à l'intérieur de l'îlot sont sans valeur patrimoniale particulière pour être au bénéfice d'une protection communale. En cas de démolition, ces bâtiments ne pourront pas être reconstruits et les espaces ouverts de l'îlot devront être restaurés.

- **Parcelle 78 – rue de la Madeleine 15–17**

La parcelle comprend deux bâtiments soumis à des régimes différenciés :

- ECA 84 (n°17) : pastille étoilée remplie → aucune transformation majeure dans les étages et toiture à conserver sans intervention ;
- ECA 85 (n°15) : pastille étoilée non remplie → remaniements internes possibles sous réserve de préserver les éléments structurels primaires, toiture sans intervention.

Un front constructible est proposé côté rue Louis-Meyer, permettant un nouveau volume raccordé à l'immeuble voisin (rue Louis-Meyer 12). Ce développement devra assurer une intégration sensible à la structure bâtie existante et au site ISOS A, notamment par un traitement soigné de la volumétrie, des toitures et des espaces extérieurs.

4. Application à l'ensemble 6.1 du Périmètre 6 ISOS A

Les principes suivants s'appliquent à toutes les parcelles situées en constructibilité générale au sein de l'ensemble 6.1 :

- 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 Sud 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 668 – avenue de la Prairie 38**

Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale, comprenant une annexe au rez-de-chaussée. La parcelle est située en ZH 15 LAT. Un projet d'agrandissement et de surélévation est en cours ; il doit respecter le principe de prise en compte de l'existant et satisfaire l'ensemble des exigences du PA Sud, ainsi que les contraintes liées au site ISOS A. L'intégration du volume ajouté devra être particulièrement maîtrisée en termes de silhouette, de perspectives, de cohésion spatiale, de traitement des espaces extérieurs et de matérialisation.

- **Parcelle 669 – avenue de la Prairie 36**

Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale, avec garages et places extérieures à l'arrière. La parcelle est située en ZC H 15 LAT. Tout projet doit respecter le principe de prise en compte de l'existant. Les garages devront être remis en question dans le cadre d'un nouveau projet et l'espace réaménagé. Les interventions devront intégrer les exigences du PA Sud et du site ISOS A, notamment quant à la silhouette, aux perspectives, à la cohésion spatiale, aux espaces extérieurs et à la matérialisation.

- **Parcelle 694 – rue des Communaux 1 / rue du Clos 2**

Bâtiment sans valeur patrimoniale particulière pour être au bénéfice d'une protection communale, anciennement un garage, aujourd'hui transformé pour accueillir une mosquée (côté rue des Communaux) et un restaurant (côté rue du Clos). La parcelle est située en ZC G 15 LAT. Toute intervention doit respecter le principe de prise en compte de l'existant et intégrer les exigences du site ISOS A, en particulier l'effet proche et lointain, la cohésion du tissu bâti et la qualité des aménagements extérieurs.

- **Parcelles 695–697 – rue des Communaux 2 (EMS Beau-Séjour)**

Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale, ayant fait l'objet de nombreuses campagnes de transformations, agrandissements et surélévations. La parcelle est située en ZC H 15 LAT. Toute nouvelle intervention doit tenir compte de l'existant et respecter les règles du PA Sud, ainsi que les exigences du site ISOS A quant à l'intégration volumétrique, la silhouette, les perspectives, les espaces extérieurs et la matérialisation.

- **Parcelle 1343 – avenue de la Prairie 40–42**

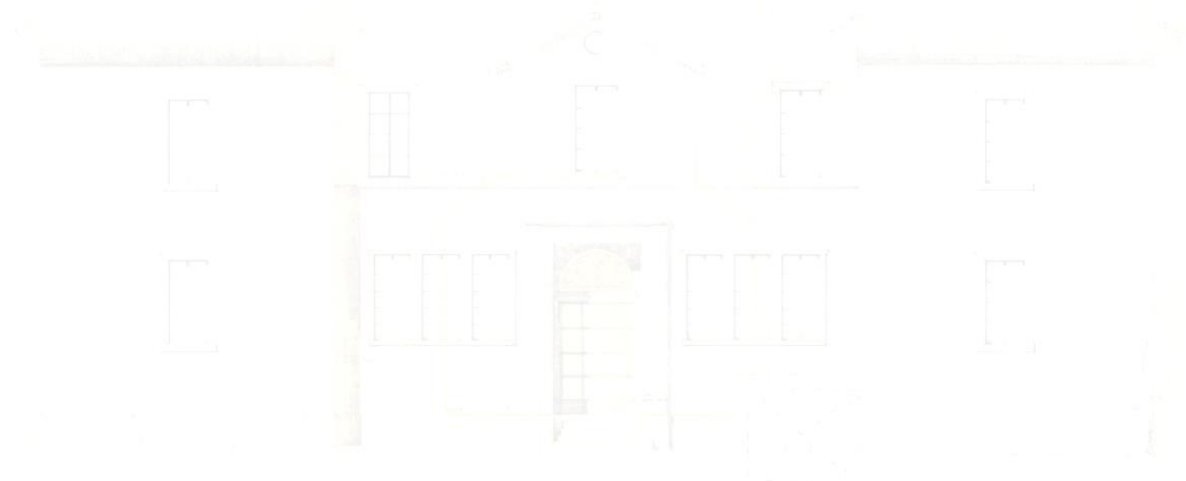
Bâtiment avec une certaine valeur patrimoniale sans être suffisante pour justifier une protection patrimoniale communale, situé en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Les interventions futures devront respecter le principe de prise en compte de l'existant et intégrer les contraintes du site ISOS A, notamment l'effet proche et lointain, la cohésion du tissu bâti, la silhouette, la volumétrie, la matérialisation et les espaces extérieurs.

- **Parcelle 2299 – rue du Panorama 28**

Bâtiment sans valeur patrimoniale particulière pour être au bénéfice d'une protection communale, remplaçant une construction démolie et occupé depuis 2016 par un centre de formation et d'insertion socioprofessionnelle (OSEO). La parcelle est située en ZC G 15 LAT. Tout projet futur doit respecter les règles du PA Sud, le principe de prise en compte de l'existant et les exigences du site ISOS A, en particulier dans la gestion du front de rue, de la volumétrie et des perspectives.

- **Parcelle 2302 – rue des Communaux 7**

Bâtiment sans valeur patrimoniale particulière pour être au bénéfice d'une protection communale, remplaçant une construction démolie et occupé depuis 2021 par un centre ambulatoire de psychiatrie (Fondation de Nant). Située en ZC G 15 LAT, la parcelle relève de la constructibilité générale. Toute intervention devra intégrer les exigences du PA Sud et du site ISOS A, notamment en matière de volumétrie, perspectives, cohésion spatiale, silhouette et aménagement des espaces extérieurs.



Annexe 3.8 : Relevé du patrimoine bâti et non bâti du PA Sud

