



## MUNICIPALITE

---

### PREAVIS N° 08/2024 – PARTIE 1 AU CONSEIL COMMUNAL

**Adoption du Plan d'affectation « Rue de Fribourg »  
et son règlement**

Commissions	Date - heure	Lieu
Ad hoc	Lu. 05 février 2024 à 18h00	Salon Clara-Haskil (Castillo)
COFI - Finances	--	--
ComEn <sup>2</sup> - Environnement et énergie	Je. 25 janvier 2024 à 18h30	HDV - Salle 6

# TABLE DES MATIERES

MUNICIPALITE .....	1
<b>1. OBJET DU PRÉAVIS .....</b>	<b>2</b>
<b>2. HISTORIQUE ET PROCÉDURE .....</b>	<b>2</b>
<b>3. PLAN D’AFFECTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Vision urbaine et enjeux .....</b>	<b>3</b>
3.1.1 Enjeux en lien avec le cadre bâti .....	3
3.1.2 Enjeux en lien avec l’environnement .....	4
3.1.3 Enjeux en lien avec la mobilité .....	4
<b>3.2 Concept urbanistique .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3 Implantation du bâti .....</b>	<b>5</b>
<b>3.4 Capacité constructive et affectations .....</b>	<b>5</b>
<b>3.5 Aménagements extérieurs .....</b>	<b>6</b>
<b>3.6 Énergie .....</b>	<b>6</b>
<b>3.7 Antennes de téléphonie mobile .....</b>	<b>6</b>
<b>4. CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES : CONVENTIONS ET ACTE DE VENTE .....</b>	<b>7</b>
4.1 Conventions du 15 et 16 mars 2021 .....	7
4.2 Avenant aux conventions du 15 et 16 mars 2021 .....	7
4.3 Acte de vente à terme .....	7
<b>5. TRAITEMENT DES OPPOSITIONS .....</b>	<b>8</b>
5.1 Opposition commune de da. et les Verts concernant le PA « Avenue Reller » et le PA « Rue de Fribourg » (Annexe 9) .....	8
5.2 Opposition collective d’habitantes et habitants de Plan-Dessus (annexe 10) .....	19
<b>6. COMMUNICATION .....</b>	<b>28</b>
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>29</b>

Vevey, le 31 janvier 2024

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

## 1. OBJET DU PRÉAVIS

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), le Plan d'affectation (ci-après PA) « Rue de Fribourg » et son règlement.

## 2. HISTORIQUE ET PROCÉDURE

Le PA « Rue de Fribourg » (n° 55.60) concerne la parcelle n° 331. Sa procédure est coordonnée à celle du PA « Avenue Reller » (55.62C), sis sur la parcelle n°272. Toutes deux sont situées dans le quartier de Plan-Dessus. Ces deux parcelles appartiennent à la Société des produits Nestlé S.A (ci-après Nestlé). La société Pierre Etoile deviendra propriétaire de la parcelle n°272 et de l'îlot Ouest de la parcelle n°331 en cas d'entrée en force des PA et au moment de la délivrance des permis de construire sur les deux parcelles.

Nestlé a fait élaborer dès 2014 sur ces parcelles, deux Plans d'affectation, visant à réaliser des surfaces de logements, ainsi que des locaux d'activités. Ces PA ont reçu un premier examen préalable globalement favorable des services cantonaux le 8 août 2016. Ils ont ensuite été mis en attente dès février 2017 par la Municipalité à la suite du refus par la population du PPA « Cour aux marchandises ».

Déposés à nouveau pour examen préalable complémentaire le 30 avril 2020 après avoir été remaniés en coordination avec le Concept directeur et les études du PA Nord-Ouest, ils ont été à nouveau préavisés favorablement par les services cantonaux le 9 décembre 2020.

Les Plans et les règlements des PA « Avenue Reller » et « Rue de Fribourg », ainsi que leurs rapports de conformité (47 OAT) ont été amendés et complétés durant le premier trimestre 2021 en regard des nouveaux rapports d'examen cantonaux. Ils ont fait l'objet d'une enquête publique du 27 mars au 9 mai 2021. Ces enquêtes publiques ont généré :

- 3 oppositions au PA « Rue de Fribourg » ;
- 5 oppositions communes aux deux PA ;
- 1 observation commune aux deux PA.

Suite aux séances de conciliation, seules deux oppositions qui concernent les deux PA n'ont pas été retirées (voir chapitre 5).

Entre 2021 et 2023, la Municipalité a mis en pause les procédures des PA, dans l'optique de terminer dans un premier temps le Plan directeur communal, qui assure une vision d'ensemble des perspectives démographiques et des actions coordonnées à mener sur le territoire communal à l'horizon 2036. Pendant ces deux années, Nestlé a organisé un concours d'architecture, ainsi que des démarches participatives concernant les cœurs

d'îlots et les affectations des rez-de-chaussée. Le canton a prolongé la durée de validité des deux PA de 12 mois, selon l'art. 44 LATC (voir annexe 10).

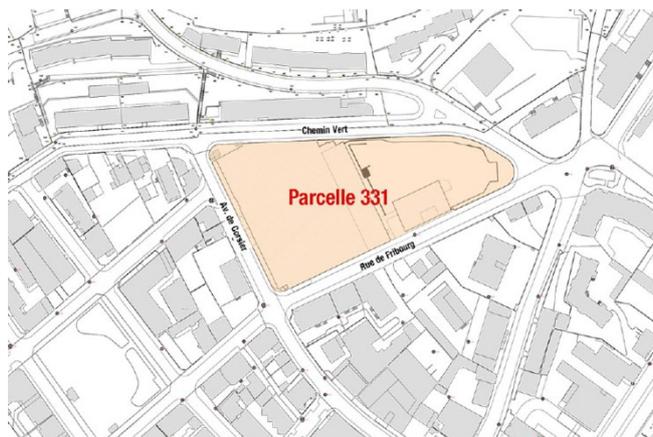
Entre temps, des négociations ont abouti à une vente conditionnée, à terme, de l'îlot Est de la parcelle n°331 à la Commune de Vevey (voir chapitre 4.3 et préavis 19/2023).

Suite à des modifications liées aux oppositions formulées lors de l'enquête publique de 2021, aux résultats du concours d'architecture et à la vente à terme conditionnée d'une partie de la parcelle n°331 à la Commune, ces deux PA ont été soumis à une enquête publique complémentaire, du 21.06.2023 au 20.07.2023.

### 3. PLAN D'AFECTATION

#### 3.1 Vision urbaine et enjeux

Le PA 55.60 « Rue de Fribourg » prévoit un développement de la parcelle RF 331, située près du centre de Vevey, au sein du périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac. Ce faisant, il se conforme au but de renforcement de la population et des services dans les centres urbains du Canton tout en augmentant la qualité de vie du quartier. Par la mixité d'occupation qu'il permet, il favorise la présence d'équipements au centre-ville, à proximité des habitations.

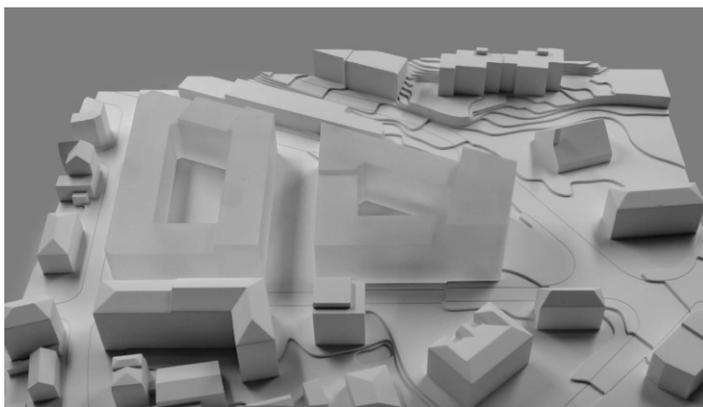


Situation de la parcelle n°331

##### 3.1.1 Enjeux en lien avec le cadre bâti

La parcelle n° 331 est déjà affectée en zone à bâtir et construite de longue date ; elle est actuellement occupée par un complexe industriel reconverti en locaux d'activités tertiaires, et son parking dont les fonctionnalités, volumétries/surfaces, infrastructures rendent sa conservation incompatible et non rationnelle avec les enjeux décrits au paragraphe précédent

Les niveaux finis des immeubles voisins du quartier sont très divers. La hauteur maximale de 18 m de la réglementation en vigueur fait que les bâtiments les plus hauts peuvent compter 6 étages ; c'est notamment le cas des constructions au sud-est, en bordure de la Veveyse. On relèvera que la parcelle n° 331 est partiellement bordée au sud par une construction de 6 étages. Si une partie des îlots sont construits sur rue, en ordre contigu, des constructions basses sont localisées en retrait ou au centre d'autres îlots.



Vue plongeante de la maquette depuis le Sud-Est (enquête publique 2021)

### 3.1.2 Enjeux en lien avec l'environnement

Sur la parcelle, un seul arbre correspond aux critères de protection fixés par le Règlement communal sur la protection des arbres. L'arbre protégé est indiqué sur le Plan. Le relevé de l'arborisation montre également la présence d'un alignement d'arbres d'un diamètre inférieur à 25 cm qui ceinture le parking actuel : celui-ci ne jouit pas d'une valeur écologique mais d'une valeur paysagère pour l'espace public.

L'arborisation existante sera remplacée par des plantations définissant l'espace piétonnier de la nouvelle rue et la place en tête d'îlot. Cette arborisation a été mise à disposition de la Commune pour des projets communaux d'ici au projet de construction. L'abattage de l'arbre protégé par le Règlement communal devra faire l'objet d'une autorisation communale et d'une compensation.

Le cœur d'îlot sera agrémenté par la plantation d'arbres majeurs en pleine terre et par une prairie fleurie, avec des noues permettant la rétention d'eau, afin de non seulement remplacer, mais améliorer de manière significative les valeurs écologiques supprimées ; il hébergera également une surface de jeux et de rencontre. Les toitures des nouveaux bâtiments seront végétalisées sur au moins 60% de la surface totale et rendues accessibles aux habitants sur au moins 15% de la surface totale. La conception des toitures favorisera la rétention d'eau qui sera nécessaire à la végétalisation présente. Des espaces de cultures seront prévus en toiture.

### 3.1.3 Enjeux en lien avec la mobilité

En dehors des routes collectrices entourant le quartier de Plan-Dessus, celui-ci est entièrement composé d'un réseau routier en Zone 30. La parcelle n° 331 est bordée par la route collectrice du Chemin Vert ; les autres rues la bordant sont des voies de desserte locale. La parcelle est desservie par les lignes de bus VMCV 202 et 211 ; elle jouxte l'arrêt Avenue de Corsier. Au vu des caractéristiques du réseau, le quartier de Plan-Dessus doit donc être considéré comme un quartier urbain. Le taux de satisfaction de la norme VSS est fixé à 40% pour la partie habitation et 20% pour la partie activités. Le règlement du PA exige également qu'un maximum de 121 places de stationnement doit être réalisé dans un parking public, de manière à compenser les places de stationnement publiques et privées supprimées en surface dans le quartier et pour les besoins d'autres développements privés dans le quartier. L'îlot Ouest devra en accueillir un nombre de 36.

Des liaisons piétonnes et cyclistes facilitent les déplacements à l'intérieur du quartier et le relie aux quartiers voisins. Les itinéraires cyclistes nationaux n°1 "Route du Rhône" et n°9 "Route des lacs" longent le nord-est du PA, au niveau du Chemin Vert ; la continuité et la sécurité de leur tracé doivent être assurées, notamment aux croisements. La densité du Plan et sa mixité sont favorables au développement d'une mobilité douce.

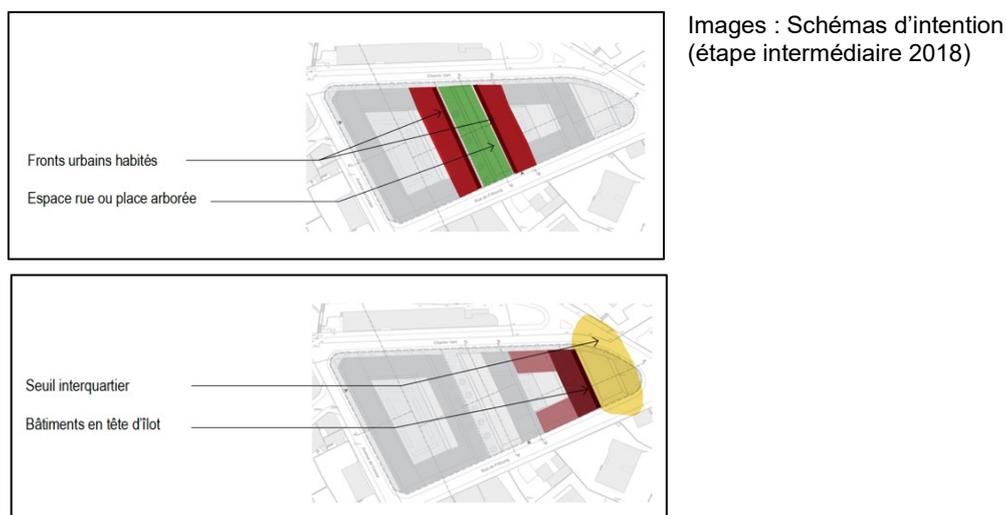
## 3.2 Concept urbanistique

Le quartier de Plan-Dessus est défini comme un ensemble dont la substance et la structure d'origine doivent être sauvegardées, plus particulièrement dans sa partie centrale. La parcelle n°331 est incluse dans un ensemble plus large dont le caractère doit être mis en évidence et pérennisé. Les orientations du projet visent à se rapprocher de l'urbanisation historique et des principes directeurs posés par la nouvelle planification directrice communale (PDCOM).

Le PA prévoit la démolition des bâtiments existants, permettant ainsi la création de deux îlots urbains ; chaque îlot construit contient une aire d'aménagement du cœur d'îlot

arborée. Lors de la rencontre de la Commission d'aménagement du territoire en automne 2014, celle-ci préconisait que le PA ne contraigne pas trop la forme urbaine, dont la maîtrise devait être laissée en partie aux constructeurs. Ainsi, les périmètres et les gabarits d'implantation des constructions sont définis de manière à laisser au constructeur une marge de manœuvre pour le développement des projets de construction.

Le projet propose également un léger élargissement du chemin Vert, permettant des aménagements pour la mobilité douce, une rue interne piétonne et un espace emblématique en entrée du quartier, accessibles aux habitants du quartier et inscrits dans une aire des aménagements urbains. Le projet reprend également le principe du Concept directeur de marquer l'entrée du quartier de Plan-Dessus par un bâtiment emblématique au gabarit plus élevé.



### 3.3 Implantation du bâti

Le PA propose un ordre contigu, avec possibilité de réaliser des césures offrant la possibilité d'ouvrir les îlots et d'aérer les cœurs d'îlot. Un soin attentif a été porté aux gabarits d'implantation des constructions. La hauteur des constructions est définie en tenant compte des alignements et du contexte bâti. Les gabarits des constructions en bordure du chemin Vert sont portés à 20.50 au plus et le gabarit de la construction en tête de l'îlot est porté à 26.70 m par rapport au niveau du carrefour, ce qui permet l'accueil d'activités dans les étages. Les autres gabarits ont une hauteur maximale entre 17.00 m et 17.70 m par rapport à la rue. Les gabarits rehaussés sur le chemin Vert et la tête d'îlot permettent de marquer un front bâti plus urbain sur la route collectrice et l'entrée de ville, ainsi que de signifier le seuil inter-quartier.

Les projets développés dans le cadre de l'appel de projets (lancé au cours du deuxième semestre de 2022 par Pierre Etoile) présentent une exploitation partielle des gabarits.

### 3.4 Capacité constructive et affectations

La superficie de la parcelle n° 331 est de 10'126 m<sup>2</sup>. La capacité constructive maximale de la parcelle sera de 28'946 m<sup>2</sup>, compte tenu des droits à bâtir initiaux, du bonus pour prestations d'intérêt public de 10 % et du bonus énergétique de 5 %. Selon les conditions de l'acte de vente à terme (voir chapitre 4.3), la commune deviendra propriétaire de l'îlot Est de la parcelle et deviendra un acteur du développement sur environ 44 % du potentiel constructible du PA. Ainsi, la commune pourra répondre aux attentes de la population en matière de logements et d'équipements publics.

La parcelle est affectée en Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT. Pour l'îlot Ouest, cette affectation requiert la présence de logements, à raison d'au moins 80% des droits à bâtir initiaux ainsi que d'activités compatibles prioritairement ouvertes au public, à raison d'au moins 10 % des droits à bâtir initiaux. Les locaux d'activités et le local communautaire doivent occuper au moins 50% de la surface utile principale (SUP) des rez-de-chaussée, afin d'assurer au minimum un front actif sur le seuil de quartier et la rue passante de Fribourg, comme défini dans le PDCOM. Cette disposition concourt au maintien du commerce de proximité favorisant l'animation du quartier de Plan-Dessus.

La Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités peut comprendre également des équipements d'utilité publique ou parapublique ; dans l'îlot Est, le logement doit représenter un minimum de 60 % des droits à bâtir initiaux et les équipements d'utilité publique ou parapublique doivent représenter un maximum de 30 %.

Au surplus, 500 m<sup>2</sup> SPd des surfaces dédiées à l'activité de l'îlot Ouest subiront un plafonnement du loyer annuel à CHF 200.00/m<sup>2</sup> hors charges. Ce plafonnement est valable vingt-cinq ans dès l'obtention du permis d'habiter.

### **3.5 Aménagements extérieurs**

Un avant-projet d'aménagement de la rue entre les deux îlots, des cœurs d'îlots et du seuil d'entrée de ville devra être établi par un architecte-paysagiste qualifié afin de répondre aux exigences élevées de qualité. Compte tenu, par ailleurs, de l'installation de stationnement en ouvrage souhaitée par la commune, l'espace ouvert devra bénéficier d'au moins 35% d'aménagements en pleine terre, permettant la plantation de grands arbres et la perméabilité du sol.

### **3.6 Énergie**

Le PA est identifié par le Plan directeur communal comme un projet devant viser l'exemplarité énergétique. Dans le PA, cette exemplarité passe, d'une part, par une réduction de la consommation et, d'autre part, par l'utilisation de sources d'énergie renouvelables et à l'impact limité sur l'environnement pour les besoins résiduels. Ainsi, une conception architecturale et une enveloppe du bâtiment (notamment par la répartition et la proportion des ouvertures vitrées, et le choix des matériaux) limiteront au maximum la consommation d'énergie pour chauffer ou refroidir. Les besoins résiduels en chauffage des locaux et de l'eau sanitaire seront couverts (minimum légal de 30% selon LVLEne) par le raccordement au chauffage à distance de Gilamont, fonctionnant avec du bois de la région et étant choisi par la Ville comme un moyen de s'engager en faveur des énergies renouvelables. Les besoins résiduels de refroidissement pourraient passer par une pompe à chaleur, une réfrigération à distance ou un système de circulation d'eau froide. La consommation d'électricité sera quant à elle couverte (minimum légal de 20% selon LVEne) dans la mesure du possible par une production d'électricité sur le site via des capteurs photovoltaïques. Ceux-ci seront implantés sur les toitures dans un partage mesuré de l'espace avec ses autres usages : végétalisation, rétention et accès au public.

Au-delà des prescriptions légales en vigueur, l'acte de vente (voir chapitre 4.3) passé avec le propriétaire engage le constructeur à réaliser des constructions selon des normes ambitieuses (CECB A/B, performances Minergie Eco).

### **3.7 Antennes de téléphonie mobile**

Plusieurs antennes de téléphonie mobile sont situées dans le quartier de Plan-Dessus. Une antenne LTE / GSM / UMTS de forte puissance est située sur le bâtiment Nestlé de la parcelle n° 331 et une antenne UMTS / GSM de moyenne puissance est située à un peu plus de 60 m à l'est de la parcelle. Les installations situées hors du PA ne devraient pas causer de dépassement des valeurs au sein de celui-ci. En revanche, l'installation VCHA de Swisscom située sur le bâtiment existant voué à la démolition devra être démontée et réimplantée, en fonction du nouveau projet de construction ; une coordination étroite avec le propriétaire est donc nécessaire. Nestlé a d'ores et déjà informé Swisscom que le bail ne serait pas reconduit à son terme en 2031 et cette dernière cherche un emplacement alternatif dès la phase de construction du projet.

## **4. CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES : CONVENTIONS ET ACTE DE VENTE**

### **4.1 Convention du 15 mars 2021**

Le PA est accompagné d'une convention spécifique, passée devant notaire et datée du 15 mars 2021 (voir annexe 4). Elle garantit à la Ville un certain nombre de prestations écologiques, économiques et sociales en échange de droit à bâtir supplémentaires. Elle concerne notamment :

- La cession à la Ville de 70 places de stationnement en ouvrage ;<sup>1</sup>
- La cession gratuite à la Ville de 230 m<sup>2</sup> de Surface utile de plancher (SUP) d'arcades de rez-de-chaussée livrées "en gris" (finitions au gré du preneur) ;<sup>2</sup>
- La limitation des loyers à 200 CHF/m<sup>2</sup>/an pour 50% des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Une très haute exigence de performance énergétique et d'intégration écologique labellisée SIA 2040 en lien avec les objectifs « Société à 2000 Watts » ;<sup>3</sup>
- Inscription de la destination des locaux destinés aux activités, qui devront être ouverts au public en rez-de-chaussée.

### **4.2 Avenant à la convention du 15 mars 2021**

Un avenant à la convention de 2021, daté du 22 janvier 2024, garantit la création à terme d'une servitude de passage public dans les cœurs d'îlots du PA et la cession au domaine public de la ruelle qui sera créée entre les deux îlots. Cette convention fixe également les conditions de réalisation et d'entretien des cœurs d'îlots et de la ruelle (voir annexe 9).

### **4.3 Acte de vente à terme**

Un acte de vente à terme (voir annexe 5) a été signé entre la Commune de Vevey et Nestlé le 11.10.2023, concernant l'îlot Est de la parcelle n°331, d'une surface de 4'480 m<sup>2</sup>, permettant la réalisation de 12'963 m<sup>2</sup> de plancher (voir préavis 19/2023).

Cet acte de vente pose des conditions. La Municipalité renonce notamment à son droit de préemption relatif aux actes de vente envers Pierre Etoile Promotion SA sur les parcelles n°272 et 331 (îlot Ouest). Il corrige et modifie également la teneur de la convention de 2021 en ce sens :

---

<sup>1</sup> Cette exigence est adaptée dans l'acte de vente (voir chapitre 4.3)

<sup>2</sup> Cette exigence est adaptée dans l'acte de vente (voir chapitre 4.3)

<sup>3</sup> Cette exigence est adaptée dans l'acte de vente (voir chapitre 4.3)

- Les 70 places de stationnement prévues à vocation publique ainsi que le local d'activités de 230m<sup>2</sup> prévus sur la parcelle n°331 sont créés par la Commune de Vevey dans l'îlot Est. Le prix de ces infrastructures a été soustrait pour atteindre le prix de vente indiqué dans l'acte.
- Sur la question énergétique, la Ville de Vevey n'exigera pas une labellisation « Société à 2000 Watts » (label en voie d'abandon), toutefois les bâtiments construits essentiellement en bois devront atteindre l'étiquette CECB A/B (énergie) et le standard Minergie-ECO (matériaux de construction).
- La surface obtenue par les 5% de bonus liés à une conception énergétique pourra être dévolue à 100% à des logements.

La Ville ne deviendra propriétaire de l'îlot Est du PA « Rue de Fribourg » qu'en cas d'entrée en force des PA et au moment de la délivrance des permis de construire sur la parcelle n°272 et l'îlot Ouest de la parcelle n°331.

Cette vente à terme conditionnée a fait l'objet d'un vote positif du Conseil communal (voir le préavis 19/2023).

## 5. TRAITEMENT DES OPPOSITIONS

Conformément à l'art. 42 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du PA et de son règlement. Le chapitre qui suit présente les propositions de réponses de la Municipalité aux griefs des opposants. Les oppositions dans leur intégralité figurent à titre indicatif en annexe du préavis.

### 5.1 **Opposition commune de da. et les Verts concernant le PA « Avenue Reller » et le PA « Rue de Fribourg » (Annexe 6)**

#### **Contenu de l'opposition du 30.04.2021**

##### A Risque de densification excessive

Ensemble, ces deux PA sont de dimension analogue au projet Cour aux marchandises, alors qu'une importante infrastructure pour toute la commune, le collège prévu à l'origine sur le terrain de sport de Copet 3, ne sera vraisemblablement pas disponible à temps, et que l'absence du deuxième volet du Plan directeur empêche d'avoir une vision à moyen terme du développement de ces diverses infrastructures. Si les infrastructures de toutes sortes nécessaires à la population (bâtiments scolaires, structures d'accueil, espaces libres et de détente) ne peuvent être assurées, cette densification ne sera pas de qualité et doit être refusée.

Ces deux parcelles, ainsi que celle que les Retraites populaires possèdent entre la Rue des Moulins et le Quai de Copet (PA également en élaboration), ont été retirées du périmètre du PA censé réglementer tout le quartier (PA Nord-Ouest), contrairement à ce que prévoyait la décision du Conseil communal sur le préavis 2019/07. Plus grave, ce PA Nord-Ouest ne sera mis à l'enquête qu'après ceux en cours. La vision d'ensemble n'est ainsi donnée que par le concept directeur, et de façon abstraite.

Il est ainsi impossible de se rendre compte, ni de l'augmentation de la population à laquelle nous conduisent les règles appliquées dans ces deux PA si on les généralise à tout le périmètre, ni des compensations possibles à l'augmentation de la population

en termes d'espaces publics et d'infrastructures prévues dans le reste du quartier. L'évaluation de la proportionnalité entre infrastructures et augmentation de la population est ainsi impossible, même au seul niveau du quartier (pour ne rien dire de l'ensemble de la commune).

## B Défaut de coordination

Ce décalage entre les 2 PA sectoriels et le PA de quartier (Nord-Ouest) entraîne inévitablement une insécurité juridique, car les autres PA qui vont être établis pour ce quartier risquent de démontrer que les règles adoptées pour les deux premiers conduisent à une densification excessive au total. Il faudrait alors adopter des règles différentes pour la diminuer, mais le principe de l'égalité de traitement entre propriétaires voisins s'y opposerait. Le principe de coordination n'est pas respecté.

Dans le même sens, les services cantonaux rendent attentif au fait qu'il faut penser l'augmentation de la population non seulement sur le plan communal, mais aussi sur le plan de la région (Rivelac). Comment la commune peut-elle prendre en compte ce facteur, alors que cette augmentation due aux autres PA est inconnue ?

Le fractionnement du territoire communal en 4 PA posait déjà des problèmes de coordination. Mais ici ce fractionnement est à l'intérieur d'un même quartier, sans autre justification que les revendications des propriétaires. Or les services cantonaux avertissent que « par ailleurs, nous vous rendons attentifs au risque de contestation de ce dossier en l'absence d'une planification directrice, à la suite de l'arrêt du 30 octobre 2020 du Tribunal fédéral concernant le permis de construire relatif au collège de Gilamont ». Le Concept directeur est-il en l'état une « planification directrice suffisante », ou faudrait-il un plan directeur complet (à défaut d'un PGA qui n'est plus un instrument reconnu de planification) ?

Enfin, un autre arrêt du Tribunal fédéral souligne cette exigence de coordination, puisqu'il a annulé le PGA de la commune de Montreux notamment car il ne réglait que la partie urbanisée du territoire et ne permettait pas « d'évaluer les besoins prévisibles en zones à bâtir ».

## C Manque de vision globale du trafic

Le Concept directeur prévoit de réaménager la place Robin (A.2.1). C'est un minimum pour adapter la seule place publique du quartier à l'augmentation de la population. Tant dans le Concept directeur que dans le projet de PA 1/Nord-Ouest, cette place est dessinée comme un tout, de façade à façade. Cela implique pour le moins de ne pas admettre une augmentation de la circulation à ses abords, voire de la supprimer totalement de son pourtour. Or l'étude de circulation se borne à mesurer les augmentations de trafic, sans se confronter à cette perspective. On retrouve ici le manque de coordination.

Les deux parkings souterrains se situent géographiquement en marge du quartier. Mais placer sur la rue de Fribourg l'entrée du parking souterrain du PA Reller risque d'inciter les conducteurs venant de l'autoroute ou y allant à traverser le quartier. En ce qui concerne le parking prévu par le PA rue de Fribourg, son accès « évident » depuis et vers le Nord passe par l'avenue des Crosets. Or si la perspective d'un collège sur le terrain de Copet 3 est maintenue, il en découle un projet de requalification avec modération de trafic de cette avenue. Problème de coordination encore.

## D Manque de retour sur la participation citoyenne

La commune a réalisé une démarche participative pour les PA des quadrants. Mais cette démarche s'est arrêtée depuis 2019, et même la CAT n'a eu aucune information sur l'avancement des projets. Les citoyen·nes, en premier lieu celles du quartier, ne peuvent prendre connaissance des PA qu'au travers de la procédure officielle actuelle, sans retour sur le traitement des résultats de la procédure participative. Ce quartier est déjà sous pression de densification depuis la construction des blocs « Moulins de la Veveyse », et plus récemment des bâtiments sur la rue des Marronniers. Il nous semble essentiel d'être à l'écoute des personnes résidant dans le quartier sur ces deux projets d'extrême importance.

#### E Du béton, comme si de rien n'était

Malgré la déclaration de l'urgence climatique, aucun article des règlements de ces PA n'encourage la construction sans ou avec moins de béton. Il existe pourtant des possibilités. Pourquoi ne pas diminuer globalement la surface de planchers autorisée de 10 %, et introduire un bonus « non-béton », qui attribuerait 1 % de surface en plus par 10 % de volume construit sans béton (bois, mais aussi terre crue, bottes de paille ou tout autre matériau adéquat) ? Un immeuble construit 100 % sans béton retrouverait donc la totalité de la surface prévue à l'origine. Les articles 33 (PA Reller) resp. 34 (PA Fribourg) font certes référence à la recommandation SIA 112/1, au cahier technique SIA 2040 et au modèle de la Société à 2000 Watt. Mais est-ce suffisamment contraignant ?

#### F Densité

En annexe des deux règlements, on trouve le mode de calcul des surfaces de plancher de base et après application des bonus. Le calcul de base (rez+ 3 étages+ attique ou combles habitables, soit une moyenne de 4,7 étages sur une profondeur d'immeuble de 12 m) provient du Concept directeur. Celui-ci explique que ces volumes autorisés se basent sur « les caractéristiques et qualités intrinsèques de chaque type de tissu bâti » et qu'il faut « renforcer le caractère spécifique de chaque quartier ». Ces volumes sont donc le but à atteindre pour maintenir l'identité du quartier dans son évolution.

Mais les bonus tels qu'il en serait fait usage aboutissent à un autre résultat. En attribuant 15 % (Fribourg) respectivement 10% (Reller) « pour des prestations d'intérêt public conventionnées » auxquels s'ajoutent les 5% cantonaux pour « conception énergétique exemplaire », le PA autorise un nombre d'étages moyen qui ne correspond plus à l'idéal précédemment défini, et donc clairement non optimal en regard des objectifs du Concept directeur : Fribourg :  $4,7 * 120\% = 5,64$  étages en moyenne ; Reller :  $4,7 * 115\% = 5,4$  étages en moyenne. Que la plus grande partie de ces bonus soit pour des usages publics n'empêche pas d'en arriver à des constructions plus hautes et donc plus envahissantes, voire oppressantes sur la rue.

Si l'on veut garder ce système de bonus, qui donne une marge de manœuvre pour inciter le propriétaire à certaines concessions ou prestations, il faut partir d'une surface de plancher totale inférieure, pour arriver, bonus compris, à la hauteur et à la densité jugée optimale, soit Fribourg  $4,7 \text{ étages} / 120\% = 3,91$  étages et Reller  $4,7 \text{ étages} / 115\% = 4,08$  étages.

#### G Bruit et qualité de l'air

Si la conformité avec l'OPBruit semble attestée par l'étude Team+ en ce qui concerne le quartier, il reste que son respect au niveau de l'ensemble de la ville et tout particulièrement en son centre (Place de la Gare en particulier) ne va en tout cas pas

être amélioré par cet accroissement de la population, et de la circulation, même si elle devait vraiment être marginale. Il en est de même en ce qui concerne l'OPAir : toute augmentation de la population augmente la pollution atmosphérique de différentes façons. Quelles mesures la commune pense-t-elle prendre sur ces deux points, et où figureront-elles ?

#### H Évacuation des eaux

Le rapport QAT 47 note : « de plus, les collecteurs d'évacuations des eaux sont en tout à l'égout (système unitaire) et âgés, leur capacité hydraulique à l'aval de la parcelle reste incertaine ». (Rapport QAT 47, Fribourg p. 17, Reller p. 18, Esplanade Aménagement SA Lausanne, 23 mars 2021). Est-il prévu de lever cette incertitude ? Des travaux de mise à niveau des collecteurs sont-ils agendés et peut-on en estimer le coût ?

#### I Rue « interne » du PA Fribourg

Une fois le projet réalisé, cette rue n'aura rien « d'interne » et ressemblera à toute autre rue du quartier. Il n'est pas prévu que les immeubles une fois bâtis restent aux mains d'un seul propriétaire, et il est même probable que certains immeubles soient vendus en PPE. Une rue privée ne serait source que de complications. Cette rue doit donc être établie aux frais de la construction, puis être remise au domaine public. Elle ne doit pas être sur une dalle et à tout le moins comporter une épaisseur de pleine terre suffisante au-dessus d'éventuelles constructions souterraines. Elle pourrait ainsi être arborisée comme toute rue du quartier.

#### J Art. 7 Reller, 6 Fribourg, affectation des rez-de-chaussée

Le Plan directeur prévoit de dédier prioritairement les rez-de-chaussée aux activités ouvertes sur l'espace public ; le projet de PA Nord-Ouest excluait que des locaux fermés au public tels que bureaux et cabinets divers s'établissent au rez-de-chaussée.

On ne retrouve pas cette disposition dans les PA. Il faut l'y réintroduire, à moins que cela ne soit clairement stipulé dans la convention signée entre la municipalité et le propriétaire.

Par ailleurs, des locaux communautaires de plain-pied seraient bienvenus, en plus des locaux pour vélos et poussettes.

#### K Art. 10 Reller, 9 Fribourg, logements d'utilité publique (LUP)

Le type d'occupation des logements fait aussi partie du caractère spécifique du quartier. Si les nouvelles constructions permises par ces PA, et par ceux qui suivront, sont essentiellement consacrées à de la propriété par étage, ce caractère spécifique va être mis en cause. Une proportion de logements voués à la location doit être prévue, dans ce règlement, ou dans la convention (c'était le cas dans le projet Cour aux marchandises). Concernant les LUP, il est important de détailler dans le règlement ou la convention quels types de LUP est souhaité et dans quelles proportions. En effet, les LUP englobent plusieurs catégories de logements possibles. A Vevey, il y a une forte demande pour la création de logements coopératifs (coopératives de logements à vocation écologique et sociale) mais également pour des logements étudiants. Il s'agit donc d'être plus ambitieux et précis sur ce point.

#### L Art. 14 Fribourg, toiture des constructions, alinéa 5

La construction d'installations de télécommunication mobile dans le périmètre du PA (y. c. 5G) devrait être interdite. En effet, le collège de Plan se trouve juste en face, il est impératif de diminuer l'exposition des élèves aux rayons non ionisants et de préserver leur santé ainsi que celle des enseignant·e·s. Comme le dit le SECO lui-même : « ... De manière générale, le principe de précaution veut que l'on cherche à éviter ou à réduire le plus possible l'exposition aux RNI dans le cadre de l'activité professionnelle, même lorsque cette exposition se situe en dessous des valeurs limites évoquées précédemment... »

M Art. 18 Reller, 17 Fribourg, constructions souterraines alinéa 2

Cette disposition mentionnant « une épaisseur suffisante » est sujette à interprétation. Une épaisseur minimale de recouvrement de toutes les surfaces sur dalles et / ou constructions souterraines (rampes d'accès exceptées) doit être clairement chiffrée pour garantir le bon développement de la végétation en surface et la pérennité de celle-ci.

N Art. 19 Reller, 18 Fribourg, esthétique des constructions, alinéa 1

Pour un projet de cette envergure, le règlement devrait imposer un concours d'architecture ouvert (architectes+ architecte paysagiste) afin de garantir la meilleure qualité urbanistique, architecturale et paysagère possible. Une présence de la Ville, de la CAT et des représentant·e·s du quartier de Plan-Dessus dans le jury serait indispensable.

O Art. 20 Reller, 19 Fribourg, Bâtiments existants à démolir

Certains bâtiments du périmètre mériteraient peut-être d'être conservés et transformés, au moins temporairement. Le règlement semble vouloir dire que si le propriétaire veut construire quoi que ce soit selon le PA, il doit démolir tous les bâtiments existant dans le périmètre. Cela mérite d'être clarifié, car maintenir et transformer un bâtiment existant représente un gain d'énergie grise qui peut être important sans forcément nuire à la qualité du quartier.

P Art. 21 Reller, 22 Fribourg, aire d'aménagement de cœur d'îlot

L'idée des cœurs d'îlots est essentielle dans le projet de PA1 (Nord-Ouest). Il faut donc que les règlements veillent à préserver leurs fonctions d'espaces communautaires, semi-publics. Pour cela, le projet de règlement du PA Nord-Ouest prévoyait des dispositions très strictes concernant les cours intérieures, notamment l'interdiction de les cloisonner et de les privatiser de quelque façon. Cela ne figure dans les deux PA et doit absolument être rétabli, sinon cet aménagement perdra l'essentiel de son sens. Une gestion participative et communautaire de ces espaces devrait être prévue, ainsi que la possibilité d'y cultiver des jardins.

Q Art. 25 Fribourg, accès et raccordement, alinéa 1

Afin de minimiser le risque d'augmenter le trafic dans les autres rues du quartier les deux accès devraient être sur le Chemin Vert.

R Art. 25 Reller, 26 Fribourg, stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés

Au regard de la position centrale de ces PA, de la proximité avec les transports publics et de la nécessaire réduction du taux de motorisation selon le plan climat vaudois, les

places de parc mises à disposition sont encore trop nombreuses. En cela ces PA ne prennent pas pleinement la mesure de l'urgence climatique.

#### S Art. 31 Reller, 32 Fribourg, gestion des eaux pluviales

La récupération des eaux de toiture devrait être prévue pour utilisation comme « eau grise » non potable (WC) et pour l'arrosage, tout en faisant attention à la présence possible d'excès de « résidus », p. ex. oxyde de cuivre. Est-ce vraiment acquis de par la référence à la norme SIA 2040 et par la labellisation en site 2000 watts ?

#### T Art. 33 Reller, 34 Fribourg, économie d'énergie

Cet article est purement incitatif, alors qu'il devrait fixer des objectifs clairs et vérifiables. Ces PA doivent tendre au maximum vers des constructions passives. La meilleure énergie est celle qui ne doit pas être produite. Il est essentiel d'inscrire cette notion dans le règlement du PA, à moins que la référence à la norme SIA 2040 et la labellisation en site 2000 watts le garantissent.

La capacité de la toiture, voire des façades, permet-elle davantage de production d'énergie solaire (min. 20 % électrique et 30 % thermique légal) ? Selon une estimation sommaire, il pourrait être envisagé de produire 35 % de la consommation électrique (PV), 30 % de l'eau et 20% du chauffage (thermique).

### **Conciliation**

Le Municipal responsable et le service de l'urbanisme et de la mobilité ont rencontré les opposants le 7 novembre 2023. Faisant suite, le procès-verbal de la séance du 7 novembre a été envoyé aux opposants le 22 novembre 2023 (voir annexe 11). L'opposition a été maintenue par da., alors que les Verts ont retiré leur signature de l'opposition (voir annexe 8).

### **Détermination de la Municipalité**

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition en tenant compte des éléments suivants :

#### A Risque de densification excessive et B Défaut de coordination

Les PA « Avenue Reller » et « Rue de Fribourg » ont été élaborés sur la base du concept directeur<sup>4</sup> puis du nouveau Plan directeur communal, document qui a été mis en consultation publique aux mois de juin et de juillet 2023. Ce Plan directeur fait notamment état des potentiels de construction dans les différents secteurs de la ville, tout en prenant compte des infrastructures permettant d'accueillir cette nouvelle population dans les meilleures conditions. Le PDCom est le fruit d'une importante démarche participative, réalisée en grande partie à l'étape du Concept directeur. Les PA « Avenue Reller » et « Rue de Fribourg » sont intégrés à cette planification directrice, et sont également coordonnés aux travaux d'élaboration du projet d'agglomération 5ème génération. De plus, ils sont intimement liés à la révision du PGA (Plan d'Affectation Nord-Ouest), reprenant les règles définies dans ce PA communal.

---

<sup>4</sup> Adopté par le CC le 13 juin 2019.

Le Conseil communal a voté en juin 2022, un crédit de 700'000.- pour la planification de la construction et rénovation du bâti scolaire. Cette stratégie est en train d'être mise en place. Elle permettra de construire les infrastructures scolaires, pré et parascolaires nécessaires à l'accueil des enfants actuellement installés à Vevey ainsi que les nouveaux habitant·e·s prévus dans la Commune. Cette stratégie prend donc en compte le potentiel de nouveaux habitants prévus à Vevey, y compris liés à ces PA.

### C Manque de vision globale du trafic

Suite aux diverses études réalisées dans le quartier (voir le site [demain.vevey.ch](http://demain.vevey.ch)), plusieurs réaménagements d'espaces publics auront lieu à court et moyen terme dans le quartier. En 2024, la place Robin sera piétonnisée de façade à façade et réaménagée temporairement. Une procédure de mise en concurrence sera lancée pour son aménagement définitif. Les places de parc supprimées à son pourtour seront transférées dans le parking Cour aux Marchandises, ouvert au public et macarons depuis le 1er décembre 2023.

A l'horizon de la construction des bâtiments liés aux trois PA « Rue de Fribourg », « Avenue Reller » et « Les Moulins », trois rues seront réaménagées : la rue de Fribourg et le quai de Copet seront piétonnisés et réaménagés, alors que la rue des Tilleuls sera en partie piétonnisée et réaménagée. Les chantiers concernant ces rues seront coordonnés avec la construction des bâtiments des PA. Les places de stationnement supprimées en surfaces sur les rues piétonnes seront disposées dans les parkings publics en ouvrage des PA « Rue de Fribourg » et « Avenue Reller ».

L'enquête complémentaire du PA « Rue de Fribourg » de 2023 indique un déplacement de l'entrée du parking, côté Chemin Vert.

En raison de la piétonnisation de la rue de Fribourg, aucune circulation ne sera induite à travers le quartier par l'entrée du parking du PA « Avenue Reller », située à l'entrée de la rue de Fribourg. A noter qu'une trémie d'accès au parking sur l'Avenue Reller poserait des problèmes de sécurité pour les piétons et visiteurs du front de commerce prévu le long de cette avenue.

### D Manque de retour sur la participation citoyenne

La majeure partie de la participation citoyenne a en effet eu lieu lors de l'élaboration du Concept directeur, avec l'organisation d'ateliers et de balades urbaines. Une présentation publique des PA a été organisée le 1<sup>er</sup> avril 2021 lors de l'enquête publique des PA. Suite à la modification des projets de PA, une séance d'information publique a été organisée à la Cour de l'Avenir le 21 septembre 2022, afin d'informer au mieux la population sur l'avancée des projets et lancer une démarche participative sur les cœurs d'îlots et la programmation des rez-de-chaussée des deux PA.

Une deuxième séance d'information publique, d'avantage axée sur les projets d'aménagement des espaces publics dans le quartier, a été organisée le 28 novembre 2023.

Une forte mobilisation de la population est envisagée en 2024 dans le cadre des projets de réaménagement des rues de Fribourg et des Tilleuls, du quai de Copet et de la place Robin.

L'étude sociologique du stationnement est également le fruit d'une étude d'usages impliquant fortement les utilisateurs des espaces publics du quartier de Plan-Dessus.

### E Du béton, comme si de rien n'était

Les bâtiments seront construits en bois (hormis les sous-sols et éventuellement les rez-de-chaussée), élément qui n'était pas connu lors de la mise à l'enquête des PA.

La construction bois permet de réduire les nuisances de construction de manière significative :

- Réduction notable des durées des chantiers ;
- Réduction des nuisances sonores par la pose d'éléments bois préfabriqués en atelier ;
- Réduction des transports et véhicules par la grande préfabrication en atelier.

L'acte de vente signé avec la ville de Vevey impose une performance CECB A/B et Minergie Eco à tous les bâtiments construits dans le périmètre des deux PA.

## F Densité

Pour des raisons liées à la morphologie des parcelles, le bonus constructible a été ramené à 15% max. pour les deux PA (incl. 5% de bonus cantonal).

De plus, dans le cadre des discussions, il était difficile d'exiger du propriétaire privé de fournir des efforts supplémentaires sans contrepartie. Le choix a donc été fait de permettre une construction un peu plus importante sur ces parcelles en contrepartie de mesures en faveur de la collectivité. De plus, si le gabarit idéal du quartier se trouve à R+3+A, de nombreuses exceptions sont également observables (un certain nombre de bâtiments de Plan-Dessus ont des hauteurs dépassant 20 m, allant parfois jusqu'à 23 m, ex : parcelles n° 244, 245, 261, 281, 303, ...). Avec toutes les règles mises en place (traitement architectural différencié, etc.), ces gabarits y compris bonus peuvent très bien s'intégrer dans le contexte morphologique du quartier, d'autant plus que pour le PA Fribourg, nous nous trouvons dans un endroit à la porte du quartier de Plan-Dessus, où un élément bâti singulier peut être construit à sa tête.

## G Bruit et qualité de l'air

La conformité avec l'OPBruit est attestée dans le rapport explicatif 47OAT et ses annexes.

Les valeurs limites sont respectées à Vevey concernant la pollution atmosphérique. Pour 2022, les valeurs calculées au centre-ville (rue de Lausanne et place de la Gare) sont en effet bien en dessous des valeurs limites (elles se situent entre 16-18 µg/m<sup>3</sup>, alors que la limite est à 30 µg/m<sup>3</sup>). Il n'y a donc pas dans ce secteur, une obligation légale de mettre en place un plan Opair.

Les nombreux projets de requalification de rues et de changements de régimes de circulation dans le quartier permettront d'améliorer la qualité de vie, en agissant sur les nuisances sonores et la pollution atmosphérique. Sur le reste du territoire, les mesures décrites par le projet de PDCom vont dans le même sens. Le passage à 30km/h de nuit mis en place en 2022, ainsi que les projets prévus (réaménagement de l'interface de la gare, passage progressif au 30km/h diurne sur l'ensemble de la Commune, végétalisation et pacification de rues, etc.), permettront d'améliorer les conditions de vie à Vevey, malgré l'augmentation de la population.

## H Évacuation des eaux

Le système de tout à l'égout actuel réunit les eaux usées additionnées aux eaux claires de l'entier du quartier de Plan-dessus. Si sa capacité n'est pas connue, celle-ci apporte satisfaction pour acheminer les eaux usées additionnées aux eaux des fortes pluies. Aucun événement de débordement et de sous-capacité n'a été constaté sur ces axes de canalisations. Empiriquement parlant, nous pouvons affirmer que le réseau est suffisant. Pour information, il est admis que des pluies ayant des temps de retour supérieurs à 10 ans peuvent atteindre la limite du système d'évacuation des eaux, ce qui n'a pas été constaté ici.

Les PA prévoient une augmentation de la production des eaux usées par la densification de l'habitat, mais prévoient aussi une diminution de la production des eaux claires par une augmentation des surfaces perméables vis-à-vis de la situation actuelle. A savoir que la production des eaux claires des parcelles étant largement supérieure à celle des eaux usées, il ne devrait pas avoir de débordement des canalisations après réalisation du bâti prévu dans le Plan d'affectation.

Dans tous les cas, le système actuel de réseau unitaire devra obligatoirement être doublé afin de le transformer en réseau séparatif, voyant ainsi sa capacité globale augmenter par l'ajout d'une canalisation supplémentaire (soit eaux usées, soit eaux claires) ce qui augmentera la performance globale du réseau.

Le PGEE communal datant de 2015 sera remis à jour selon les normes PGEE 2.0 et prendra en compte les changements prévus dans le Plan d'affectation. L'incertitude pourra ainsi être réellement levée à ce moment en considérant les travaux réalisés depuis 2015 et les évolutions urbanistiques de la ville.

Quelques travaux de mise en séparatif du quartier de Plan-dessus ont déjà été réalisés et d'autres sont en cours (rue des Marronniers par exemple). Il est prévu de continuer cette mise aux normes au gré des projets d'aménagement urbanistiques du cadran dans la prochaine décennie.

La première version du PGEE actuellement en vigueur, prévoyait la rénovation et la mise en séparatif de ces collecteurs dans une temporalité allant de 2020 à 2035 pour un coût estimé à l'époque à environ Fr. 5'000'000.-

#### I Rue « interne » du PA Fribourg

Le projet propose une compacité des sous-sols, permettant de conserver une importante quantité de pleine terre en cœur d'îlot, et de libérer totalement la ruelle future (entre les deux îlots du PA) de constructions souterraines. Cette approche conservatrice de la pleine terre répond aux exigences fixées par le PA, intègre la composante durable comme base de projet et autorise une densité et une qualité de plantations, offrant une généreuse poche de nature en plein cœur de l'îlot, à l'attention des habitants et des promeneurs. Selon la convention signée en 2023 entre la Municipalité et Nestlé, cette ruelle sera versée au domaine public. La réalisation de l'aménagement paysager sera co-financé par les propriétaires des deux îlots, à savoir Nestlé pour la partie Ouest et la Ville de Vevey pour la partie Est. L'entretien de cette ruelle sera effectué par la Commune.

#### J Art. 7 Reller, 6 Fribourg, affectation des rez-de-chaussée

Suite aux séances de conciliation, la mention d'activités « prioritairement ouvertes au public » a été ajoutée à l'art. 6 al.1 des règlements. Cette exigence figurait également dans la convention entre Nestlé et la Municipalité de 2021.

#### K Art. 10 Reller, 9 Fribourg, logements d'utilité publique (LUP)

Pour le PA « Avenue Reller », la répartition des catégories de LUP et leur typologie sont définis par la Commune en fonction des besoins prépondérants du quartier et appliqués par le propriétaire.

Pour le PA « Rue de Fribourg », l'îlot Est sera entièrement constitué de LUP ou équivalent. La catégorie de LUP et la typologie des appartements n'est pas encore connue. Des appels d'offres à investisseurs (coopératives) seront effectués sur cet îlot. Le reste des appartements seront vendus en propriété par étage et/ou mis en location.

#### L Art. 14 Fribourg, toiture des constructions, alinéa 5

Selon Nestlé, le contrat de location à Swisscom ne sera pas reconduit au-delà de son échéance en 2031. Dans la mesure où une solution temporaire devrait être trouvée durant la construction, des discussions sont en cours pour déterminer si une localisation alternative et définitive pourrait être trouvée dès le début de la construction.

M Art. 18 Reller, 17 Fribourg, constructions souterraines alinéa 2

Les projets en cours d'étude concentrent les sous-sols sous les bâtiments pour libérer le maximum de pleine terre au centre des îlots. Le débordement des sous-sols hors bâtiments seront limités et disposés proche des façades, dans un endroit peu propice au développement d'une végétation nécessitant un système racinaire important, contrairement au centre des îlots en pleine terre. Ces projets sont réalisés par un architecte paysagiste membre de la Fédération Suisse des Architectes Paysagistes FSAP, sur la base des recommandations effectuées par la population lors des démarches participatives organisées en 2022.

N Art. 19 Reller, 18 Fribourg, esthétique des constructions, alinéa 1

Un concours d'architecture a été mené à l'été-automne 2022. Huit bureaux ont participé et les projets ont été jugés par un jury comprenant entre autres 2 membres de la Municipalité et un membre du service d'urbanisme et de la mobilité.

O Art. 20 Reller, 19 Fribourg, Bâtiments existants à démolir

Les bâtiments actuels ne sont malheureusement pas compatibles avec une conservation et transformation et ce pour les raisons suivantes :

- Par leur vocation historique administrative et d'ateliers, les bâtiments ne sont pas adaptés à du logement (hauteurs d'étages, profondeur, orientation, distribution des pièces, absence des techniques nécessaires pour les cuisines et salles d'eau) ;
- Le bâtiment de Reller 2, qui se voulait novateur il y a 40 ans, est un échec en termes de performances énergétiques. Une rénovation serait très coûteuse sans pour autant atteindre les performances visées par la ville en termes d'énergie ;
- Les bâtiments de Reller 2 et Corsier 20 n'ont jamais fait l'objet de rénovation en profondeur, seules des transformations intérieures successives ont été menées. Les techniques et réseaux des bâtiments sont dans leur état d'origine ;
- Le parking de Reller 2 n'est plus aux normes quant à la grandeur des places de parc ;
- Le positionnement actuel des bâtiments est en conflit avec la morphologie typique du quartier qui a été retenue par le PA.

Dans la mesure du possible (taille, état de santé, pertinence de l'essence), les arbres existants seront mis à disposition de la commune pour les replanter en divers endroits du territoire communal.

Une analyse est en cours pour définir le potentiel de réemploi des matériaux des bâtiments existants, ainsi que définir les filières qui seraient susceptibles de réutiliser lesdits matériaux.

P Art. 21 Reller, 22 Fribourg, aire d'aménagement de cœur d'îlot

Trois passages généreux, de la rue aux cœurs d'îlots, sont prévus dans les projets en cours de réalisation. Ceux-ci permettront d'inviter la population à traverser ces îlots

et ainsi profiter du square, qui sera public. Les cœurs d'îlots seront grevés d'une servitude de passage public, afin de garantir ce droit à la population. Aucune privatisation de ces espaces ne sera tolérée (voir convention de 2023).

Q Art. 25 Fribourg, accès et raccordement, alinéa 1

C'est bien le cas et le PA a été modifié en ce sens afin que les accès se fassent uniquement sur le Chemin Vert. Ce point faisait partie de l'enquête complémentaire de 2023.

R Art. 25 Reller, 26 Fribourg, stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés

Pour les logements, les règlements des Plans d'affectation « Rue de Fribourg » et « Avenue Reller » fixent le calcul du nombre de places de stationnement pour les voitures à 40% des valeurs préconisées par la norme VSS no 40'281. Pour les activités, le calcul doit être fait en prenant 20% des valeurs préconisées par ladite norme.

En ce qui concerne les activités, le taux de satisfaction de 20% correspond au taux le plus faible prévu par la norme VSS : part de la mobilité douce induite par le projet supérieure à 50% du total des déplacements, type de localisation A (pour lequel la fourchette est de 20% à 40%). Le type de localisation A est celui attribué aux centres-villes très bien desservis par les transports publics, et notamment aux quartiers entourant une gare ferroviaire et son interface de transports publics.

Pour les logements, le facteur d'ajustement de 40% représente une très notable dérogation à la valeur indicative fixée par la norme VSS pour l'habitation : 1 place par logement ou 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. En d'autres termes, les règlements des PA fixent le dimensionnement de l'offre pour les habitants à 0,4 place par logement ou 0,4 place par 100 m<sup>2</sup> de SBP, soit 1 place pour deux à trois logements. Il s'agit là d'une approche volontariste visant à réduire la possession de la voiture automobile, de diminuer le taux de motorisation des ménages et, in fine, de réduire le trafic généré par les nouveaux habitants.

Il importe de préciser encore :

- une trop forte limitation du nombre de places de parc pour les habitants conduirait à augmenter les demandes de "macarons" pour le stationnement en voirie, sur le domaine public, alors que la Ville souhaite précisément réduire progressivement le nombre de places de parc à l'extérieur ;
- une limitation excessive du nombre de places serait de nature à induire un trafic "parasite" de recherche de places de parc en voirie, avec les impacts négatifs sur la santé et la qualité de vie des habitants du quartier ;
- l'expérience montre que les détenteurs de places de stationnement en ouvrage sont moins incités à utiliser régulièrement leur véhicule. Le taux de génération journalier d'une place de stationnement "habitant" qui était il y a quelques années de l'ordre de 3 mouvements/place, en milieu urbain, diminue régulièrement, et est aujourd'hui de l'ordre de 2 mouvements/jour. Dans l'étude de mobilité effectuée pour les Plans d'affectation, un taux de génération de 2,5 mouvements/place a été utilisé, hypothèse précautionneuse afin de vérifier les impacts du projet dans le cas le plus défavorable. Mais le taux de génération sera certainement plus faible.

En tout état de cause, il importe de ne pas oublier que le nombre réel et définitif des places devra être encore justifié au moment de la demande des permis de construire : le nombre de places fixé par les règlements est un plafond qui ne peut pas être dépassé.

## S Art. 31 Reller, 32 Fribourg, gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales sont gérés selon le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal et doivent être maîtrisés.

Les eaux de ruissellement non polluées provenant des toits, des liaisons piétonnes, des places de jeux et de rencontre et d'autres surfaces de même nature seront généralement recueillies dans des dispositifs d'infiltration, voire peuvent faire l'objet de rétention afin d'assurer le laminage des débits dans le réseau collectif. Dans cette éventualité, des dispositifs de rétention en toiture et dans les cœurs d'îlot sont préconisés.

## T Art. 33 Reller, 34 Fribourg, économie d'énergie

Au point E de la convention entre La Commune de Vevey et Nestlé du 15 mars 2021, l'exigence Société 2000 Watt (en voie d'abandon) est remplacée par les exigences suivantes en termes de performances énergétiques :

- Minergie-ECO
- CECB A/ B (Normalisation du CECB Version 2.0.1 et règlement des produits du 01.01.2023).

Il n'est pas possible d'être plus contraignant dans les règlements des PA en raison des dispositions d'ordre supérieur.

## 5.2 Opposition collective d'habitantes et habitants de Plan-Dessus (annexe 7)

### Contenu de l'opposition du 06.05.2021

#### A Halte au chantier perpétuel, halte aux pollutions perpétuelles

Nous, habitant-e-s de Plan-Dessus, ne supportons plus de subir les incessants chantiers de démolition reconstruction qui n'ont pas arrêté à Plan-Dessus, les Bosquets et Gilamont entre 2008 et 2020 et continuent actuellement encore à Gilamont, avec leur pénible lot de fortes pollutions ajoutées : bruits, vibrations, poussières, allers-retours de nombreux camions et, par-dessus tout, importants rejets quotidiens, depuis maintenant treize ans, de diesel par les camions et les machines de chantier. Nous souhaitons vivre dans le respect du calme qui fait la réputation du quartier de Plan-Dessus et y respirer autant que possible un air supportable. Il est ainsi impossible de se rendre compte, ni de l'augmentation de la population à laquelle nous conduisent les règles appliquées dans ces deux PA si on les généralise à tout le périmètre, ni des compensations possibles à l'augmentation de la population en termes d'espaces publics et d'infrastructures prévues dans le reste du quartier. L'évaluation de la proportionnalité entre infrastructures et augmentation de la population est ainsi impossible, même au seul niveau du quartier (pour ne rien dire de l'ensemble de la commune).

#### B Densification, infrastructures scolaires et équipements publics

##### Densification

Les deux plans d'affectation mis à l'enquête impliquent l'arrivée future d'environ huit-cents nouveaux habitants, soit presque l'équivalent de la jauge de population prévue par le projet « Cour aux Marchandises » rejeté en votation par la population

veveysanne. Une telle augmentation brutale de population à Plan-Dessus est excessive, elle représenterait environ 20% d'habitants supplémentaires ! Ce n'est ni souhaitable ni réaliste si l'on désire préserver l'ambiance agréable du quartier.

Vevey est déjà l'une des villes les plus denses de Suisse. Plan-Dessus est le quartier le plus dense de la ville. Le quadrant nord-ouest a largement pris sa part à la densification de Vevey, nous voulons que cela s'arrête.

Compte tenu des conditions démographiques actuelles, une démarche de densification reste nécessaire, mais elle ne peut se poursuivre qu'en étant modérée et intelligemment réfléchie. Donc, d'une part le reste de la commune doit impérativement prendre le relais de cette évolution et, d'autre part, une réelle concertation intercommunale et interrégionale doit la régir afin d'en répartir équitablement les effets.

### Infrastructures scolaires

Si les deux nouveaux plans d'affectation mis à l'enquête à Plan-Dessus sont acceptés, la réalisation des projets immobiliers qu'ils impliquent va générer l'arrivée de huit-cents nouveaux habitant·e·s dans le quartier.

Ces personnes, comprenant des familles et par conséquent des enfants, auront besoin d'infrastructures scolaires. Mais, aujourd'hui, aucune solution concrète n'a été trouvée pour la construction d'un nouveau collège. Vevey est déjà confrontée depuis des années à une pénurie de salles de classes, de structures d'accueil et de places en crèches. Il est aujourd'hui urgent de répondre à ces besoins et de mettre la priorité sur la construction d'infrastructures scolaires et publiques avant d'autoriser de nouveaux plans d'affectation qui, par leur développement, ne feraient qu'accroître la pression sur les infrastructures actuelles déjà débordées.

### Espaces publics, espaces verts, lieux de détente en plein air

Le maintien de la qualité de vie du quartier passe aussi par l'aménagement de larges espaces publics non bâtis dédiés à la détente, d'espaces verts et arborisés où tout un chacun pourra venir profiter tranquillement de son temps libre. À Plan-Dessus, le seul lieu répondant à peu près à cette exigence est la Place Robin. Après la récente construction des « Moulins de la Veveyse » et celle des immeubles de la rue du Jura et de la rue des Marronniers, la Place Robin et la portion piétonne de la Rue du Nord ne suffisent pas pour offrir assez d'espaces de détente arborisés.

Les énormes volumes de bâti suggérés par les deux plans d'affectation mis à l'enquête omettent ces nécessaires respirations et prévoient au contraire la saturation de leurs parcelles avec d'imposantes constructions en îlots donnant directement sur les trottoirs.

Le recours à la végétalisation des cœurs d'îlots ne suffit pas à remplir cette fonction car :

- Les îlots tels que montrés sur les plans accompagnant les deux mises à l'enquête sont des espaces clos, entièrement entourés par les bâtiments, donc sans ouverture sur l'extérieur. En raison de la taille des immeubles projetés, ils semblent également de dimensions relativement étriquées.
- Les cœurs d'îlots des réalisations actuelles ne sont pas ou peu en pleine-terre puisque les sous-sols sont généralement utilisés. Par conséquent ils ne bénéficient que d'une végétation modeste implantée dans une couche de terre insuffisamment épaisse. En (mauvais) exemple, citons la place de jeu qui accompagne les nouveaux immeubles de la rue des Marronniers / rue du Nord : installée sur la dalle du parking souterrain déjà présent, elle a été garnie de revêtement caoutchouté et la végétation y est cantonnée à un rôle décoratif dans des bacs.
- Il y a une différence entre l'usage théorique rêvé des cœurs d'îlots, idéal mais inexistant, et leur configuration réelle. Dans la vision idéale, le cœur d'îlot est

une sorte de parc public où les enfants jouent et les adultes se rencontrent, dans un environnement agréable et joliment arborisé. Dans la réalité, les cœurs d'îlots de Plan-Dessus sont assez différents : Les îlots anciens sont morcelés par les divers droits de propriété ; dans le meilleur des cas on peut y trouver de très agréables jardins, dans le pire des cas goudronnées avec des voitures parkées ; Mais ces espaces ne sont pas ouverts au public et, parfois, même pas aux locataires. Les îlots récents sont le plus souvent aménagés comme des espaces plus ou moins décoratifs mais qui n'incitent pas à les utiliser (le pire exemple étant les rectangles de gazon interdit des « Moulins de la Veveyse ») ; parfois ce sont des places de jeu pour les enfants.

Mais nulle part les îlots de Plan-Dessus ne sont des espaces réellement partagés et ils ne sont jamais organisés de façon conviviale et participative.

## C Urgence climatique, projets inadaptés

### Mauvaise utilisation des parcelles, pollutions inutiles et gaspillage de ressources

La ville de Vevey a déclaré vouloir prendre en compte l'urgence climatique. Cependant elle signe l'autorisation de mise à l'enquête de plans d'affectation qui prévoient d'inutiles pollutions et d'absurdes gaspillages de ressources. Cette situation n'est pas défendable.

- Le plan d'affectation 55.62C « Avenue Reller » (art. 20) implique la démolition d'un bâtiment récent : construit en 1989 et rénové en 2009 selon les données disponibles sur Cartoriviera, il peut donc être considéré comme étant neuf. Ceci afin de reconstruire à sa place un îlot d'immeubles. Ce bâtiment pourrait parfaitement être converti en immeuble d'habitation. De plus il est déjà équipé d'un parking souterrain.
- Le plan d'affectation 55.60 « Rue de Fribourg » (art. 19) implique la démolition de bâtiments sains (rénovés en 2008 selon les informations disponibles sur Cartoriviera) pour reconstruire à leur place deux îlots d'immeubles. La transformation et l'adaptation de ces bâtiments conviendrait parfaitement à la réalisation du complexe scolaire dont Vevey a besoin et le terrain de l'actuel parking d'entreprise pourrait devenir un parc public arborisé.

La démolition de bâtiments vétustes et/ou devenus dangereux afin de rebâtir est une démarche compréhensible. Mais dans le cas des deux plans d'affectation présents, nous avons des bâtiments sains, récemment rénovés et parfaitement utilisables, dont la seule justification de leur démolition est qu'ils sont « contraires à la proposition urbanistique » (art. 19 PA Fribourg et art. 20 PA Reller). Or, c'est précisément ladite proposition urbanistique qui fait fausse route. Démolir des bâtiments sains au lieu de les convertir à de nouvelles affectations est une aberration incompatible avec le respect de la prise en compte de l'urgence climatique décrétée par Vevey. Démolir des bâtiments sains génère inutilement le gaspillage des nombreux matériaux qui les composent. Ceux-ci ne seront pas réutilisés et finiront en décharge. Le travail de démolition générera de très nombreux voyages de camions pour évacuer les gravats, de très nombreuses heures d'utilisation de machines de chantiers, le tout brûlant inutilement des centaines de litres de diesel, ce qui constitue à la fois un gaspillage d'énergie fossile et une importante pollution atmosphérique, qui nuira en premier lieu aux habitants du quartier, tout en aggravant l'influence sur le climat. Tout ceci s'ajoutant aux pollutions générées par la construction des nouveaux bâtiments. Certes, des travaux d'adaptation du bâti existant ne sont pas neutres, mais ils génèrent moins de pollution et évitent le gaspillage de ressources précieuses.

### Absence de vision écologique

Hormis l'évocation de normes « 2000 watts », les plans d'affectation n'indiquent aucune volonté de recourir à des manières de construire écologiques ou à faible impact sur l'environnement. Aucune mention de diminution ou de renoncement au béton, aucune mention de construction en bois, en pierre ou d'utilisation de matériaux écologiques et innovants. Construire aujourd'hui des immeubles énergétiquement autonomes est possible. Les plans d'affectations n'en parlent pas.

## D Histoire, mémoire et identité du quartier

### Histoire et mémoire

L'origine de la création du quartier de Plan-Dessus, après le rachat du terrain à la commune de Corsier en 1892 pour répondre aux besoins d'espace de Vevey, était le développement d'une forte activité industrielle. Durant sa croissance au cours du XXe siècle, l'artisanat et l'industrie ont constitué une part importante de l'identité de ce quartier, jusqu'à la faillite organisée des ACMV.

Après la disparition des bâtiments des ACMV et leur remplacement par les blocs « Moulins de la Veveyse, une importante part de la mémoire industrielle et ouvrière du quartier a été effacée (exception faite de la « halle Inox » dont les options de rénovation choisies laissent perplexes).

Programmer maintenant la destruction des bâtiments de l'ancienne imprimerie Klausfelder pour les remplacer par des îlots résidentiels confirmerait l'effacement progressif regrettable de la mémoire industrielle du quartier de Plan-Dessus, pourtant importante dans l'histoire de Vevey. C'est pourquoi ces bâtiments ne devraient pas être démolis, mais reconvertis, par exemple dans la réalisation du complexe scolaire dont Vevey a besoin. Créant ainsi un lien symbolique entre le passé (activité industrielle) et l'avenir (école, transmission) un tel aménagement contribuerait au témoignage de l'histoire récente qui a façonné notre ville.

Rappelons ici que les récents travaux effectués par Nestlé aux Bosquets pour la création de son déjà défunt musée « Nest » ont permis de magnifiquement conserver et intégrer au projet les vieilles bâtisses du quartier. À Plan-Dessus, citons la très réussie conversion de l'ancien entrepôt Rinsoz & Ormond, à la Rue des Tilleuls. De telles démarches sont donc parfaitement possibles et envisageables.

### Bâti en îlots, identité du quartier ?

Par « îlots » s'entend la construction de bâtiments en bordure de parcelle, formant un ensemble fermé sur lui-même, avec préservation d'un espace central libre, si possible accessible et arborisé.

L'argumentaire des deux plans d'affectation insiste sur la nécessité de construire en îlots pour correspondre à l'identité du quartier. C'est une erreur et/ou un mensonge. Quelle que soit la valeur intrinsèque du choix de créer des îlots, cela ne relève pas de l'identité du quartier.

S'il y a une identité au quartier, elle se trouve dans la disposition quadrillée des rues, mais pas forcément dans la construction en îlots. En consultant les plans historiques et les photos aériennes du quartier disponibles sur Cartoriviera, on constate que les îlots ne constituent qu'une des diverses composantes du quartier.

Pendant longtemps, on trouvait en effet quelques îlots, dont il faut noter qu'ils n'étaient pas réalisés d'un seul tenant lors de projets immobiliers globaux comme ceux d'aujourd'hui, mais se formaient petit à petit au fil du temps. Cependant le quartier s'est aussi constitué de parcelles à vocation industrielle ou artisanale (comme celle encore présente de la marbrerie Smanio) et de parcelles d'habitat individuel ou de petits immeubles, avec leurs jardins, comme il en reste heureusement encore des exemples à l'ouest du quartier. Ainsi que de nombreuses parcelles occupées par de la végétation, qui ont petit à petit été colonisées par le bâti. Ce sont ces composantes

mixtes occupant le quadrillage des rues qui définissent la vraie identité du quartier et il serait regrettable de les perdre au profit d'une uniformisation du système de bâti. L'extension des îlots est un choix relativement récent, intervenu progressivement (systématiquement depuis environ le milieu des années 90) pour optimiser l'occupation des terrains. C'était également une option fortement soutenue par les organisateurs lors des récents ateliers participatifs sur l'aménagement futur du quartier. La généralisation annoncée des îlots à Plan-Dessus est un choix délibéré d'aménagement du quartier. Mais ce choix n'a pas de réel fondement « historique » ou « traditionnel ».

Dans le cas présent ce choix est défendu au nom de la rationalité et de la densification. Pour des promoteurs immobiliers, c'est une option évidente car elle garantit le meilleur rendement possible du terrain dans les conditions légales présentes. Mais il n'est ni obligatoire ni garant de l'identité du quartier. De plus, en transformant petit à petit tout le quartier en une accumulation d'îlots, son identité réelle de petit village urbain et sa qualité de vie actuelles seront perdues.

Compte tenu de :

- la nécessaire préservation d'espaces non bâtis,
- la nécessaire augmentation d'espaces de détente arborisés,
- la volonté déclarée de préservation de l'identité du quartier,
- l'impact négatif sur l'ambiance des rues que provoque la généralisation du bâti en îlots,

ce choix doit sérieusement être questionné.

Pour les deux plans d'affectation concernés, il doit être abandonné.

#### E Exceptions inadmissibles

Ces deux plans d'affectation sont mis à l'enquête en dehors de celui censé organiser l'avenir du quadrant nord-ouest, ce dernier n'ayant pas encore été mis à l'enquête. Ce sont donc des projets retirés artificiellement d'une coordination nécessaire et qui imposent de fait leur propre règle du jeu.

#### F Mesures du trafic routier fausses

Les mesures de trafic automobile du quartier présentées dans les deux plans d'affectation sont établies à partir de données fausses.

Censées illustrer « les charges de trafic correspondant à l'état actuel (2019/2020) » (tel qu'écrit dans l'expertise de Team+), elles semblent avoir été en réalité effectuées il y a au moins cinq ans, puisqu'elles considèrent la rue du Nord comme une voie de circulation continue. Or, il y a quelques années cette rue a subi d'importants travaux, dont le réaménagement d'un tronçon en zone interdite à la circulation.

Depuis sa réouverture en 2018, cette rue bénéficie d'une zone piétonne et il n'est plus permis d'y circuler sur toute sa longueur. Le trafic se distribue donc différemment et d'autres rues ont hérité des véhicules qui traversaient la rue du Nord, principalement la rue de Fribourg. L'expertise présentée a-t-elle été réalisée uniquement sur plan, par extrapolation théorique de données anciennes ? Quoiqu'il en soit, la mesure du trafic et les projections d'évolution qui en découlent sont fausses et donc sans valeur.

Conséquence d'une fausse mesure du trafic : Les chiffres enregistrés en incluant la rue du Nord aboutissent à une sous-estimation du trafic réel dans les rues qui ont hérité des véhicules ne pouvant plus y passer. En particulier, la circulation enregistrée et projetée pour la rue de Fribourg, qui borde la Place Robin, lieu de détente fréquenté par nombre d'enfants et de familles.

D'une part, prévoir une réalisation qui augmente le trafic dans cette rue est une erreur. D'autre part, sous-estimer d'emblée la circulation réelle en utilisant des données de base fausses - et donc sous-estimer aussi les prévisions de trafic futur dans cette rue

- témoigne d'un manque de sérieux peu compatible avec l'importance des projets mis à l'enquête.

## G Erreurs urbanistiques

Les deux projets mentionnent des accès aux parkings souterrains par les rues intérieures du quartier : rue de Fribourg pour le projet « Reller » et avenue de Corsier pour le projet « Fribourg ». Ce sont de grossières erreurs qui témoignent d'un manque de connaissance du quartier. Les rues intérieures de Plan-Dessus sont étroites et déjà trop fréquentées par le trafic automobile. Concevoir des accès de parking passant par ces rues constitue une incitation à traverser le quartier. La Rue de Fribourg borde la Place Robin : y augmenter le trafic est une dangereuse absurdité. Si des accès de parking doivent être réalisés, ce sont uniquement sur les routes extérieures qu'ils doivent se trouver, à savoir l'avenue Reller et le Chemin Vert.

Autre erreur de conception : le projet « Reller » indique des locaux d'activités en rez-de-chaussée orientés vers l'avenue Reller. De tels locaux, qu'ils soient commerciaux et/ou communautaires, ne devraient en aucun cas être orientés vers la voie passante extérieure, mais au contraire participer à l'animation par l'intérieur du quartier.

## H Plan d'affectation 55.62C « avenue Reller » : les arbres

Le plan d'affectation « Reller » prévoit la suppression des arbres anciens qui vivent sur cette parcelle, avec compensation par plantation d'autres essences jeunes dans le quartier.

Ceci pose plusieurs problèmes :

- Les arbres ne sont pas des éléments de mobilier urbain, inertes et purement décoratifs, que l'on pourrait déplacer ou remplacer au gré des fluctuations urbanistiques. Ce sont des organismes vivants qui agissent positivement sur l'environnement et abritent une part de faune sauvage. Les abattre en dehors de cas de maladie ou de danger n'est pas admissible car cela nuit au climat et menace la survie des espèces abritées.
- L'action positive des arbres sur l'environnement (capter le Co2, prodiguer de l'ombre, modérer le vent, diffuser de l'humidité) n'intervient qu'au bout de longues années. Il faut en général une vingtaine d'années pour que les arbres soient efficaces dans l'absorption du CO2. Leurs capacités à prodiguer efficacement de l'ombre et de la fraîcheur durant les grandes chaleurs estivales et à héberger de la faune sauvage dépendent de la taille qu'ils auront pu atteindre. Par conséquent, la suppression des arbres de la parcelle 272 aura un impact négatif que la compensation prévue ne pourra pas corriger.
- Remplacer des arbres anciens de la rue par des arbres jeunes situés dans un cœur d'îlot aggrave les effets négatifs de l'accumulation de chaleur au niveau de la rue durant l'été.

## I Manque de considération de la population du quartier

En plus des problèmes évoqués au point no 1, on peut légitimement penser qu'au vu de l'importance des projets mis à l'enquête et de leur impact sur le quartier et la vie de ses habitants, il aurait été souhaitable que la conception des projets implique dès le départ une délégation volontaire d'habitants du quartier dans une démarche participative afin de répondre aux vrais besoins et attentes de la population.

Au lieu de ça, ce sont des plans d'affectation qui imposent sans discussion des projets d'îlots dont les gabarits illustrés par les maquettes montrent des volumes envahissants et hors de proportion par rapport aux autres constructions du quartier.

## **Conciliation**

Le Municipal responsable et le service de l'urbanisme et de la mobilité ont rencontré les opposants le 24 novembre 2023. Faisant suite, le procès-verbal de la séance du 24 novembre a été envoyé aux opposants le 29 novembre 2023 (voir annexe 12). L'opposition a été maintenue.

## **Détermination de la Municipalité**

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition en tenant compte des éléments suivants :

A Halte au chantier perpétuel, halte aux pollutions perpétuelles

Voir réponse au point B ci-dessous

B Densification, infrastructures scolaires et équipements publics

### Densification

L'aménagement du territoire suisse est basé sur le principe de la « densification vers l'intérieur ». Ce principe urbanistique consiste à absorber la croissance démographique en premier lieu dans les centres urbains et à préserver les espaces agricoles et naturels.

La révision des planifications veveysannes est l'occasion de mettre en œuvre ce principe, car la ville de Vevey est un centre urbain, d'importance cantonale selon le Plan Directeur Cantonal (PDCn). Elle est donc un lieu à privilégier pour l'accueil d'habitant·e·s et emplois.

Cependant, le territoire communal est très compact et déjà largement bâti. La mise en œuvre de la politique cantonale ne peut pas se faire sans une analyse fine du territoire.

L'objectif de densification doit dès lors s'appuyer sur une lecture fine du tissu bâti existant pour évaluer un potentiel de densification raisonnable et acceptable.

Des mesures d'accompagnement de la densification sont mises en place afin de maintenir et valoriser la qualité urbaine du quartier de Plan-Dessus. Les espaces publics du quartier vont notamment être réaménagés (place Robin, rues des quartier). D'avantage d'espace pour les usager·ère·s sera ainsi libéré.

### Infrastructures scolaires

Le Conseil communal a voté en juin 2022, un crédit de 700'000.- pour la planification de la construction et rénovation du bâti scolaire. Cette stratégie est en train d'être mise en place. Elle permettra de construire les infrastructures scolaires, pré- et parascolaires nécessaires à l'accueil des enfants actuellement installés à Vevey ainsi que les nouveaux habitant·e·s prévus dans la Commune. Cette stratégie prend donc en compte tous les nouveaux projets de construction prévus à Vevey.

### Espaces publics, espaces verts, lieux de détente en plein air

Trois passages généreux, de la rue aux cœurs d'îlots, sont prévus dans les projets en cours de réalisation. Ceux-ci permettront d'inviter la population à traverser ces îlots et ainsi profiter du square, qui sera public. Les cœurs d'îlots seront grevés d'une servitude de passage public, afin de garantir ce droit à la population. Aucune

privatisation de ces espaces ne sera tolérée (voir convention de 2023). Les projets d'architecture en cours d'étude concentrent les sous-sols sous les bâtiments pour libérer le maximum de pleine terre au centre des îlots. Le débordement des sous-sols hors bâtiments seront limités et disposés proche des façades, dans un endroit peu propice au développement d'une végétation nécessitant un système racinaire important, contrairement au centre des îlots en pleine terre. Ces projets sont réalisés par un architecte paysagiste membre de la Fédération Suisse des Architectes Paysagistes (FSAP), sur la base des recommandations effectuées par la population lors des démarches participatives organisées en 2022.

## C Urgence climatique, projets inadaptés

### Mauvaise utilisation des parcelles, pollutions inutiles et gaspillage de ressources

Les bâtiments actuels ne sont malheureusement pas compatibles avec une conservation et transformation et ce pour les raisons suivantes :

- Par leur vocation historique administrative et d'ateliers, les bâtiments ne sont pas adaptés à du logement (hauteurs d'étages, profondeur, orientation, distribution des pièces, absence des techniques nécessaires pour les cuisines et salles d'eau) ;
- Le bâtiment de Reller 2, qui se voulait novateur il y a 40 ans, est un échec en termes de performances énergétiques. Une rénovation serait très coûteuse sans pour autant atteindre les performances visées par la ville en termes d'énergie ;
- Les bâtiments de Reller 2 et Corsier 20 n'ont jamais fait l'objet de rénovation en profondeur, seules des transformations intérieures successives ont été menées. Les techniques et réseaux des bâtiments sont dans leur état d'origine ;
- Le parking de Reller 2 n'est plus aux normes quant à la grandeur des places de parc ;
- Le positionnement actuel des bâtiments est en conflit avec la morphologie typique du quartier qui a été retenue par le PA.

### Absence de vision écologique

Les bâtiments seront en construction bois (hormis les sous-sols et éventuellement les rez-de-chaussée), élément qui n'était pas connu lors de la mise à l'enquête des PA. La construction bois permet de réduire les nuisances de construction de manière significative :

- Réduction notable des durées des chantiers ;
- Réduction des nuisances sonores par la pose d'éléments bois préfabriqués en atelier ;
- Réduction des transports et véhicules par la grande préfabrication en atelier.

L'acte de vente signé avec la ville de Vevey impose une performance CECB A/B et Minergie Eco à tous les bâtiments construits dans le périmètre des deux PA.

## D Histoire, mémoire et identité du quartier

### Histoire et mémoire et Bâti en îlots, identité du quartier ?

Le travail sur le PA Nord-Ouest a permis le relevé d'une importante quantité de bâtiments patrimoniaux à préserver. Cela implique également la préservation de leurs parcelles, rendues inconstructibles. Il s'agit de bâtiments qui démontrent pour certains

le caractère historique industriel du quartier. Les îlots de Plan-Dessus vont garder, dans le futur, des brèches et ouvertures et une diversité architecturale en fonction de la préservation de ces parcelles.

De plus, les PA « Avenue Reller » et « Rue de Fribourg », ainsi que le PA Nord-Ouest, obligent les propriétaires à réaliser des bâtiments avec un traitement architectural différencié, afin de casser la monotonie des constructions. L'achat conditionné, par la ville, d'une partie de la parcelle 331 est également garant d'une diversité d'approche, de traitement architectural et de programme.

#### E Exceptions inadmissibles

Les projets de PA ont été initiés en 2014 déjà, soit quatre ans avant la décision de la Municipalité de mettre à jour son PGA via 4, puis 6 PA sectoriels. Pour précisément éviter de définir des règles qui feraient exceptions à celle du PA sectoriel Nord-Ouest, les PA de Nestlé ont été bloqués afin de permettre la définition des règles du PA Nord-Ouest. Les PA Nestlé sont totalement alignés sur le PA Nord-Ouest et ne bénéficient d'aucun traitement ou faveur particuliers. La coordination est assurée par le PDCOM qui vient d'être mis à jour.

#### F Mesures du trafic routier fausses

En premier lieu, il importe de rappeler que les comptages de trafic ont été effectués en juin et en septembre de l'année 2019, c'est-à-dire avant et après les vacances scolaires d'été, de façon à relever des données représentatives.

En ce qui concerne la rue du Nord : lors des comptages de trafic, le tronçon de cette rue compris entre la rue des Tilleuls, au nord, et la rue des Marronniers, au sud, était déjà bel et bien fermé à la circulation motorisée. Le diagramme des charges de trafic illustrant la situation "actuelle" (soit l'état au moment de l'étude de mobilité, correspondant à 2019/2020) traduit donc la situation réelle et n'est aucunement fausse. D'ailleurs, le volume de 550 véhicules/jour indiqué sur son tronçon sud, entre la rue des Marronniers et l'avenue Reller, ne vaut que pour ce tronçon-ci, et ce volume reste constant sur les diagrammes de « l'état initial » et de « l'état futur ».

L'auteur de l'étude de trafic reconnaît que le trait noir représentant la rue du Nord depuis son extrémité sud jusqu'à son extrémité nord peut expliquer l'interprétation erronée de l'opposant : la zone piétonne n'y est pas explicite, mais dans les faits elle a été bel et bien prise en compte.

En résumé donc : l'expertise de trafic n'a pas été « réalisée uniquement sur le plan, par extrapolation théorique de données anciennes » ; les chiffres présentés n'aboutissent donc pas à une « sous-estimation du trafic réel » : ils traduisent fidèlement l'état des charges utilisé comme base de référence pour l'évaluation des charges futures.

#### G Erreurs urbanistiques

Le PA « Rue de Fribourg » a été modifié afin que les accès se fassent uniquement sur le Chemin Vert. Ce point faisait partie de l'enquête complémentaire de 2023.

En raison de la piétonnisation de la rue de Fribourg, aucune circulation ne sera induite à travers le quartier par l'entrée du parking du PA « Avenue Reller », située à l'entrée de la rue de Fribourg. A noter qu'une trémie d'accès au parking sur l'Avenue Reller poserait des problèmes de sécurité pour les piétons et visiteurs du front de commerce prévu le long de cette avenue.

Des locaux commerciaux se trouveront sur la Rue Gutenberg, l'Avenue Reller et la Rue de Fribourg. Des ouvertures/accès à ces locaux seront prévus côté rue et par l'intérieur de l'îlot. Nous ne pouvons demander aux personnes à mobilité réduite de faire un détour par un des passages pour se rendre à un commerce, car les

commerces doivent être également accessibles depuis l'extérieur de l'îlot. En complément, l'entrée aux cages d'escaliers qui accèdent aux appartements se fait principalement par l'intérieur de l'îlot, et non par l'extérieur, cela participera également à l'animation de la cour intérieure.

#### H Plan d'affectation 55.62C « avenue Reller » : les arbres

Dans la mesure du possible (taille, état de santé, pertinence de l'essence), les arbres existants seront mis à disposition de la Commune pour les replanter en divers endroits du territoire communal. A noter que la sélection des essences il y a 30 ans ne répond plus aux pratiques d'aujourd'hui (changement climatique, pertinence pour la biodiversité, nécessité d'arbres à feuilles caduques pour laisser pénétrer la lumière et les gains solaires passifs en hiver).

#### I Manque de considération de la population du quartier

La grande partie de la participation citoyenne a en effet eu lieu lors de l'élaboration du Concept directeur, avec l'organisation d'ateliers et de balades urbaines. Suite à la modification des projets de PA, une séance d'information publique a été organisée à la Cour de l'Avenir le 21 septembre 2022, afin d'informer au mieux la population sur l'avancée des projets et lancer une démarche participative sur les cœurs d'îlots et la programmation des rez-de-chaussée des deux PA.

Une deuxième séance d'information publique, d'avantage axée sur les projets d'aménagement des espaces publics dans le quartier, a été organisée le 28 novembre 2023.

Une forte mobilisation de la population est envisagée en 2024 dans le cadre des projets de réaménagement des rues de Fribourg et des Tilleuls, du quai de Copet et de la place Robin.

L'étude sociologique du stationnement est également le fruit d'une étude d'usages impliquant fortement les utilisateurs des espaces publics du quartier de Plan-Dessus.

## 6. COMMUNICATION

Une séance de présentation publique a été organisée le 1<sup>er</sup> avril 2021, lors de l'enquête publique des PA.

Une séance d'information publique concernant les projets urbanistiques à Plan-Dessus a été organisée le 21 septembre 2022 à la Cour de l'Avenir, en collaboration avec le service de la cohésion sociale. Cette séance a permis le lancement des démarches participatives organisées par Nestlé concernant l'aménagement des cœurs d'îlots et l'occupation des rez-de-chaussée des PA.

Une dernière présentation publique des projets urbanistiques dans le quartier, axée principalement sur les espaces publics et la mobilité, a été organisée par le service de l'urbanisme et de la mobilité le 28 novembre 2023 à Plan-Dessus.

Une présentation publique des projets d'architecture est prévue au mois de février ou mars 2024 par Nestlé et Pierre Etoile, avant leur enquête publique prévue en avril 2024.

## 7. CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N° 08/2024, du 31 janvier 2024 concernant l'Adoption du Plan d'affectation « Rue de Fribourg » et son règlement;
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

### d é c i d e

1. d'adopter le Plan d'affectation « Rue de Fribourg » et son règlement ;
2. d'approuver les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions au Plan d'affectation « Rue de Fribourg » et son règlement.

Au nom de la Municipalité  
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Membre de la Municipalité délégué : M. Antoine Dormond

#### Annexes :

##### Partie 1 :

1. Plan d'affectation « Rue de Fribourg »
2. Règlement du Plan d'affectation « Rue de Fribourg »

##### Partie 2 :

3. Rapport explicatif 47OAT du PA « Rue de Fribourg » et annexes (études mobilité, études environnement, examens préalables du Canton de Vaud)

##### Partie 3 :

4. Convention entre la Ville de Vevey et la Société des produits Nestlé S.A du 15 mars 2021
5. Acte de vente conditionné à terme
6. Opposition de da. et Les Verts
7. Opposition collective d'habitantes et habitants de Plan-Dessus
8. Retrait signature les Verts
9. Avenant aux conventions de 2021 entre la Ville de Vevey et la Société des produits Nestlé S.A du 22.01.2024
10. Prolongation du délai de l'enquête publique du PA
11. Procès-verbal du 7.11.2023 – Séance de conciliation da. et Les Verts
12. Procès-verbal du 24.11.2023 – Séance de conciliation habitantes et habitants de Plan-Dessus

**COMMUNE DE VEVEY**

Plan d'affectation n° 55.60  
" Rue de Fribourg "

Approuvé par la Municipalité de Vevey, le .....	Soumis à l'enquête publique du ..... au .....
Le Syndic            Le Secrétaire .....	Soumis à l'enquête publique complémentaire du ..... au .....
.....	Le Syndic            Le Secrétaire .....
Adopté par le Conseil communal de Vevey, le .....	Approuvé par le Département compétent le .....
La Présidente      La Secrétaire .....	La Cheffe du département .....
.....	Entré en vigueur le .....

Coordonnées cartographiques moyennes : 2.554.300 / 1.146.500

Parcelle N°	Propriétaire	STD m2
331	Société des Produits Nestlé SA	10'130

Plan cadastral établi sur la base des données cadastrales du 3 mars 2021.  
Document certifié conforme selon l'art. 15 RLAT par GEO SOLUTIONS  
ingénieurs SA, à Vevey

Authentifié le, ..... Signature : .....

31 mai 2023  
  
ESPLANADE AMENAGEMENT S.A.

**PARTIE 1**

**Périmètre et Zone d'affectation**

-  Périmètre du plan d'affectation
-  Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT



Echelle : 1 : 1'000

**PARTIE 2**

**Plan**

-  Limite des constructions selon plans du 13 février 1928 et du 25 août 1959 maintenue
-  Limite des constructions selon plan du 25 août 1959 radiée
-  Limite des constructions nouvelle

**Périmètres superposés**

-  Périmètre d'implantation des constructions
-  Aire de préconisation des activités en rez-de-chaussée
-  Aire d'aménagement de cœur d'îlot
-  Aire des aménagements urbains

**Informations complémentaires**

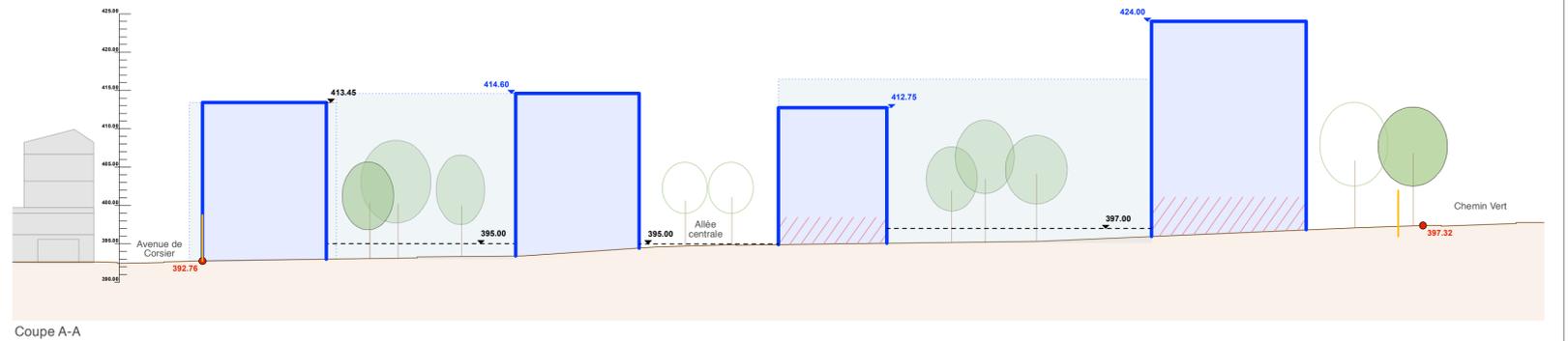
-  Sous-périmètre des constructions
-  Profondeur du périmètre d'implantation des constructions
-  Niveau indicatif de référence
-  Accès véhicules
-  Construction à démolir
-  Arborisation supprimée
-  Arborisation de remplacement
-  Arborisation conservée
-  Plantation indicative

**Coupes**

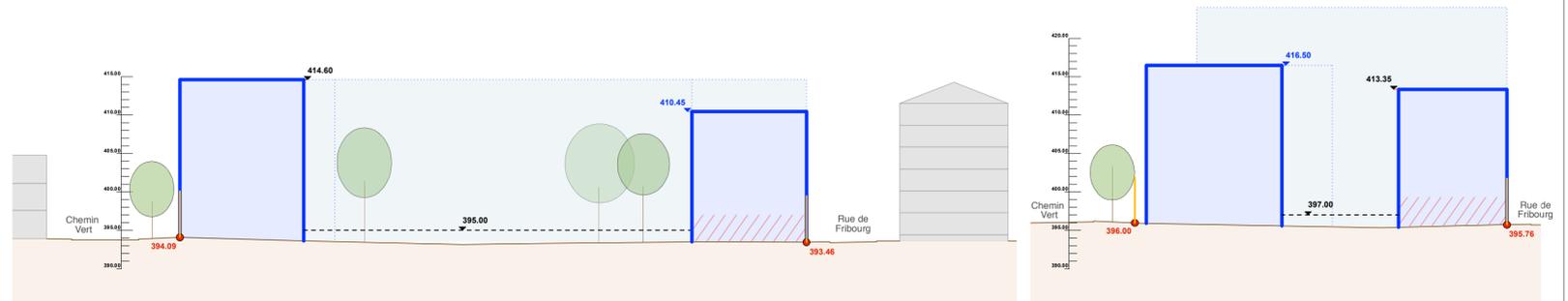
-  Limite des constructions maintenue
-  Gabarit des constructions

**Informations complémentaires**

-  Préconisation des activités en rez-de-chaussée
-  Altitude maximale gabarit des constructions
-  Niveau fini maximal des aménagements extérieurs
-  Niveau indicatif de référence
-  Gabarit des constructions en vue
-  Terrain et bâtiment voisin
-  Arborisation de remplacement
-  Plantation indicative



Coupe A-A



Coupe B-B

Coupe C-C

1 : 500



COMMUNE DE VEVEY  
**RÈGLEMENT**  
PLAN D'AFFECTATION N° 55.60  
"RUE DE FRIBOURG "

**Approuvé par la Municipalité de Vevey, le**

Le Syndic:

Le Secrétaire:

**Soumis à l'enquête publique du** au

**Soumis à l'enquête publique complémentaire du** au

Le Syndic:

Le Secrétaire:

**Adopté par le Conseil communal de Vevey, le**

La Présidente:

La Secrétaire:

**Approuvé par le Département compétent, le**

La Cheffe du Département:

**Entré en vigueur, le**

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
ART. 1 DOCUMENTS	3
ART. 2 CHAMP D'APPLICATION	3
ART. 3 BUTS	3
ART. 4 CONTENU DU PLAN D'AFFECTATION	3
ART. 5 REFERENCES	3
<b>CHAPITRE II – ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITE ET D'ACTIVITES 15 LAT</b>	<b>3</b>
ART. 6 AFFECTATION	3
ART. 7 SENSIBILITE AU BRUIT	4
ART. 8 CAPACITE CONSTRUCTIVE	4
ART. 9 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE (LUP)	4
ART. 10 PERIMETRES D'IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS	4
ART. 11 ORDRE DES CONSTRUCTIONS ET CESURES	4
ART. 12 ANTICIPATIONS ET PARTIES SAILLANTES	4
ART. 13 ETAGE DE TERMINAISON	5
ART. 14 TOITURE DES CONSTRUCTIONS	5
ART. 15 REZ-DE-CHAUSSEE	5
ART. 16 AIRE DE PRECONISATION DES ACTIVITES EN REZ-DE-CHAUSSEE	5
ART. 17 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	5
ART. 18 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS	6
ART. 19 BATIMENTS EXISTANTS A DEMOLIR	6
<b>CHAPITRE III – AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>6</b>
ART. 20 ESPACE OUVERT	6
ART. 21 AIRE DES AMENAGEMENTS URBAINS	6
ART. 22 AIRE D'AMENAGEMENT DE CŒUR D'ILLOT	6
ART. 23 ARBRES ET PRAIRIES	6
ART. 24 MOUVEMENTS DE TERRE	7
<b>CHAPITRE IV – ACCES ET STATIONNEMENT</b>	<b>7</b>
ART. 25 ACCES ET RACCORDEMENT	7
ART. 26 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES ET DEUX-ROUES MOTORISES	7
ART. 27 STATIONNEMENT DES CYCLES	7
ART. 28 ACCES POUR LES VEHICULES DU FEU	7
ART. 29 LIMITES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES	7
<b>CHAPITRE V – MESURES COMPLEMENTAIRES</b>	<b>8</b>
ART. 30 PROTECTION CONTRE LE BRUIT	8
ART. 31 PREVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS	8
ART. 32 GESTION DES EAUX PLUVIALES	8
ART. 33 ENERGIES RENOUVELABLES	8
ART. 34 ECONOMIE D'ENERGIE	8
<b>CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>8</b>
ART. 35 DEROGATION	8
ART. 36 ENTREE EN VIGUEUR ET ABROGATION	8

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

---

### ART. 1 DOCUMENTS

Le Plan d'affectation 55.60 "Rue de Fribourg" (ci-après le Plan d'affectation) est composé:

- du plan à l'échelle 1:1000 (partie 1) indiquant le périmètre du Plan et l'affectation;
- du plan et des coupes à l'échelle 1:500 (partie 2) indiquant les limites de constructions et les mesures nécessaires à la planification de détail;
- du présent règlement.

### ART. 2 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du Plan d'affectation s'appliquent au périmètre figuré sur le plan (partie 1).

### ART. 3 BUTS

Le Plan d'affectation a pour but de:

- permettre l'insertion de nouvelles constructions dans le contexte urbain, sous la forme d'îlot;
- réaliser des logements répondant aux besoins prépondérants de la population;
- requalifier le seuil d'entrée de la ville et l'aménager en répondant aux usages du quartier;
- favoriser l'animation des rues par l'implantation du petit commerce, des services de proximité et d'équipements d'utilité publique ou para-publique;
- assurer la vitalité du quartier par la création de nouveaux logements;
- garantir la qualité du logement par une disposition adéquate des constructions et les mesures environnementales appropriées;
- rechercher l'exemplarité énergétique en privilégiant les énergies renouvelables et en concevant une architecture favorable aux économies d'énergie;
- optimiser l'offre de stationnement en limitant le dimensionnement de l'installation de stationnement privée au profit d'une installation de stationnement mutualisée;
- optimiser la végétalisation et l'accessibilité des toitures;
- garantir des cœurs d'îlot végétalisés et partagés;
- assurer des aménagements en pleine terre en suffisance.

### ART. 4 CONTENU DU PLAN D'AFFECTATION

Le Plan d'affectation comprend une Zone d'affectation et des contenus superposés, tels que les périmètres d'implantation et gabarits des constructions, l'aire d'aménagement de cœur d'îlot, l'aire des aménagements urbains, l'aire de préconisation des activités au rez-de-chaussée, ainsi que diverses informations complémentaires.

### ART. 5 REFERENCES

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions communales, cantonales et fédérales sont applicables.

## CHAPITRE II – ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITE ET D'ACTIVITES 15 LAT

---

### ART. 6 AFFECTATION

<sup>1</sup> La Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT est destinée principalement au logement, ainsi qu'aux activités prioritairement ouvertes au public faiblement et moyennement gênantes; elle peut comprendre également des équipements d'utilité publique ou para-publique.

<sup>2</sup> Les activités faiblement et moyennement gênantes doivent représenter au minimum 10 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2, pour l'ensemble du périmètre du Plan d'affectation (soit au min. 2'517 m<sup>2</sup>). Les pourcentages des autres affectations possibles sont à respecter de manière indépendante pour l'îlot Ouest et pour l'îlot Est,

c'est-à-dire de manière pondérée en fonction du ratio de la capacité constructive de chaque îlot par rapport à l'ensemble de la capacité constructive du périmètre du Plan d'affectation définie dans l'article 8, al. 2:

– dans l'îlot Ouest, le logement doit représenter au minimum 80 % des droits à bâtir initiaux;

– dans l'îlot Est, le logement doit représenter au minimum 60 % des droits à bâtir initiaux, alors que les équipements d'utilité publique ou para-publique doivent représenter au maximum 30 % des droits à bâtir initiaux.

<sup>3</sup> Peuvent être définies comme activités moyennement gênantes les cafés, les restaurants, les activités commerciales et d'intérêt général, le petit artisanat et autres activités semblables répondant à des besoins dépassant ceux du quartier.

## **ART. 7 SENSIBILITÉ AU BRUIT**

<sup>1</sup> Le degré de sensibilité au bruit III est attribué par le Plan des degrés de sensibilité.

<sup>2</sup> S'agissant d'une zone à bâtir existante, les valeurs limites d'exposition au bruit à respecter sont les valeurs limites d'immission.

## **ART. 8 CAPACITÉ CONSTRUCTIVE**

<sup>1</sup> Le calcul de la surface de plancher déterminante (SPd) est effectué selon la norme SIA (421) en vigueur au moment de la demande du permis de construire. La capacité constructive de la parcelle est calculée selon la fiche « capacité constructive » annexée.

<sup>2</sup> La capacité constructive de **SPd 27'687** m<sup>2</sup> comprend les droits à bâtir initiaux (25'170 m<sup>2</sup>) et les droits à bâtir de contrepartie (2'517 m<sup>2</sup>) découlant de prestations d'intérêt public conventionnées.

<sup>3</sup> S'ajoute à la capacité constructive un bonus de 5% – calculé sur la base des droits à bâtir initiaux – pour la réalisation d'une conception énergétique exemplaire, en application de l'art. 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11).

## **ART. 9 LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP)**

Des logements d'utilité publique, au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, doivent être réalisés selon la demande de la Commune à raison de 20% des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 ci-dessus (soit 5'034 m<sup>2</sup> SPd).

## **ART. 10 PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> Les périmètres d'implantation et gabarits des constructions définissent l'emprise maximale des constructions. Ils sont destinés aux logements et aux activités moyennement gênantes.

<sup>2</sup> La profondeur des périmètres est mentionnée sur le plan. Les altitudes maximales des gabarits sont mentionnées sur les coupes; elles sont mesurées au niveau fini des dalles de toiture. Les niveaux de référence pris en compte par le Plan d'affectation sont indiqués en plan et en coupe.

<sup>3</sup> Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser jusqu'à 2,50 m des altitudes maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables, que leur importance est réduite au minimum nécessaire et qu'elles sont traitées de manière à en limiter sensiblement l'impact visuel et la gêne physique.

## **ART. 11 ORDRE DES CONSTRUCTIONS ET CÉSURES**

L'ordre contigu est obligatoire. Des césures sur tout ou partie de la hauteur, assurant un dégagement latéral aux constructions et améliorant l'éclairage naturel des constructions et la ventilation de la cour, peuvent cependant être autorisées. Leur largeur est d'au maximum 6,00 m.

## **ART. 12 ANTICIPATIONS ET PARTIES SAILLANTES**

Des parties de bâtiment non fermées – balcon, terrasse, marquise et avant-toit – peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions, sur une profondeur au plus de 1,20 m lorsqu'elles empiètent sur une limite des constructions et sur une profondeur de 1,50 m au plus lorsqu'elles n'empiètent pas sur une limite des constructions.

### **ART. 13 ETAGE DE TERMINAISON**

<sup>1</sup> L'étage de terminaison, lorsqu'il constitue un sixième niveau des bâtiments, doit être situé en retrait d'au moins 1,80 m par rapport à la façade de l'étage inférieur. Le retrait de façade de 1,80 m peut être réduit ponctuellement jusqu'à 1,20 m si celui-ci est justifié par des questions techniques et/ou constructives strictement en lien avec la section du bâtiment concerné.

<sup>2</sup> Pour le bâtiment haut situé à la pointe nord-est du périmètre, un retrait de façade n'est pas exigé pour la partie supérieure.

### **ART. 14 TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> La toiture des constructions est plate.

<sup>2</sup> La toiture est végétalisée sur au moins 60% de la surface totale. La végétalisation est réalisée de manière différenciée, favorable à la biodiversité et propice à l'entretien extensif. Des aménagements bénéfiques à la faune complètent la végétalisation. La végétalisation doit être adaptée aux surfaces nécessaires pour les installations solaires.

<sup>3</sup> Des terrasses collectives accessibles aux habitants sont aménagées sur au moins 15% de la surface totale de toiture.

<sup>4</sup> L'ensemble des superstructures techniques et d'accès aux toitures ne doit pas dépasser 25% de la surface totale de toiture. A l'exception des installations de télécommunication mobile, leur hauteur ne peut pas excéder 2,50 m. Le dossier d'enquête doit les indiquer de manière précise en plan et en coupe. Au besoin, la Municipalité peut exiger des mesures spécifiques pour assurer leur bonne intégration.

<sup>5</sup> Des parties de bâtiment non fermées – marquises et avant-toits – adjacentes aux terrasses collectives peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions sur une profondeur de 4,00 m au plus.

<sup>6</sup> Les installations (structures légères) nécessaires pour l'aménagement des terrasses (p. ex. pergolas) sont admises.

<sup>7</sup> Les dispositions du présent article sont applicables par corps de construction ou pour un groupe de constructions; dans ce cas, un plan des toitures doit être joint à la demande de permis de construire.

### **ART. 15 REZ-DE-CHAUSSÉE**

<sup>1</sup> Deux passages piétons, d'une largeur minimale de 2,50 m, doivent être assurés vers chaque cœur d'îlot. Ceux-ci doivent être dégagés et libres d'accès.

<sup>2</sup> La hauteur des locaux habitables à ce niveau, mesurée du plancher au plafond, est au minimum de 3,60 m pour les locaux commerciaux ou administratifs; elle peut être réduite à 2,40 m pour les locaux d'habitation. Le plancher du rez-de-chaussée pour les locaux d'habitation est surélevé d'au moins 0,80 m par rapport au terrain aménagé, côté rue.

<sup>3</sup> Lorsqu'un niveau inférieur au rez-de-chaussée donnant sur le cœur d'îlot est réalisé, sa hauteur peut être réduite à 2,20m dans la mesure où il comprend des locaux techniques ou de service.

### **ART. 16 AIRE DE PRÉCONISATION DES ACTIVITÉS EN REZ-DE-CHAUSSÉE**

Les locaux d'activités ou d'intérêt général doivent occuper au moins le 50 % de la surface utile principale (SUP) du rez-de-chaussée, calculée selon la norme SIA (416). Ils doivent être localisés dans l'aire de préconisation.

### **ART. 17 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES**

<sup>1</sup> Les constructions souterraines peuvent occuper le périmètre de construction et jusqu'à 65 % de l'espace ouvert (cf. art. 20). Elles sont destinées aux locaux de services, aux locaux techniques, au stationnement des véhicules ainsi qu'à la rampe d'accès au sous-sol.

<sup>2</sup> La toiture des constructions souterraines, dans la mesure où elle n'est pas aménagée pour une voie d'accès ou un cheminement, est recouverte de terre végétale d'une épaisseur suffisante pour garantir le bon développement d'une végétation arbustive.

<sup>3</sup> Le niveau fini maximal des aménagements extérieurs est indiqué sur les coupes. Il ne détermine ni le niveau des parties destinées à être arborées ni le niveau fini de l'éventuelle couverture de la rampe d'accès au sous-sol.

## **ART. 18 ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> Le traitement des façades doit assurer, par sous-périmètre des constructions, une expression architecturale différenciée portant notamment sur les matériaux de revêtement, les percements (aux étages et au rez-de-chaussée) et la forme des prolongements (balcons ou loggias).

<sup>2</sup> Les sous-périmètres des constructions indiquent un fractionnement obligatoire des façades; leur localisation en plan est indicative.

## **ART. 19 BÂTIMENTS EXISTANTS À DÉMOLIR**

Les bâtiments existants contraires à la proposition urbanistique devront être démolis avant toute nouvelle construction dans le périmètre du Plan. Le bâtiment en note 4 au recensement architectural devra être documenté avant démolition.

---

## **CHAPITRE III – AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS**

### **ART. 20 ESPACE OUVERT**

<sup>1</sup> L'espace ouvert – hors projection des pieds de façade de bâtiment – comprend une aire des aménagements urbains en bordure des îlots et des aires d'aménagement de cœur d'îlot.

<sup>2</sup> Les parties végétalisées, par leur nature et par leur entretien, doivent favoriser la biodiversité.

<sup>3</sup> L'espace ouvert doit faire l'objet d'un projet établi par un architecte-paysagiste qualifié, qui doit être joint à la demande de permis de construire. Un soin particulier sera apporté aux plantations. Le projet paysager indiquera précisément les parties en pleine terre.

### **ART. 21 AIRE DES AMÉNAGEMENTS URBAINS**

<sup>1</sup> L'aire des aménagements urbains, en bordure des îlots et entre les îlots, ainsi que le seuil de quartier en tête de l'îlot, est destinée aux habitants du quartier sous la forme de trottoirs et de places de rencontre en partie arborés.

<sup>2</sup> Des aménagements privatifs et différenciés peuvent être autorisés en bordure ou entre les îlots.

<sup>3</sup> La place constituant le seuil d'entrée nord du quartier doit bénéficier d'un aménagement coordonné avec celui du domaine public adjacent. Son aménagement fera l'objet d'une coordination avec la Commune pour la rédaction du cahier des charges du projet, le suivi de son élaboration, ainsi que les recommandations finales d'entretien.

### **ART. 22 AIRE D'AMÉNAGEMENT DE CŒUR D'ÎLOT**

<sup>1</sup> L'aire d'aménagement de cœur d'îlot constitue en grande partie le prolongement des logements sous la forme d'une surface enherbée et arborée ; elle comprend des cheminements et des aménagements collectifs destinés à la rencontre et aux jeux. Les revêtements perméables sont préférés partout où cela est possible.

<sup>2</sup> La surface minimale des aires d'aménagement des cœurs d'îlot est de 1'200 m<sup>2</sup> pour l'îlot Ouest et de 550 m<sup>2</sup> pour l'îlot Est, comme indiqué sur le plan.

### **ART. 23 ARBRES ET PRAIRIES**

<sup>1</sup> L'arborisation devant être conservée, supprimée ou remplacée est indiquée sur le Plan. Le nombre d'arbres de remplacement par aire indiqué sur le plan est contraignant.

<sup>2</sup> Dans l'aire d'aménagement des cœurs d'îlots, l'arborisation de remplacement est assurée par la plantation de feuillus de première grandeur. Dans la mesure où celle-ci serait assurée par la plantation d'arbres fruitiers, leur nombre est multiplié par 4.

<sup>3</sup> Les nouvelles plantations sont choisies parmi les espèces indigènes adaptées à la station. La plantation d'espèces exotiques et d'espèces envahissantes se trouvant sur la liste noire et la liste d'observation est interdite.

<sup>4</sup> Les arbres doivent avoir un espace racinaire suffisant par rapport à leur taille, soit 20 m<sup>3</sup> pour les arbres de première grandeur, 12 m<sup>3</sup> pour les arbres de deuxième grandeur et 8 m<sup>3</sup> pour les arbres de troisième grandeur.

<sup>5</sup> Les prairies sont réalisées avec des mélanges grainiers indigènes adaptés à la station. Leur entretien est extensif.

<sup>6</sup> Les dispositions du Règlement sur la protection des arbres demeurent réservées.

## **ART. 24 MOUVEMENTS DE TERRE**

<sup>1</sup> Les mouvements de terre ne dépasseront pas 0,50 m par rapport au terrain naturel.

<sup>2</sup> La Municipalité peut autoriser des mouvements plus importants en cas de besoin.

---

## **CHAPITRE IV – ACCÈS ET STATIONNEMENT**

### **ART. 25 ACCÈS ET RACCORDEMENT**

<sup>1</sup> Les accès véhicules figurant sur le plan signalent la rue sur laquelle ils doivent s'établir. Leur emplacement est indicatif.

<sup>2</sup> Les raccordements des accès à la chaussée publique doivent être exécutés selon les prescriptions communales. Les constructions doivent respecter les niveaux des trottoirs et chaussées fixés par les autorités communales.

### **ART. 26 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DEUX-ROUES MOTORISÉS**

<sup>1</sup> Les installations de stationnement doivent répondre aux besoins des habitants et des entreprises compris dans le périmètre du plan, ainsi qu'à des besoins identifiés dans le quartier.

<sup>2</sup> Les taux de satisfaction des valeurs indicatives de la norme VSS 40 281 concernant l'offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme sont de 40 % pour le logement et de 20 % pour les activités.

<sup>3</sup> Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspond au 16% du nombre de places de stationnement dévolues au logement selon l'alinéa 2 ci-dessus.

<sup>4</sup> Un maximum de 121 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la Commune, de manière à compenser les places de stationnement publiques et privées supprimées en surface dans le quartier et pour les besoins d'autres développements dans le quartier.

<sup>5</sup> Le stationnement des véhicules motorisés doit être disposé dans des constructions souterraines.

### **ART. 27 STATIONNEMENT DES CYCLES**

<sup>1</sup> Le nombre de places de stationnement pour les vélos est défini par la norme VSS en vigueur (SN 40 065).

<sup>2</sup> Les emplacements pour le stationnement des cycles doivent être sécurisés, abrités et aisément accessibles, conformément à la norme VSS en vigueur (SN 40 066). Leur répartition minimale est la suivante:

- un tiers des places est accessible de plain-pied depuis les espaces extérieurs (rues, passages ou cœurs d'îlot);
- un tiers des places est situé à l'intérieur du bâtiment en rez-de-chaussée.

### **ART. 28 ACCÈS POUR LES VÉHICULES DU FEU**

Les voies d'accès à l'ensemble du site et les ouvrages – notamment les dalles des parkings – doivent tenir compte des gabarits de travail et de circulation et des caractéristiques des véhicules des services d'intervention.

### **ART. 29 LIMITES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES**

<sup>1</sup> Selon la Loi sur les routes (LRou), les limites des constructions à la route maintenues, radiées ou nouvelles sont indiquées sur le Plan des limites des constructions. Les limites des constructions ne s'appliquent pas aux constructions souterraines.

<sup>2</sup> La Municipalité peut autoriser à titre précaire ou à bien plaire l'empiètement de certains ouvrages sous le domaine public, sous réserve des dispositions de la LRou.

---

## CHAPITRE V – MESURES COMPLEMENTAIRES

### ART. 30 PROTECTION CONTRE LE BRUIT

<sup>1</sup> Afin de ne pas dépasser les valeurs limites d'immission et lorsque des mesures de protection à la source ou sur le chemin de propagation ne sont pas suffisantes, l'atténuation du bruit sera recherchée par une disposition adéquate des locaux en plan et des ouvertures en façade, ainsi que par des mesures de protection qui seront choisies en fonction du dépassement des valeurs limites.

<sup>2</sup> Les mesures additionnelles et les dispositifs limitant la perception du bruit peuvent déborder des périmètres de construction de 0,20 m environ.

<sup>3</sup> Une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB sera fournie lors de la demande de permis de construire.

### ART. 31 PRÉVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS

D'une manière générale, la préservation des atteintes nuisibles sera recherchée dès l'élaboration des projets de construction au moyen de mesures de protection simples et proportionnées.

### ART. 32 GESTION DES EAUX PLUVIALES

<sup>1</sup> Les rejets des eaux pluviales sont gérés selon le PGEE communal et doivent être maîtrisés.

<sup>2</sup> Les eaux de ruissellement non polluées provenant des toits, des liaisons piétonnes, des places de jeux et de rencontre et d'autres surfaces de même nature sont généralement recueillies dans des dispositifs d'infiltration, voire peuvent faire l'objet de rétention afin d'assurer le laminage des débits dans le réseau collectif. Dans cette éventualité, des dispositifs de rétention en toiture et dans les cœurs d'îlot sont préconisés.

### ART. 33 ENERGIES RENOUVELABLES

Les bâtiments doivent être raccordés au chauffage à distance existant, conformément à l'art. 25 LVLEne. Les besoins en électricité doivent être couverts pour au moins 20% par une source renouvelable, conformément à l'art. 28b LVLEne.

### ART. 34 ECONOMIE D'ÉNERGIE

<sup>1</sup> Les nouvelles constructions doivent favoriser l'utilisation rationnelle et efficace de l'énergie, qu'il s'agisse de leur performance énergétique, de leur mise en œuvre ou de leur exploitation. Les conditions de mise en place d'une mobilité durable sont encouragées. La recommandation SIA 112/1 et le cahier technique SIA 2040 (édition 2017) guident le concepteur en vue d'une construction durable.

<sup>2</sup> L'atteinte des objectifs et exigences du modèle de la Société à 2000 Watts ou équivalent est encouragée.

---

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

### ART. 35 DEROGATION

Dans les limites du droit cantonal (art. 85 LATC), la Municipalité peut accorder des dérogations au présent Plan d'affectation.

### ART. 36 ENTRÉE EN VIGUEUR ET ABROGATION

<sup>1</sup> Le Département approuve le Plan adopté par le Conseil communal.

<sup>2</sup> La Direction générale du territoire et du logement constate l'entrée en vigueur du Plan.

<sup>3</sup> Le Plan d'affectation, ainsi que son règlement, abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

# ANNEXE – CAPACITÉ CONSTRUCTIVE (art. 8)

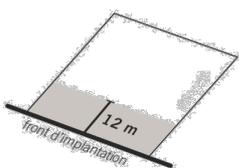
MAI 2023

## DROITS A BÂTIR INITIAUX

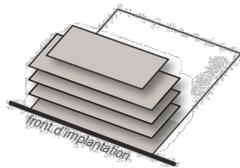
Les droits à bâtir initiaux sont calculés sur la base du schéma de calcul ci-dessous, tiré du Règlement du Plan d'affectation communal Nord-Ouest pour le secteur Plan-Dessus (Ville de Vevey – Urbaplan)

### Droit à bâtir

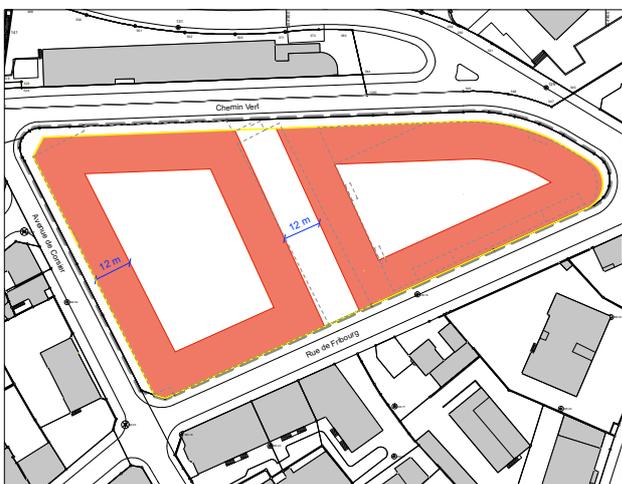
**Surface d'emprise au sol :**  
Cette surface correspond à un polygone d'une profondeur de **12 m** depuis le front ou la limite d'implantation



**Nombre de niveaux théoriques :**  
**4.7 (R+3+attique ou comble)**



les droits à bâtir de chaque parcelle sont calculés en multipliant la surface d'emprise au sol par le nombre de niveaux théoriques



Surface d'emprise au sol sur la parcelle n° 331 (2 ilot) : 5'355m<sup>2</sup>

x 4,7

**Droits à bâtir initiaux**  
**SPd 25'170 m<sup>2</sup>**

Surface d'emprise au sol (basée sur les limites de construction de l'ilot – 2 ilots distants de 12 m – largeur standard des rues transversales)

## DROITS A BÂTIR DE CONTREPARTIE

La commune de Vevey octroie **10%** de droits à bâtir supplémentaires pour des prestations d'intérêts publics conventionnées (réalisation d'installations et d'équipements en faveur de la communauté)

**Droits à bâtir de contrepartie**  
**SPd 2'517 m<sup>2</sup>**

## CAPACITE CONSTRUCTIVE

**Capacité constructive**  
**SPd 27'687 m<sup>2</sup>**

## DROITS À BÂTIR SUPPLÉMENTAIRES ÉVENTUELS

dépendants de la performance énergétique – art. 97 al. 4 LATC –

S'ajoute à la capacité constructive un **bonus** de **5% des droits à bâtir initiaux** pour la réalisation d'une conception énergétique exemplaire

**Droits à bâtir suppl. éligibles**  
**SPd 1'259 m<sup>2</sup>**

**Droits à bâtir maximaux**  
**SPd 28'946 m<sup>2</sup>**

