



MUNICIPALITE

Préavis N°08/2024 - PARTIE 2

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

Annexe :

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

PLAN D'AFFECTION 55.60

" RUE DE FRIBOURG "

RAPPORT EXPLICATIF SELON L'ART. 47 OAT

TABLE DES MATIERES

1. RECEVABILITE	2
PREAMBULE	2
BUT DE L'ETUDE	3
GROUPE D'ETUDES	3
PROCESSUS	3
2. JUSTIFICATION	5
PLANIFICATION CANTONALE	5
PLANIFICATION REGIONALE	5
PLANIFICATION COMMUNALE	6
POTENTIEL	6
EQUIPEMENT	7
FONCIER	7
3. CONFORMITE	8
DONNEES DE BASE	8
HISTORIQUE	8
TRANSPORTS	8
BRUIT	9
MOBILITE DOUCE	9
NATURE	10
ENVIRONNEMENT BATI	10
SITE CONSTRUIT	11
EAUX	12
DANGERS NATURELS	12
RAYONNEMENT NON-IONISANT	12
ACCIDENTS MAJEURS	13
SITES POLLUES ET DECHETS	13
ENERGIE	13
PROJET D'AMENAGEMENT	14
AVANT-PROJETS	14
DISPONIBILITE DU TERRAIN	14
PLUS-VALUE	14
PARTICIPATION	14
DESCRIPTION DU PROJET MIS A L'ENQUETE EN 2021	16
URBANISME	16
STATIONNEMENT ET TRAFIC	20
BRUIT	21
NATURE ET PAYSAGE	22
EVACUATION DES EAUX	22
ENERGIE	22
ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE 2023	23
DEVELOPPEURS PRIVE ET PUBLIC	23
MODIFICATIONS EN REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION ET DE LA COMMUNE VOISINE	23
MODIFICATIONS A LA DEMANDE DU DEVELOPPEUR ET DE LA COMMUNE	23
MODIFICATIONS SUITE A LA COMMANDE D'AVANT-PROJETS	24
PROCEDURE FINALE	24
4. ANNEXES	25

BUT DE L'ETUDE

La parcelle n° 331 est actuellement occupée par un vaste immeuble et son parking. La réorganisation en cours des bâtiments administratifs de Nestlé entraîne la cessation des activités dans cet immeuble. En conséquence, l'entreprise souhaite valoriser cette parcelle, qui bénéficie d'une localisation favorable – à une distance raisonnable de la gare de Vevey, au sein d'un environnement bâti relativement dense et à proximité de nombreux services. Cette opération de valorisation impliquera le remplacement des bâtiments existants par des constructions principalement dévolues à l'habitation et accueillant également des activités favorables à l'animation du quartier.

GROUPE D'ETUDES

L'élaboration des deux Plans d'affectation traitant des parcelles n° 272 et n° 331 a été confiée à un groupe de bureaux d'études dirigé par ESPLANADE AMENAGEMENT SA, agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le groupe d'études comprend les experts A. MAIBACH sàrl, biologiste, pour le volet *faune-nature*, et TEAM+, bureau d'ingénieurs en transports et d'urbanisme, pour les volets *transports* et *bruit*. Le bureau GEO SOLUTIONS INGENIEURS SA à Vevey est chargé de la fourniture des données cadastrales et de la certification des Plans d'affectation. M. Gérard Baumann, responsable de la gestion immobilière de SPN SA, s'est entouré de M. Gabriele Rossi, directeur du bureau d'architecture Archilab SA, et d'experts en projets immobiliers pour l'accompagner dans la démarche de planification.

PROCESSUS

Cette étude d'urbanisme a été lancée par Nestlé, en accord avec la ville de Vevey. Elle a débuté par une analyse des contraintes marquant le site et par la définition, d'une part, des besoins du propriétaire et, d'autre part, des objectifs de la Commune. D'août à novembre 2014, plusieurs variantes typologiques ont été étudiées afin d'évaluer l'insertion volumétrique de l'avant-projet dans le tissu existant. A cette époque, d'entente avec le service d'urbanisme de la commune, deux variantes ont alors fait l'objet d'un projet plus développé, portant sur la mixité d'affectation, l'accessibilité, le potentiel constructible et la relation au réseau routier. Cette première phase s'est achevée avec une présentation à la Commission d'urbanisme de la ville de Vevey. Les remarques de cette commission ont été intégrées au projet finalement développé.

La deuxième phase du travail, qui s'est déroulée de décembre 2014 à mars 2015, a permis l'élaboration du dossier du Plan d'affectation. Une version du Plan a été soumise aux autorités de Vevey en mars 2015, puis des modifications mineures ont été apportées au dossier entre avril et juillet 2015. Plusieurs séances de coordination ont permis de mettre au point le dossier en vue de son envoi aux Services cantonaux pour examen préalable.

Le dossier du Plan d'affectation a ensuite été revu sur la base du rapport d'examen du 12 août 2016 (voir Annexes). Diverses séances de coordination avec les services cantonaux ont permis de mettre au point le projet en vue d'un examen préalable complémentaire qui était prévu au début 2017.

Cependant, au printemps 2017, à la suite d'un nouvel échec de Plan d'affectation en référendum populaire, les autorités de Vevey décidèrent de réviser l'ensemble des documents de planification de la commune.

La Municipalité de Vevey demanda à SPN SA de suspendre ses démarches de planification sur les parcelles n° 272 et n° 331 jusqu'à ce que le législatif communal ait accepté les Orientations nouvelles de la planification et que le Service cantonal du développement territorial ait pris acte du projet de Plan d'affectation.

En 2017, une Zone Réservee a été établie par la commune sur le secteur de Plan-Dessus, suspendant toute nouvelle possibilité de construction, le temps nécessaire à l'établissement du nouveau Plan d'affectation communal. La commune élaborera alors le Plan directeur fixant les orientations et les principes d'aménagement ainsi que le Plan d'affectation pour le quadrant Nord-ouest de la ville (Plan-

Dessus, les Crosets, Gilamont et Bosquets).

A la demande de SPN SA, une réunion fut organisée le 27 septembre 2018 par le Service d'urbanisme, lors de laquelle Urbaplan, mandataire de la commune, précisa les orientations de la nouvelle planification communale et présenta les Préconisations pour l'aménagement des parcelles n° 272 et n° 331.

Esplanade Aménagement examina les propositions faites par le mandataire de la commune et rédigea en novembre 2018 une note de réponse relevant les nombreux points de convergence et les quelques points de divergence, en particulier, l'exiguïté des périmètres et gabarits de construction.

SPN SA, ayant pris connaissance du Concept directeur développé par la commune, sollicita une réunion qui se tint le 10 avril 2019. Celle-ci permit au mandataire de la commune de présenter le Concept directeur et un premier avant-projet de Plan d'aménagement pour le PA Nord-ouest. Des contraintes dimensionnelles allégées et des bonus pour prestations d'utilité publique rendirent plus attractives les propositions faites par la commune.

L'avant-projet de réglementation transmis ultérieurement présenta le mode de calcul de la capacité constructive et diverses contraintes dimensionnelles. Il s'avéra effectivement que le cadre juridique établi par la commune permettrait à SPN SA de développer de manière satisfaisante les plans d'affectation sur les parcelles n° 272 et n° 331.

Les nouvelles réflexions de SPN SA pour la mise en valeur des parcelles n° 272 et n° 331 et les premières adaptations à la planification communale des deux projets de Plans d'affectation ont été présentés à la Commission sur l'aménagement du territoire le 3 juin 2019. La proposition d'accueillir une partie du stationnement dans des installations dont les places pourraient être en partie mutualisées a reçu un accueil favorable.

Fort de l'avancement des études - adoption des Objectifs et principes d'aménagement du Plan directeur par le Conseil communal et Rapport d'examen préliminaire établi par le Service du développement territorial pour le projet de PA Nord-Ouest -, la Municipalité s'est montrée favorable en août 2019 à la poursuite des études permettant l'établissement des plans d'affectation. L'élaboration des deux Plans d'affectation s'est faite en coordination fine avec l'avancée des réflexions sur le PA Nord-Ouest menées par la commune. Le dossier a été finalement mis au point sur la base de l'examen préalable complémentaire des Services cantonaux (voir Annexes) au 1^{er} trimestre 2021.

Le Plan d'affectation PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" a été soumis à l'enquête publique du 27 mars au 9 mai 2021. Il a suscité plusieurs remarques et oppositions de la part de propriétaires voisins, d'habitants et de la commune voisine, qui ont fait l'objet d'un examen attentif. Certaines demandes ainsi que le résultat de l'appel à projets d'architectes (organisé en 2022 par la Société de développement et de promotion immobilière Pierre Etoile qui se porte acquéreur de la fraction Ouest de la parcelle) et le fait que la commune se porte acquéreur de la fraction Est de la parcelle, ont conduit à des modifications du Plan d'affectation (voir sous-chapitre « Enquête publique complémentaire 2023 », page 23).

Le dossier modifié a été transmis à la DGTL pour examen post-enquête publique (voir Annexes) et soumis à l'enquête publique complémentaire du 21 juin au 20 juillet 2023.

PLANIFICATION CANTONALE

Trois grandes orientations sont fixées par le Plan directeur cantonal élaboré en 2008: encourager le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du périmètre compact, freiner le développement à l'extérieur et favoriser la complémentarité des modes de transport.

Les Plans d'affectation doivent se conformer au Plan directeur cantonal. Ils doivent notamment veiller à l'application de:

- Ligne d'action A 1 *Localiser l'urbanisation dans les centres*
 - Mesure A 11 *Zones d'habitation et mixtes*
- Ligne d'action A 2 *Développer une mobilité multimodale*
 - Mesure A 23 *Mobilité douce*
 - Mesure A 25 *Politique de stationnement et plans de mobilité*
- Ligne d'action A 3 *Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines*
 - Mesure A 31 *Qualité de l'air*
 - Mesure A 32 *Nuisances sonores*
 - Mesure A 34 *Sites pollués*
 - Mesure A 35 *Rayonnement non ionisant*
- Ligne d'action B 1 *Consolider le réseau de centres dans les régions*
 - Mesure B 11 *Agglomération, centres cantonaux et régionaux*
- Ligne d'action B3 *Stimuler la construction de quartiers attractifs*
 - Mesure B 31 *Habitat collectif*
 - Mesure B 33 *Affectations mixtes*
- Ligne d'action D 1 *Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant*
 - Mesure R 14 *Agglomération Riviera – Veveyse - Haut-Lac (RiveLac)*

Le présent Plan d'affectation prévoit une densification significative d'une parcelle 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. De par la mixité d'occupation qu'il permet, il favorise la présence d'équipements au centre-ville, à proximité des habitations. Le Plan permet ainsi le développement de logements et le maintien d'activités au sein du centre régional de Vevey. La densité du Plan et sa mixité sont également favorables au développement d'une mobilité douce. Les facteurs de réduction les plus élevés des normes VSS sont pris en compte pour les calculs des besoins en stationnement. Enfin, le Plan prévoit la réalisation d'aménagements extérieurs et architectoniques spécifiques, afin de garantir une densification de qualité.

PLANIFICATION REGIONALE

Le Projet d'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac définit ce secteur de Vevey comme une "zone urbanisée" et préconise sa densification, en raison de la bonne desserte en transports publics. La parcelle n° 272 étant située à un peu plus de 500 m de la gare la plus importante de l'agglomération, elle est concernée par le principe défini par l'agglomération d'une densification prioritaire. Par ailleurs, la mixité d'affectations devrait également être développée à proximité de la gare de Vevey.

L'urbanisation devrait être structurée autour des transports publics et faciliter la mobilité douce, comme base des déplacements quotidiens. A ce titre, le concept mobilité du Projet d'agglomération définit le secteur entre voies CFF, la Veveysse et le Chemin Vert comme un "quartier dense" devant faire l'objet d'un maillage fin de liaisons.

PLANIFICATION COMMUNALE

Le Plan directeur et le PA Nord-Ouest sont en cours d'élaboration par la commune de Vevey; le processus est suffisamment avancé à ce jour pour que la planification sectorielle puisse être poursuivie de manière coordonnée avec les objectifs et principes visés, dont voici les principaux éléments.

Le **Plan d'affectation Nord-Ouest** propose des zones d'affectation caractérisées par la forte densité et la mixité.

Les Préconisations des travaux préparatoires de 2018 ont été assouplies afin que les mesures définies par le projet de Plan d'affectation pour ce quadrant puissent tenir compte des fortes variations morphologiques des tissus urbains.

Le **Concept directeur** relève la mixité programmatique de Plan-Dessus, caractérisée par des rez-de-chaussée dévolus aux activités et aux services et par des étages dévolus aux logements. Il propose de marquer les fronts construits significatifs dans le contexte urbain et préconise une requalification de l'espace-rue ainsi que le renforcement des polarités de quartier. A l'échelle de l'îlot, il demande que les cœurs d'îlots soient végétalisés et partagés au sein du voisinage. De plus, il préconise que l'offre de stationnement soit optimisée tout en améliorant la couverture des besoins et que la continuité végétale soit renforcée par des alignements d'arbres.

Le projet de **Règlement du plan d'affectation pour le quadrant Nord-ouest de la ville (2020)** préconise un mode de calcul des droits à bâtir à l'îlot et un octroi de bonus pour les prestations d'intérêts publics. Il propose des mesures architecturales réglant la profondeur et la hauteur des constructions, l'ordre des constructions et l'expression architecturale qui sont peu contraignantes ; ces mesures architecturales méritent d'être précisées par la planification de détail, permettant ainsi d'assurer la qualité urbanistique reconnue par la démarche d'aménagement entreprise par la commune.

Les premières règles d'urbanisme appliquées au quartier de Plan-Dessus dès la fin du XIX^e siècle visaient à établir un réseau routier orthogonal, à assurer une mixité d'affectation et à édifier des constructions d'une hauteur limitée, posées le long des voies publiques. Elles sont préservées par les documents de planification en cours d'élaboration par la Ville de Vevey.

D'une manière générale, les orientations de la planification qui cherchaient à renforcer la structure en îlots de Plan-Dessus et le constat du Projet d'agglomération Riviera – Veveysse – Haut-Lac sont confirmés: le logement prévaut sur les activités.

POTENTIEL

La parcelle RF 331 se situe dans le périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveysse – Haut-Lac et dans la commune de Vevey, centre de niveau cantonal. Elle est déjà affectée en zone à bâtir et construite de longue date. Considérée comme une zone urbanisée proche de la gare, elle devrait être densifiée et requalifiée et son aménagement devrait favoriser la mixité entre le logement et les activités.

Selon les pourcentages extrêmes de surfaces de plancher déterminantes vouées au logement définis par le Règlement du Plan d'affectation (80% au minimum et 91.7% au maximum), **la parcelle pourrait d'accueillir entre 483 et 553 nouveaux habitants**, si les droits à bâtir maximaux sont réalisés. Le potentiel représenté par ce projet de Plan d'affectation est intégré dans le projet d'agglomération Riviera – Veveysse – Haut-Lac et pris en compte dans le bilan du potentiel d'accueil du périmètre de centre

d'agglomération. Ce bilan permet de s'assurer que la zone à bâtir de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac n'est pas surdimensionnée – en application de la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

EQUIPEMENT

Le secteur est déjà construit et dispose donc de tous les équipements et connexions aux infrastructures nécessaires – téléphone, eau potable, évacuation des eaux, etc. De plus, les équipements scolaires et sportifs existants ou projetés sont nombreux.

Toutefois, le système d'évacuation des eaux dans ce secteur de la ville est ancien et en unitaire; le PGEE de la commune prévoit de réhabiliter le réseau à un horizon de 10 à 20 ans. L'équipement à l'intérieur du Plan sera en séparatif, bien que raccordé à des collecteurs unitaires pour ces prochaines années.

FONCIER

Ce Plan d'affectation ne concerne qu'une parcelle et un propriétaire unique – SPN SA –, qui est de fait une filiale de Nestlé.

DONNEES DE BASE

HISTORIQUE

Le secteur "Plan-Dessus" faisait originellement partie de la Commune de Corsier ; la rive droite de la Veveyse fut finalement rattachée à la commune de Vevey en 1892. Il était alors occupé essentiellement par des vignes.

Dans la première moitié du XX^e siècle, l'occupation du quartier était mixte : il comprenait des habitations et des activités diverses – notamment industrielles le long de la Veveyse et à l'emplacement de l'actuelle parcelle n° 331. Actuellement, une moitié des bâtiments du quartier est occupée par du logement et une moitié par des activités (commerces, services, bureaux, ...).

La parcelle n° 331 comprend un bâtiment construit au tout début du XX^e siècle, qui a d'abord fait office d'imprimerie comprenant bureaux, dépôt et production. Après rachat par Nestlé, le bâtiment a été entièrement réaménagé afin d'accueillir des bureaux administratifs, du dépôt et un vaste parking.

La carte de 1913 montre que la parcelle n° 331 fait partie des secteurs industriels localisés pour la plupart aux abords immédiats des voies CFF et de la Veveyse.



Carte historique – 1913

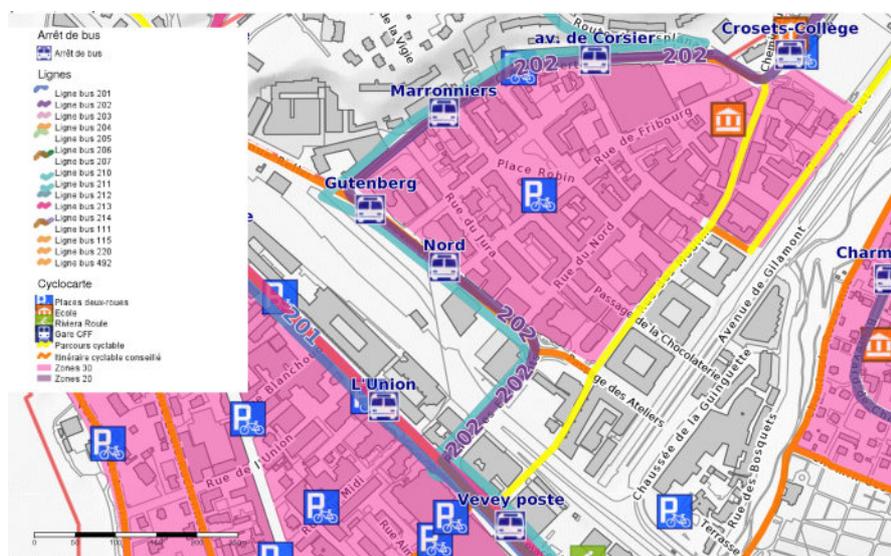
TRANSPORTS

La parcelle n° 331 est bordée par la route collectrice du Chemin Vert; les autres rues la bordant sont des voies de desserte locale. En dehors des routes collectrices entourant le quartier de Plan-Dessus, celui-ci est entièrement composé d'un réseau en Zone 30.

Des liaisons piétonnes et cyclistes facilitent les déplacements à l'intérieur du quartier et le relie aux quartiers voisins.

La parcelle n° 331 est desservie par les lignes de bus VMCV 202 et 211 – respectivement d'une fréquence de 4 et 2 bus par heure. La parcelle jouxte l'arrêt Avenue de Corsier.

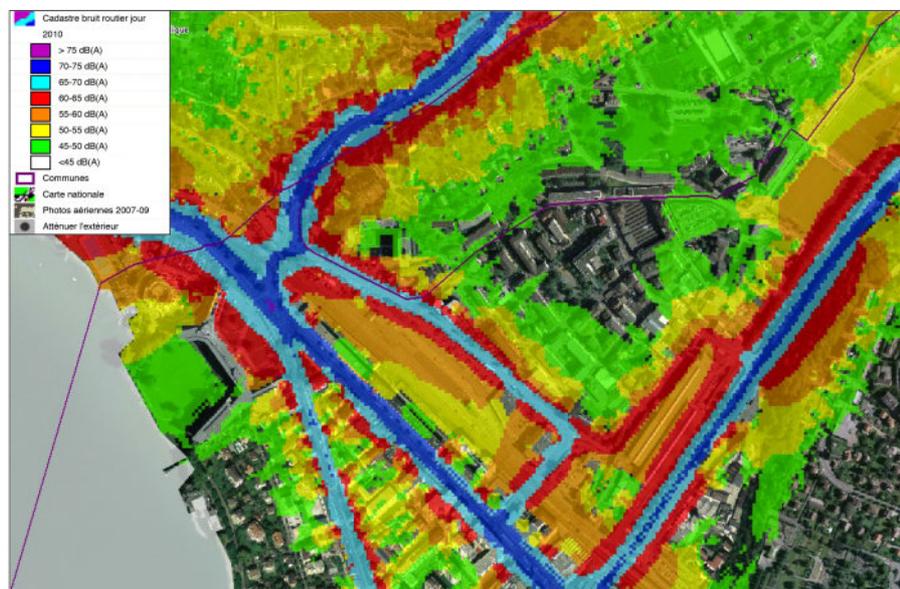
Le quartier de Plan-Dessus doit être considéré comme un quartier urbain, au vu du réseau de bus qui le jouxte et de la Zone 30 qui prévaut dans son périmètre.



Réseau de bus et secteurs en Zone 30

BRUIT

La parcelle n° 331 n'est pas exposée à un niveau significatif de bruit routier.



Cadastré du bruit routier - jour

MOBILITE DOUCE

Les itinéraires cyclistes nationaux n° 1 "Route du Rhône" et n° 9 "Route des lacs" longent le nord-est du Plan d'affectation, au niveau du Chemin Vert. La continuité et la sécurité de leur tracé doivent être assurées, notamment aux croisements.

NATURE

La parcelle n° 331 a fait l'objet d'une expertise « Valeurs naturelles et paysagères » par le bureau A. Maibach (voir Annexes), qui a notamment opéré une visite de terrain en septembre 2014.

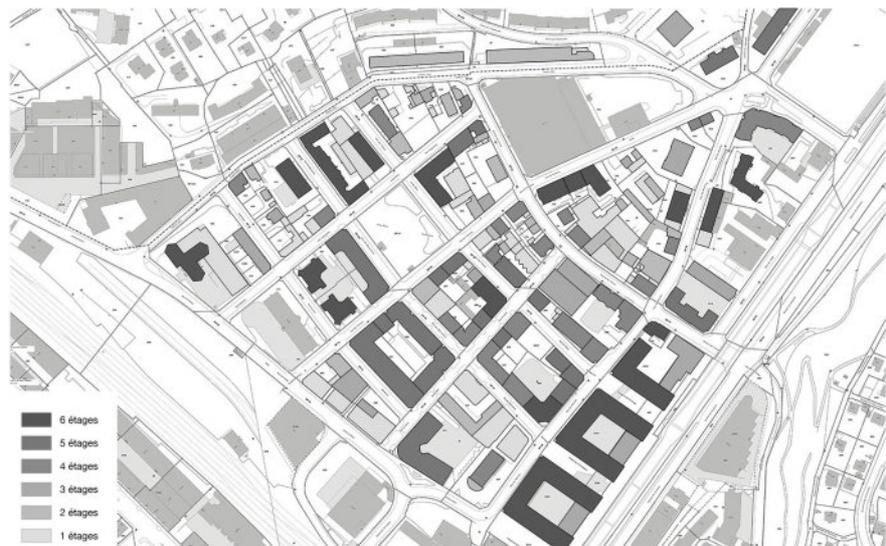
La parcelle n° 331 est construite et localisée dans un environnement urbain largement anthropisé. Elle ne fait l'objet d'aucun inventaire national ou cantonal. Elle est par contre comprise dans le vaste territoire d'intérêt biologique supérieur défini par le Réseau écologique cantonal sur la plus grande partie de la ville de Vevey – notamment en raison de la présence de lucanes cerf-volant (*lucanus cervus*). Enfin, plusieurs arbres ont un diamètre assez large pour nécessiter une compensation en cas d'abattage, en application du règlement communal.

La visite de terrain a permis d'effectuer un relevé des espèces présentes. La quasi-totalité des espèces végétales sont des essences ornementales exotiques qui ne présentent que peu d'intérêt écologique et de valeur particulière. Une prospection des troncs sur la parcelle n'a pas permis de détecter la présence de lucane cerf-volant sur ce site ; seules des espèces animales communes en zone urbaine ont été observées – moineau domestique, corneille noire, etc... Aucune espèce animale menacée n'a été observée sur la parcelle n° 331.

Esplanade Aménagement a procédé à une évaluation des arbres existants et a modifié le projet sur la base de la Réglementation communale. Sur la parcelle n° 331, un seul arbre correspond aux critères de protection fixés par le Règlement communal sur la protection des arbres ¹. 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 entoure le parking actuel: celui-ci ne jouit pas d'une valeur écologique mais d'une valeur paysagère certaine pour l'espace public. Enfin, le relevé montre des haies et buissons qui entourent également le parking actuel.

ENVIRONNEMENT BÂTI

Les niveaux finis des immeubles voisins du quartier sont très divers. La hauteur maximale de 18 m de l'ancienne réglementation 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.



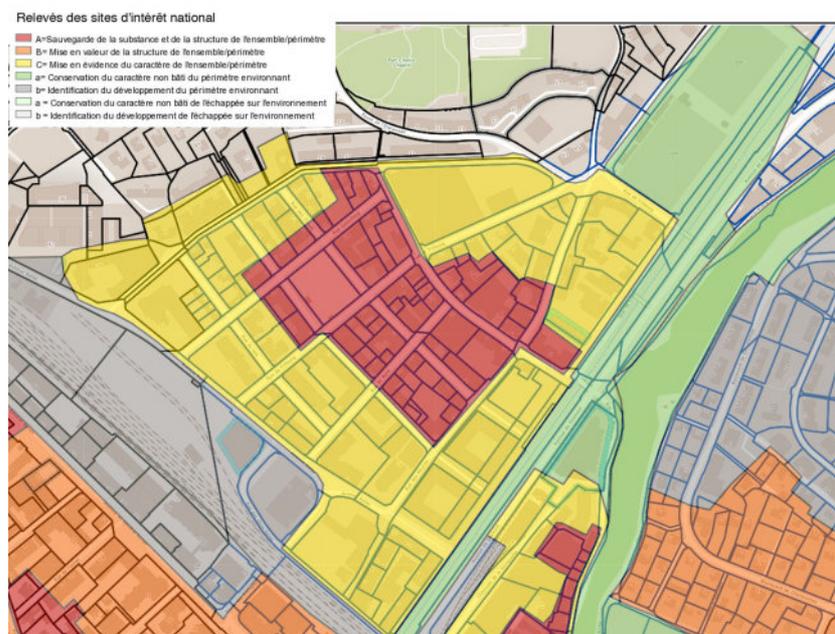
Morphologie du domaine bâti

¹ Le Règlement communal de protection des arbres du 16 août 2012 vise à protéger les arbres au diamètre supérieur à 25 cm à une hauteur de 1.30 m. Leur abattage doit faire l'objet d'une autorisation communale et d'une compensation.

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. L'évolution de ces dernières années va néanmoins dans le sens des principes souhaités par la réglementation communale pour ce quartier, à savoir libérer progressivement les cœur d'îlots des constructions existantes.

La commune de Vevey est considérée comme un site d'importance nationale par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). 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.

On peut admettre que la réglementation en vigueur, notamment la réalisation d'îlots, l'ordre contigu et les hauteurs limites, va dans le sens de la préservation du caractère du quartier. De plus, dans sa planification communale, et notamment la mise en place du PA Nord-Ouest, la commune a établi un rapport *Recensement architectural et patrimoine bâti*, allant dans le sens de cette préservation pour étayer la réglementation.



Extrait de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

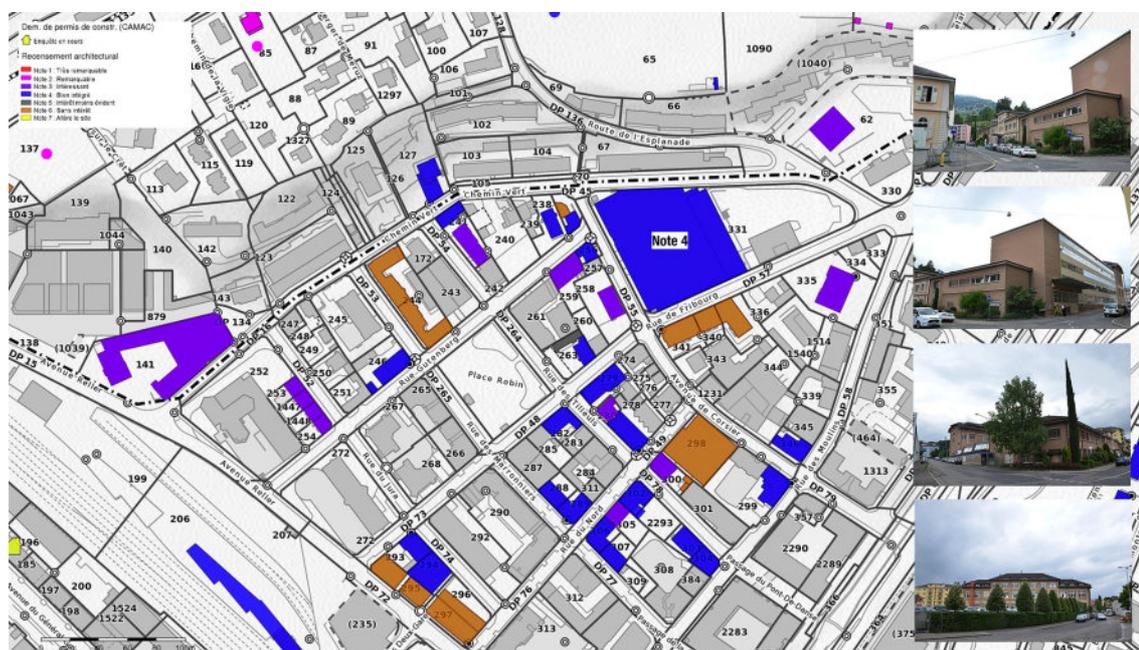
SITE CONSTRUIT

La parcelle n° 331 n'est pas bordée par des voies historiques d'une quelconque importance.

Le bâtiment situé sur la parcelle n° 331 bénéficie de la note 4 du recensement architectural. En tant que tel, il n'est inclus dans aucun classement et ne bénéficie d'aucune mesure de protection.

Un représentant de la DGIP (alors SIPAL) a été consulté au début du processus de planification. Une visite de terrain et l'analyse de l'immeuble ont permis de définir que la valeur de l'immeuble en tant que tel est d'une importance toute relative, comparée à l'environnement paysager et construit; le bâtiment pourrait ainsi être démoli, pour autant que le lien à la rue soit préservé par la nouvelle construction.

Toutefois, vu l'importance du bâtiment pour l'histoire du lieu et du quartier, une documentation photographique de ses intérieurs et extérieurs devrait être réalisée avant démolition.



Recensement architectural et photos du bâtiment sur la parcelle n° 331

La parcelle n° 331 n'est pas incluse dans une région archéologique; le site le plus proche est distant de près de 200 m et concerne le village de Corsier.

EAUX

Tout le terrain de la commune de Vevey est affecté en secteur üB de protection des eaux. Aucune mesure particulière ne doit donc être prise pour assurer la protection des eaux souterraines.

En cas de présence confirmée d'une nappe d'eau souterraine, celle-ci pourrait constituer une ressource énergétique pour la production de chaleur ou de froid.

DANGERS NATURELS

Le Plan d'affectation n'est exposé à aucun risque significatif. Les risques de crues sont limités aux abords de la Veveysse et ne touchent que les îlots situés entre la rivière et la Rue des Moulins.

RAYONNEMENT NON-IONISANT

Le Plan d'affectation ne voisine pas de ligne électrique à haute tension. Par contre, 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 Plan d'affectation ne devraient pas causer de dépassement des valeurs au sein de celui-ci.

A l'inverse, l'installation VCHA de Swisscom située sur la parcelle n° 331, 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.



Antennes de téléphonie mobile

ACCIDENTS MAJEURS

La parcelle n° 331 est située à plus de 350 m des voies CFF et n'est donc exposée qu'à un risque résiduel en cas d'accident lié au gaz, qui ne nécessite aucune mesure particulière. Aucune autre source de risque majeur n'est identifiée à proximité du Plan d'affectation.

SITES POLLUES ET DECHETS

Bien que certains sites pollués soient recensés dans le quartier Plan-Dessus, la parcelle n° 331 n'est directement touchée par aucune pollution du sol. La présence d'une pollution ancienne en dehors du secteur qui avait été assaini lors de la construction du parking ne peut être exclue. Les futures excavations devront se conformer à l'Ordonnance sur les des déchets (OLED).

Pour leur part, les matériaux d'excavation non pollués pourraient faire l'objet d'une valorisation.

ENERGIE

Les politiques et stratégies fédérales et cantonales liées à l'énergie visent une réduction de la consommation d'énergie et l'augmentation de la part des énergies renouvelables. Le canton, dans sa conception cantonale de l'énergie (2019) fixe l'objectif principal de couvrir 50% de l'énergie consommée dans le canton par une production locale et renouvelable. La Ville de Vevey est particulièrement proactive dans le domaine énergétique et a reçu plusieurs labels pour ses engagements. Elle a adopté en 2009 un Plan directeur communal des énergies, puis a lancé en 2016 une Planification Énergétique Territoriale (PET). Les objectifs de la Ville sont ceux de la Société à 2000 Watts, soit une réduction d'ici 2035 des besoins de chaleurs de 30% et une multiplication par 13 de la part d'énergie primaire renouvelable.

PROJET D'AMENAGEMENT

AVANT-PROJETS

Plusieurs variantes d'avant-projet successives ont été élaborées pour ce Plan d'affectation n°55.60 "Rue de Fribourg". Elles proposaient diverses implantations possibles: un vaste îlot, comprenant une ou plusieurs cours intérieures, deux îlots fermés ou ouverts, et enfin deux îlots plus petits complétés par un bâtiment de tête.

Lors de la rencontre de la Commission d'aménagement du territoire en automne 2014, celle-ci préconisait alors que le Plan d'affectation ne contraigne pas trop la forme urbaine, dont la maîtrise devait être laissée en partie aux constructeurs.

Lors de la rencontre en juin 2019, la Commission d'aménagement du territoire s'est montrée soucieuse de l'insertion des projets de détail dans le cadre général de planification en cours d'élaboration. Elle a été attentive au traitement de l'espace urbain, qu'il s'agisse des rues ou des cœurs d'îlot.

DISPONIBILITE DU TERRAIN

Une convention avec le propriétaire a été établie pour assurer la disponibilité du terrain, en application de l'article 52 LATC, al. 2, let. c.

PLUS-VALUE

Au vu de l'augmentation des droits à bâtir prévue par le projet, la parcelle n° 331 est susceptible de faire l'objet d'une taxe sur la plus-value, conformément à l'article 64 LATC. Elle sera évaluée en application de l'article 34 RLAT à la suite de l'entrée en vigueur du plan d'affectation.

PARTICIPATION

La planification des parcelles n° 331 et n° 272 s'inscrit dans la planification de l'ensemble du territoire urbain. C'est dans le cadre d'une démarche globale qu'habitants, propriétaires et représentants d'associations locales ont été consultés. C'est également dans ce cadre que les PA 55.60 "Rue de Fribourg" et 55.62C "Avenue Reller" résultant des études sont présentés sur la plate-forme internet de la ville.

Un premier atelier participatif consacré à la forme du quartier de Plan-Dessus et la structuration de ses espaces ouverts a été organisé par la Ville le 29 novembre 2017 dans la salle de gymnastique de la rue des Tilleuls. Cette soirée, suivie d'une séance de restitution organisée à la salle du Conseil communal le mercredi 28 février 2018, a permis de réunir plus de 60 habitants, propriétaires et représentants d'associations locales, dans une démarche d'analyse orientée projet. Les témoignages et les avis exprimés ont permis de dégager des éléments de diagnostic tangibles et des pistes d'action précises, synthétisés sous la forme d'une image directrice par les mandataires ABA et VWA architectes. (cf. <https://demain.vevey.ch/planification/concept-urbain-espaces-ouverts-de-plan-dessus/>)

Participant à ces ateliers, les développeurs des PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" et 55.62C "Avenue Reller" ont immédiatement pu saisir les enjeux évoqués. Relatifs par exemple à la conformation des volumes bâtis et des espaces ouverts, la structuration des axes de mobilité douce, la répartition des stationnements, l'accessibilité et la végétalisation des toitures ou des cours d'immeubles, ou encore à la programmation des arcades commerciales, ces enjeux ont ensuite abondamment nourri la mise à jour des projets de PA.

Informé encore par la synthèse des "balades urbaines" organisées par la Ville le 5 mai 2018 à la maison de quartier de Bel-Air dans le cadre des travaux d'élaboration du Concept directeur d'aménagement finalement adopté par le Conseil communal le 13 juin 2019 (cf. <https://demain.vevey.ch/wp-content/uploads/2019-03-11-urbaplan-pdcom-cahier2-v21-a4a3.pdf>), les projets de PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" et 55.62C "Avenue Reller" ont été présentés le 3 juin 2019 à la Commission d'aménagement du

territoire veveysane, constituée d'un quinzaine d'élus et membres d'associations locales concernées par les questions d'aménagement.

Largement remaniés à ce stade depuis leur premier examen préalable courant 2016, les PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" et 55.62C "Avenue Reller" ont encore fait l'objet de nombreux perfectionnements avant d'être à nouveau soumis à l'examen préalable complémentaire des services cantonaux le 30 avril 2020.

Recevant la synthèse des préavis des services le 9 décembre 2020 (voir Annexes), les Plans d'affectation ont été finalisés puis mis à disposition du public dès le 23 mars 2021 sur la plate-forme internet de la Ville (<https://demain.vevey.ch>). Compte tenu de la pandémie, un communiqué de presse a été publié le 23 mars 2021 pour informer la population de la disponibilité de cette documentation et l'inviter à transmettre ses remarques à la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable de la Ville de Vevey.

DESCRIPTION DU PROJET MIS A L'ENQUETE EN 2021

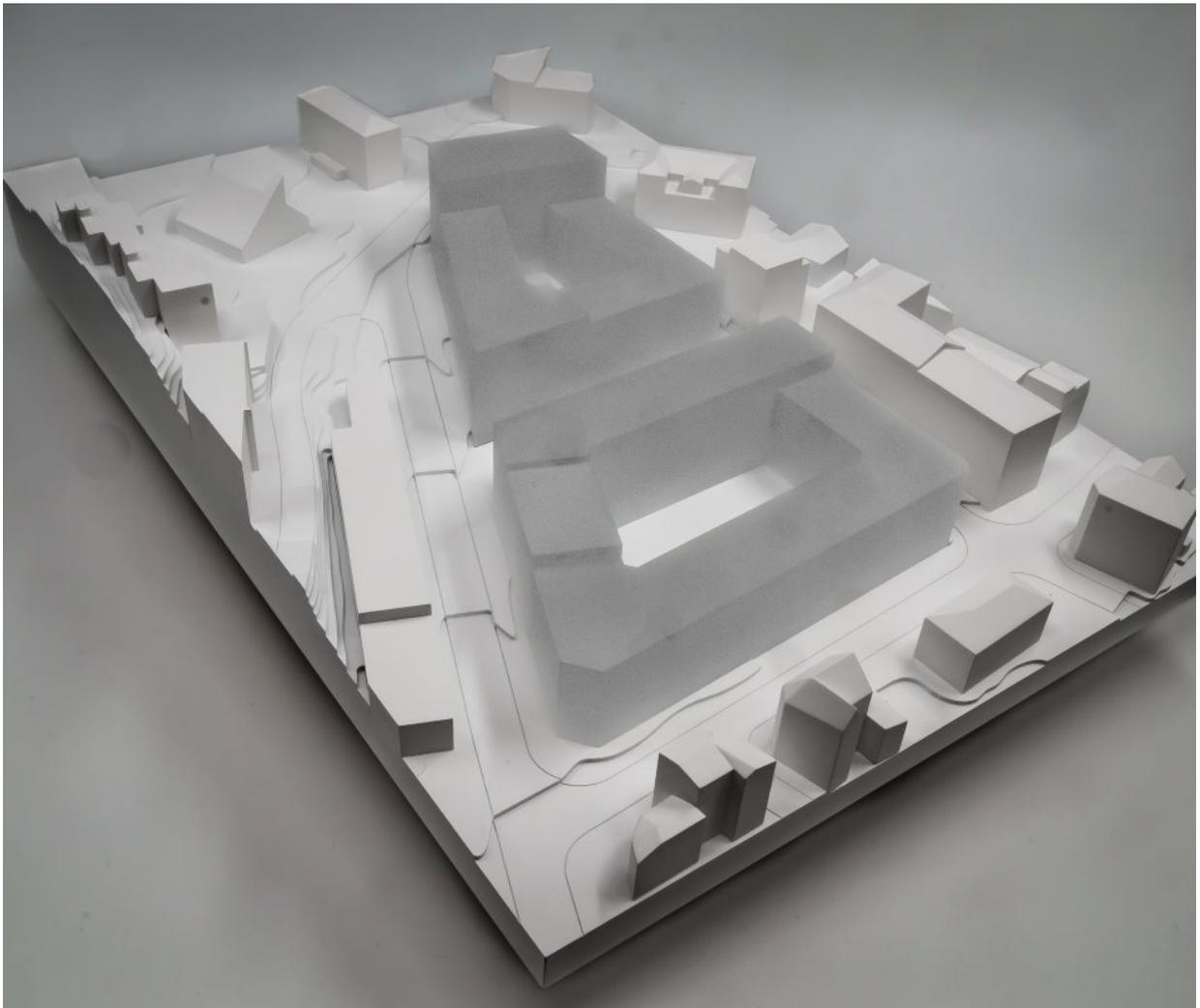
Ce chapitre, y compris les illustrations, maquettes et chiffres, décrit la version du projet mise à l'enquête publique le 27 mars 2021.

Les modifications apportées au projet en 2023, relatives notamment aux surfaces de plancher ainsi qu'aux périmètres et gabarits d'implantation des constructions, sont indiquées dans le sous-chapitre "Enquête publique complémentaire 2023" (voir page 23).

Les nouveaux chiffres de trafic, modifiés en raison de changements dans les surfaces de plancher, sont indiqués dans la notice complémentaire "Modifications apportées au PA 55.60: Examen des impacts sur le réseau routier" (voir Annexes).

URBANISME

Le projet d'urbanisme élaboré pour la parcelle n° 331 se base sur le respect des normes réglementaires projetées par la commune dans le cadre de l'élaboration parallèle du PA Nord-ouest, notamment les dispositions concernant les affectations, la capacité constructive, le degré de sensibilité au bruit, le traitement des cœurs d'îlot ainsi que les alignements des constructions.



Vue cavalière depuis le Nord-Ouest (maquette réalisée par l'Atelier 12mill)

Les orientations du projet visent à se rapprocher de l'urbanisation historique et des principes directeurs posés par la nouvelle planification communale. Le plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg" 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. 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 de ville, 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. Une maquette a été réalisée afin de vérifier l'intégration des volumes constructibles au contexte urbain.

Ordre

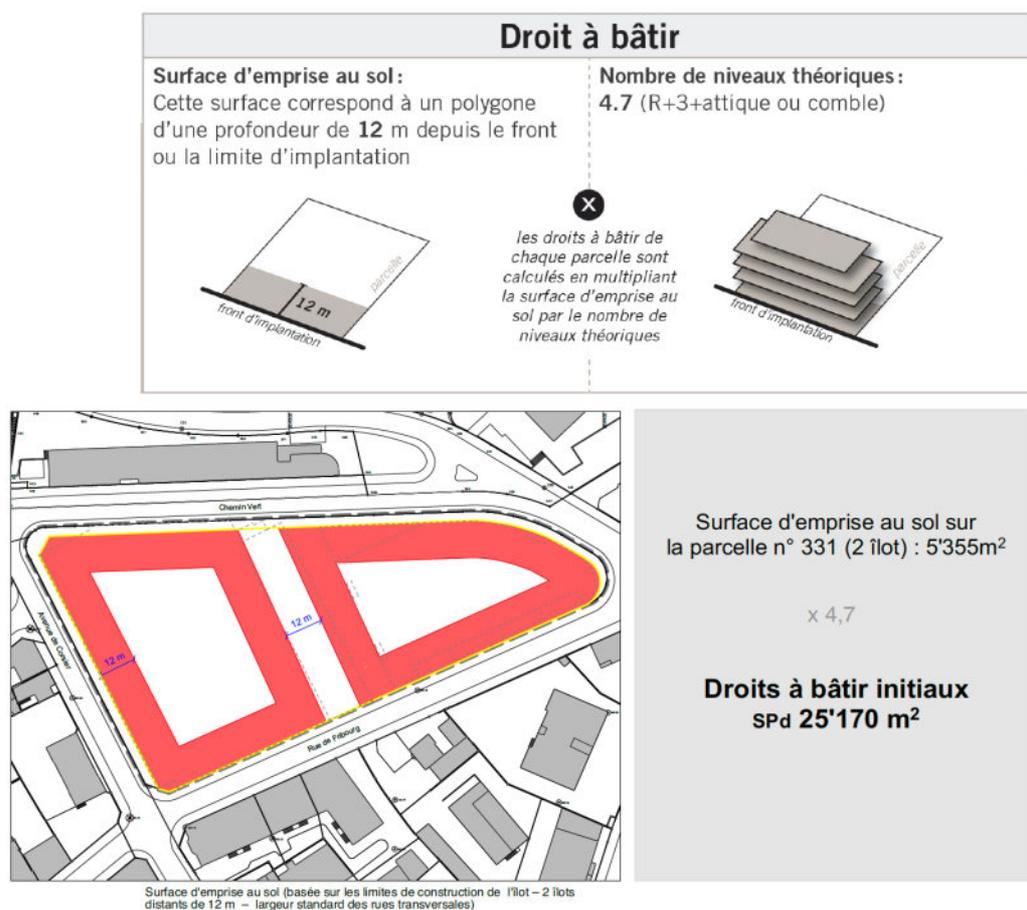
Le Plan d'affectation relève de l'ordre contigu, avec possibilité de réaliser des césures offrant la possibilité d'ouvrir les îlots et d'aérer les cœurs d'îlot.

Affectation

L'entier de la parcelle n° 331 est affectée en Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT; cette affectation requiert la réalisation de logements, à raison d'au moins 80 % des droits à bâtir initiaux, ainsi que d'activités compatibles, à raison d'au moins 10% des droits à bâtir initiaux – soit environ SPd 2'517 m².

Surfaces de plancher déterminantes (cf. normes SIA 416 et 421)

Calculés selon le projet de règlement du PA Nord-Ouest, ce PA offre **des droits à bâtir initiaux de 25'170 m² SPd**. La fiche annexée au règlement présente le calcul des droits à bâtir, illustré ci-dessous.



Mode de calcul des droits à bâtir initiaux selon projet du PA Nord-Ouest

Le Plan d'affectation et la convention liée permettent la réalisation de prestations d'intérêts publics telles qu'une installation de stationnement mutualisée ² au bénéfice du quartier, des locaux commerciaux à loyers plafonnés ou encore un local communautaire. Pour ce faire, **des droits à bâtir de contrepartie** – à hauteur de 15% supplémentaires calculés sur les droits à bâtir initiaux, soit **3'770 m²** – sont octroyés et compris dans la capacité constructive.

Le PA est aussi éligible au bonus cantonal de performance énergétique prescrit par la Loi cantonale (LATC, RSV 700.11) pour la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, ce bonus représente 5% supplémentaires calculés sur les droits à bâtir initiaux, soit SPd **1'260m²**.

Avec les droits à bâtir de contrepartie pour les prestations d'intérêt public et le bonus cantonal, la surface de plancher déterminante est en capacité d'atteindre **SPd 30'200 m²**. L'IUS sera au total de 2,98.

Locaux d'activités et le local communautaire

Les locaux d'activités et le local communautaire doivent occuper au moins 50% de la surface utile principale (SUP) des rez-de-chaussée, calculée selon la norme 416, afin d'assurer au minimum un front actif sur le seuil de quartier et la rue passante de Fribourg, comme défini dans la Conception directrice de l'aménagement veveysan. Une aire préconise la localisation des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Ces dispositions concourent également au maintien du commerce de proximité favorisant l'animation du quartier de Plan-Dessus.

Périmètres et gabarits d'implantation des constructions

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. La planification de détail permet ces ajustements et offre la possibilité de définir plus finement les volumes constructibles que dans la planification de quadrant (le PA Nord-Ouest). Les gabarits des constructions en bordure du chemin Vert sont portés à 20.50 m 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 hauteurs ont été pensées afin de permettre l'accueil d'activités dans des rez-de-chaussée surélevés (3.60 m hauteur sous plafond).

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. Une flexibilité à hauteur d'un mètre a été ajoutée aux hauteurs maximales au vu de la complexité du projet et notamment des aménagements en sous-sol.

La page suivante reprend, à titre indicatif, les plans et les coupes de la planche « Projet illustratif » qui était annexée au Rapport 47 OAT mis à l'enquête publique en 2021; le projet illustré a été développé parallèlement à l'élaboration du Plan d'affectation pour vérifier la pertinence des périmètres et des gabarits d'implantation des constructions.

² Le PA comprend au maximum 121 places de stationnement en faveur de la Commune ou de développements dans le quartier (voir le sous-chapitre stationnement et trafic).

« Projet illustratif » sur la base du Plan d'affectation mis à l'enquête publique en 2021



Illustration : Plan niveau de terminaison



Illustration : Plan rez-de-chaussée

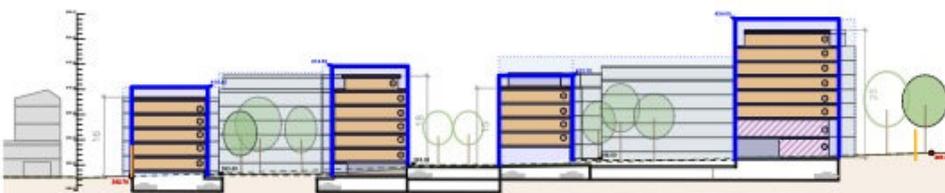


Illustration : Coupe longitudinale sur les deux îlots (coupe A-A)

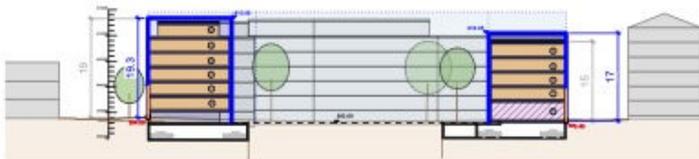


Illustration : Coupe transversale sur l'îlot Ouest (coupe B-B)

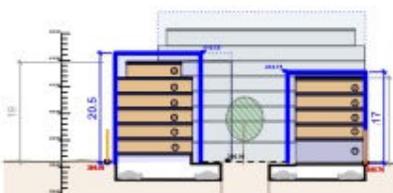


Illustration : Coupe transversale sur l'îlot Est (coupe C-C)

Légende

- Plan
- Périmètres superposés
 - Périmètre d'implantation des constructions
 - Informations complémentaires
 - Sous-périmètre des constructions
 - Profondeur périmètre des constructions
 - Arborisation
 - Arborisation supprimée
 - Arborisation de remplacement
 - Arborisation conservée
 - Plantation indicative
- Coupes
- Limite des constructions maintenue
 - Gabarit des constructions
 - Altitude maximale gabarit des constructions
 - Niveau fini des aménagements extérieurs
 - Niveau indicatif de référence
 - Gabarit des constructions en vue
 - Terrain et bâtiment voisin
 - Arborisation de remplacement
 - Plantation indicative
- Constructions projetées et usages (indicatif)
- Logement
 - Activités
 - Autres locaux
 - Passages et rampes
 - Hauteur sur rue des constructions projetées (indicatif)

Aménagements extérieurs

Les aménagements devront être soignés. 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 – la rédaction du cahier des charges et le choix du prestataire seront coordonnés avec les services de la Ville de Vevey. 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.

STATIONNEMENT ET TRAFIC

L'évaluation des besoins en stationnement, du trafic généré et des nuisances sonores sur les bâtiments prévus par le projet comme sur les bâtiments existants dans le secteur a fait l'objet d'une expertise réalisée par le bureau Team+ (voir Annexes).

Stationnement

L'évaluation des besoins en stationnement du Plan d'affectation est dérivée de la norme en vigueur (VSS 40'281) "stationnement : besoin limite, besoin réduit, offre". Elle se base sur le scénario le plus défavorable en matière de places de stationnement et de trafic, soit 20% d'activités et 80% de logements, et non sur le scénario le plus probable – qui comporterait une part de logements sensiblement plus élevée.

Seul le 40% des besoins définis pour le logement selon la norme VSS est pris en considération, conformément aux Orientations communales en matière de stationnement. Le 20% des besoins en stationnement est admis pour les activités, conformément au facteur de réduction maximal prévu par la norme pour ce type de localisation.

Les besoins du PA "Rue de Fribourg" en places de stationnement pour les voitures sont de 97 pour les habitants, 10 pour les visiteurs, 25 pour les employés et 10 pour les clients, soit *un total de 142 places*.

De plus, selon la convention établie simultanément avec le propriétaire, un maximum de 121³ places de stationnement peut être réalisé:

- pour les besoins communaux dans le but de libérer le stationnement en surface dans le quartier à hauteur de 70 places,
- pour compenser des places privées supprimées dans des cœurs d'îlot voisins à hauteur de 36 places,
- pour répondre à des développements ultérieurs dans le quartier à hauteur de 15 places.

Le stationnement des véhicules motorisés est entièrement souterrain et d'une capacité maximale totale de 263 places.

Les besoins en stationnement pour les vélos peuvent être estimés à environ 600 places, en se basant sur la norme VSS 40 065; deux tiers des places doivent être prévus au stade de la mise à l'enquête du projet de construction. Le stationnement des vélos se fait à la fois dans des locaux situés aux rez-de-chaussée, au niveau des rez-de-chaussée inférieurs et à l'extérieur. Les deux tiers des places seront accessibles à niveau depuis l'espace ouvert.

Trafic

Le projet de Plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg", avec ces 142 places de stationnement propres, induira 400 mvts/j. Concernant les 121 places supplémentaires, 106 sont des places de remplacement et n'induiront pas de trafic supplémentaire et pour les 15 places restantes le trafic généré sera à apprécier ultérieurement s'agissant d'une anticipation sur de potentiels besoins futurs.

³ Ce chiffre est une valeur maximale et fait l'objet d'un accord conventionné entre les deux parties.

NATURE ET PAYSAGE

Une partie des treize arbres d'un gabarit protégé supprimés sur la parcelle n° 272 sera compensée sur la parcelle n° 331, ce qui permettra aux nouvelles plantations d'avoir un espace racinaire satisfaisant. Les haies et buissons actuellement présents sur la parcelle n° 331 seront remplacés par des plantations définissant l'espace piétonnier de la nouvelle rue et la place en tête d'îlot. Ces mesures permettront de compenser les valeurs écologiques supprimées et de créer ainsi un espace urbain de qualité. Les arbres de remplacement seront localisés dans les parties en pleine terre de l'espace ouvert.

D'une manière générale, les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences indigènes.

Les cœurs d'îlot seront agrémentés par la plantation de quelques arbres majeurs et par des prairies fleuries permettant de compenser les valeurs écologiques supprimées. Ils hébergeront également des surfaces de jeux et de rencontre.

Enfin, les toitures seront végétalisées sur au moins 60% de la surface totale et rendues accessibles aux habitants sur au moins 15% de la surface totale.

Il faut noter que la végétalisation des toitures des bâtiments et des aires d'aménagements de cœur d'îlot permettra également de contribuer à la rétention des eaux météoriques lors de fortes pluies.

EVACUATION DES EAUX

Le Plan d'affectation propose une densification de la parcelle et de fait, une augmentation des surfaces imperméables. De plus, les collecteurs d'évacuations des eaux sont en tout à l'égout et âgés, leur capacité hydraulique à l'aval de la parcelle reste incertaine.

Les projets de construction et d'aménagement devront privilégier la perméabilité des surfaces dans le cœur d'îlot et permettre l'infiltration des eaux pluviales, également celles provenant des toits – selon la possibilité d'infiltration du terrain. Si le terrain ne permet pas l'infiltration, il faut envisager des dispositifs de rétention afin d'éviter d'acheminer des eaux non polluées à la station d'épuration et de diminuer au maximum le débit dans le réseau collectif.

ENERGIE

Le Plan d'affectation est identifié par le Plan directeur de la Ville de Vevey (2019) comme un projet devant viser l'exemplarité énergétique. Dans le Plan d'affectation, 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, RLVLEne art. 18 al. 1) limiteront au maximum la consommation d'énergie pour chauffer ou refroidir (cf. norme SIA 382/1, édition 2007, RLVLEne art. 18 al. 2).

Les besoins résiduels en chauffage des locaux et de l'eau sanitaire seront couverts (minimum légal de 30% selon LVLEne art. 28a al.1) 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 LVLEne art. 28b al. 1) 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, la convention passée avec le propriétaire engage le constructeur à réaliser des constructions selon des normes ambitieuses en vue d'une société à 2000 watts telles que SIA 112/1, SIA 2040 et des standards énergétiques comme Minergie-A, Minergie Eco et SNBS (Standard de Construction Durable Suisse).

ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE 2023

DEVELOPPEURS PRIVE ET PUBLIC

La Société de développement et de promotion immobilière Pierre Etoile se portera acquéreur de la fraction de la parcelle n° 331 comprenant l'îlot Ouest. La ville de Vevey, qui souhaite être pro-active dans le développement urbain, pourrait se porter acquéreur de la fraction de la parcelle comprenant l'îlot Est, dont le bâtiment de tête emblématique. La ville de Vevey deviendrait un acteur du développement, dans le sens souhaité par la population, sur environ 44 % du potentiel constructible du Plan d'affectation ; elle pourrait ainsi répondre aux besoins communaux en matière de logement, d'activités et d'équipements d'utilité publique ou parapublique.

Au cours du deuxième semestre de 2022, Pierre Etoile a lancé un appel de projets à plusieurs architectes pour l'îlot Ouest dont il assure le développement, sur la base d'un programme établi par ses soins. Préalablement, Pierre Etoile a demandé que des modifications soient apportées au Plan d'affectation afin de pouvoir répondre de manière adéquate aux besoins en matière de logements et de construction en bois. La marge laissée aux projeteurs a également fait l'objet d'un examen attentif. La maîtrise de l'ouvrage a retenu la proposition assurant la valorisation souhaitée. Il est intéressant de constater que les projets proposés dans ce cadre présentent une exploitation partielle des gabarits.

Les caractéristiques de l'îlot Est de la parcelle ont également fait l'objet d'un examen attentif pour répondre aux attentes communales.

MODIFICATIONS EN REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION ET DE LA COMMUNE VOISINE

Pour répondre à l'inquiétude de la population sur la capacité d'accueil du Plan d'affectation, la commune de Vevey a décidé de **réduire de 15 % à 10 % le bonus pour prestations d'intérêt public**, ce qui équivaut à une **réduction des droits à bâtir de 1'253 m²**. Ainsi la capacité constructive maximale de la parcelle n° 331 sera de **28'946 m²**, compte tenu des droits à bâtir initiaux, du bonus pour prestations d'intérêt public de 10 % et du bonus énergétique de 5 %.

Pour répondre aux interrogations des habitants craignant un trafic parasite dans le quartier, il a été décidé de supprimer l'accès par l'avenue de Corsier et de prévoir les deux accès depuis le Chemin Vert.

MODIFICATIONS A LA DEMANDE DU DEVELOPPEUR ET DE LA COMMUNE

Pierre Etoile, qui devrait se porter acquéreur de la fraction Ouest de la parcelle, a demandé que la profondeur des périmètres de construction soit différenciée selon l'orientation, afin de pouvoir accueillir du logement traversant dans les périmètres d'une profondeur d'environ 14 m et du logement mono-orienté dans les périmètres d'une profondeur de 16 m. Ainsi, la profondeur des périmètres orientés est-ouest a été élargie à 16 m, le long de l'avenue de Corsier et le long de la rue interne ; parallèlement, la profondeur des périmètres orientés nord-sud a été réduite à environ 15 m, le long du Chemin Vert et le long de la rue de Fribourg. Ces décisions ont nécessité un déplacement de la rue interne (ruelle entre les deux îlots) de 2 m vers l'Est.

La Commune, qui devrait se porter acquéreur de la fraction Est de la parcelle, a demandé que certaines dispositions réglementaires qui régissent les affectations du PA soient modifiées, en particulier:

- L'art. 3 qui mentionne que le PA a comme buts de favoriser l'animation des rues par l'implantation du petit commerce, de services de proximité et éventuellement d'équipements d'utilité publique ou para-publique.

- L'art. 6 al. 1 qui mentionne que la Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités faiblement ou moyennement gênantes peut comprendre également des équipements d'utilité publique ou para-publique.
- L'art. 6 al. 2 qui précise que, 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 %.

La Commune a aussi demandé de modifier les périmètres de l'îlot Est. La profondeur du périmètre le long du Chemin Vert est élargie à 16 m et la profondeur des périmètres le long de la rue de Fribourg et le long de la ruelle interne est réduite à 14 m. La profondeur du périmètre de construction pour le bâtiment de tête est maintenue à 20 m. Les projets architecturaux étant élaborés bien après la mise en vigueur du PA, une marge de projet suffisante est laissée aux futurs constructeurs.

Globalement, pour augmenter la marge de projet, les gabarits de construction le long du Chemin Vert sont prolongés sur une portion de l'avenue de Corsier (pour l'îlot Ouest) et sur une portion de la ruelle interne (pour l'îlot Est), et le retrait d'attique n'est plus imposé pour le bâtiment de tête de l'îlot Est.

Pierre Etoile s'engage à favoriser l'utilisation de matériaux durables en réponse aux préoccupations écologiques. Pour tenir compte des exigences dimensionnelles de la construction en bois, le gabarit au voisinage du Chemin Vert a été surélevé de 1,2 m; de même, le gabarit de l'îlot Est au voisinage de la rue de Fribourg a été surélevé de 0,6 m. De plus, Pierre Etoile a demandé de porter, si nécessaire, la saillie des balcons en façade rue de 0,8 à 1,2 m; cette légère augmentation de la saillie des balcons va dans le sens d'une amélioration de la marge de projet, sans pour autant préteriter la lecture des façades.

Le déplacement de la rue interne de 2 m vers l'Est (en raison de l'élargissement de 1 m des périmètres de construction de l'îlot Ouest, en bordure de l'avenue de Corsier et de la ruelle interne), a induit une modification de l'implantation du bâtiment de tête de l'îlot Est (légère rotation), de façon à préserver à la fois la capacité constructive de cet îlot et la surface de sa cour.

MODIFICATIONS SUITE A LA COMMANDE D'AVANT-PROJETS

La commande d'avant-projets a montré que certaines dispositions réglementaires du PA peuvent être améliorées, notamment:

- L'art. 13 al. 1 qui décrit l'étage de terminaison: le retrait de 1,80 m doit pouvoir être réduit ponctuellement à 1.20 m si cela est justifié pour des raisons techniques et/ou constructives.
- L'art. 14 al. 5 qui mentionne que les marquises ou les avant-toits peuvent dépasser de 4 m les périmètres de construction au voisinage des terrasses collectives et que des pergolas peuvent être autorisées sur les parties collectives.
- L'art. 17 al. 3 qui indique que le niveau fini maximal des aménagements extérieurs des cœurs d'îlot a été remonté au niveau de la rue supérieure, afin de tenir compte d'éventuels accès aux immeubles depuis cette même cour.
- L'art 18 al. 2 qui précise que les sous-périmètres de constructions indiquent un fractionnement des façades.

PROCEDURE FINALE

Le PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" a été revu suite à l'enquête publique de 2021, conformément aux choix du développeur privé et aux orientations de la Commune. Le dossier modifié selon les éléments présentés dans ce sous-chapitre conclusif a été mis à l'enquête publique complémentaire en 2023 et successivement transmis à la Commune de Vevey pour adoption par le Conseil communal.

Bureau d'études en environnement A. Maibach Sàrl, Rapport d'expertise, Valeurs naturelles et paysagères recensées sur deux parcelles vouées à une densification du bâti, Vevey, 18 septembre 2014

Bureau d'études Team +, territoire et mobilité, Expertise portant sur le trafic induit et le bruit, 15 mars 2021

Bureau d'études Team +, territoire et mobilité, Expertise portant sur le trafic induit et le bruit, Modifications apportées au PA 55.60 : examen des impacts sur le réseau routier, 17 mars 2023

Service du développement territorial, Commune de Vevey Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 » Examen préalable, 12 août 2016

Direction générale du territoire et du logement, Commune de Vevey Plan d'affectation 55.60 « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 » Examen préalable complémentaire au sens de l'art. 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 9 décembre 2020

Direction générale du territoire et du logement, Commune de Vevey Plan d'affectation 55.60 Plan-Dessus, « Rue de Fribourg » – Parcelle n° 331 Examen post-enquête publique, 11 mai 2023

Esplanade Aménagement

A l'attention de M. J-D Rickli
Avenue Louis-Ruchonnet 15
1003 Lausanne

Rapport d'expertise

Valeurs naturelles et paysagères recensées sur deux parcelles vouées à une densification du bâti, Vevey.

1. Contexte

Une densification du bâti est prévue sur les parcelles RF n°272 et 331 de la commune de Vevey. Ces dernières appartiennent à la société immobilière En Bergère SA et toutes deux abritent des bâtiments utilisés par Nestlé. La localisation des deux parcelles concernées est donnée dans la figure 1.

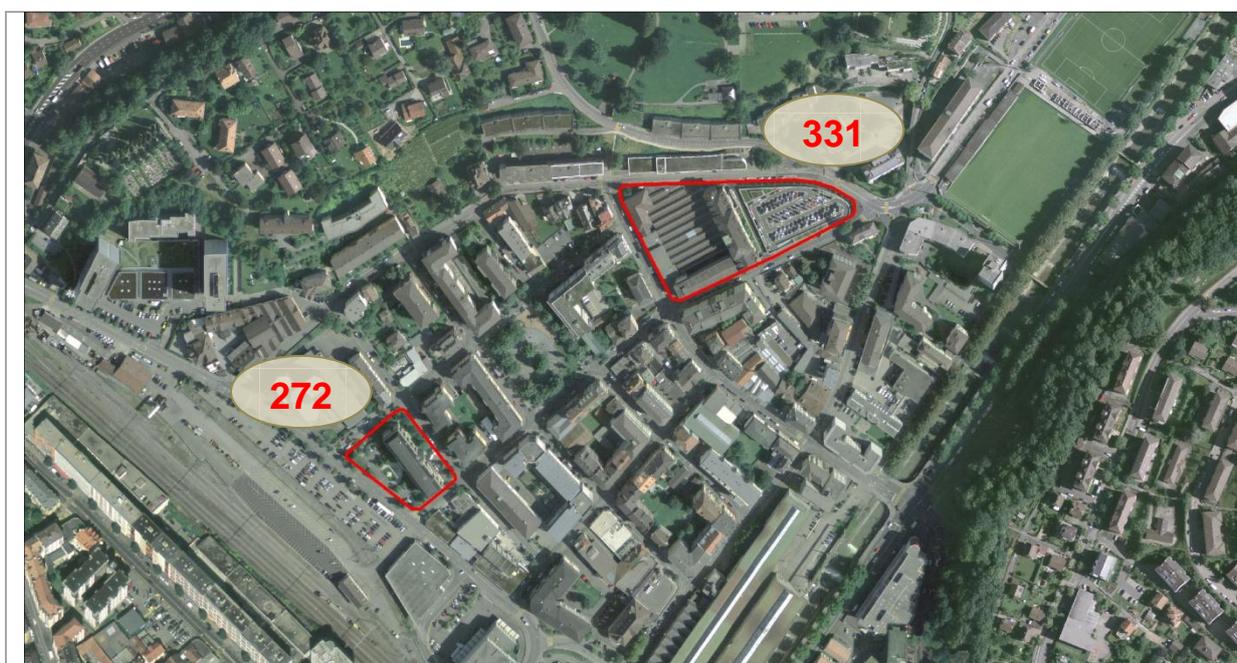


Figure 1: Localisation des deux parcelles concernées par le projet de densification.

Le bureau d'aménagement du territoire et d'urbanisme Esplanade Aménagement à Lausanne nous a mandatés afin d'expertiser les valeurs naturelles et paysagères en présence, dans le but de vérifier la compatibilité du projet de densification, en regard des enjeux environnementaux.

2. Procédure d'expertise

Le 16 septembre 2014, une visite de terrain a été effectuée afin d'inventorier les valeurs naturelles et paysagères présentes sur les deux parcelles. En parallèle à cette visite, les inventaires nationaux et cantonaux, de même que REC ont été analysés, afin de connaître les éventuels enjeux environnementaux en présence.

3. Résultats d'expertise

3.1. Réseau écologique cantonal

Toute la ville de Vevey est inscrite dans le réseau écologique cantonal (REC), en tant que territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS, cf. figure 2). Un TIBS est une surface dont la valeur est supérieure à la moyenne et qui, en fonction de sa taille, peut constituer une zone tampon autour des territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP), une zone relais ou une voie de transit privilégiée. Les TIBS permettent d'assurer la connectivité entre les maillons principaux du réseau écologique.¹

La commune de Vevey abrite plusieurs sites naturels de valeur dont la Veveysse qui traverse la ville du nord au sud et sert de corridor biologique et le boisement dit "des bosquets", dont de nombreux troncs abritent une colonie de lucanes cerf-volants (*Lucanus cervus*), une espèce menacée en Suisse et prioritaire pour le canton de Vaud.

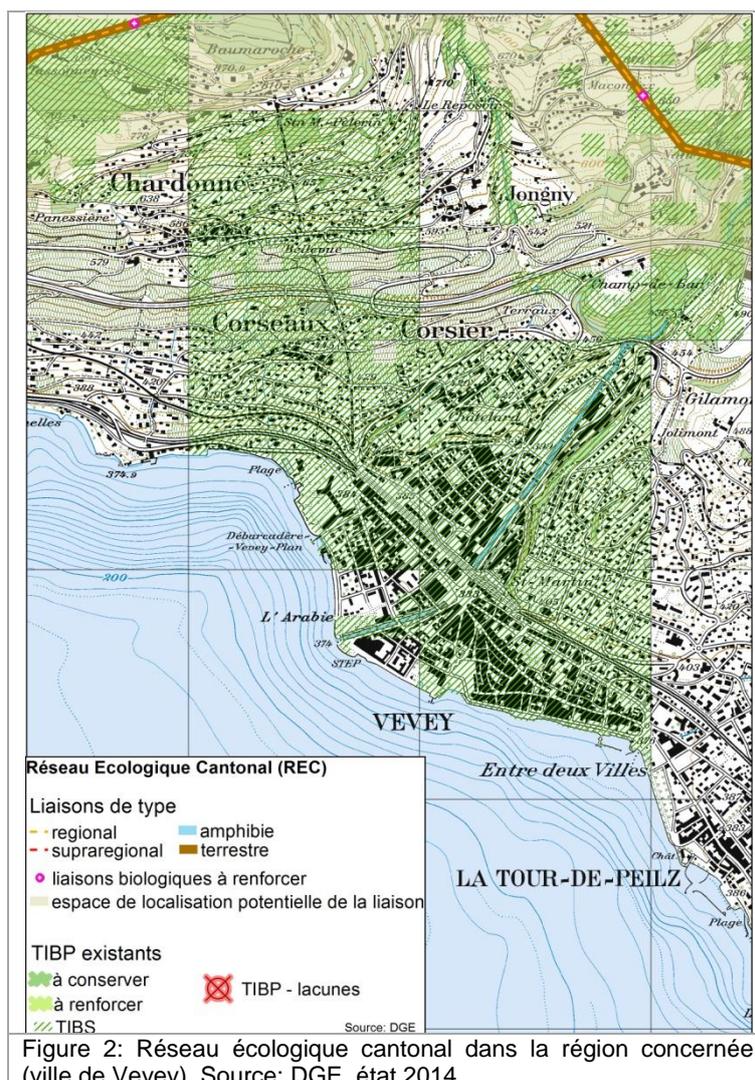


Figure 2: Réseau écologique cantonal dans la région concernée (ville de Vevey). Source: DGE, état 2014.

¹ Source: <http://www.vd.ch/>

3.2. Inventaires fédéraux et cantonaux

Aucun inventaire fédéral ou cantonal n'est recensé sur les deux parcelles concernées. Le règlement communal de Vevey portant sur les arbres stipule pour sa part que tout arbre dont le diamètre du tronc est de 25 cm ou plus, mesuré à 1.30 m du sol est protégé, de même que les cordons boisés, boqueteaux et haies vives (Règlement communal sur la protection des arbres de 2011, art. 2).

Plusieurs arbres situés sur les parcelles concernées présentent un diamètre supérieur à 25 cm. Si un abattage est prévu, celui-ci devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de la Municipalité de Vevey. Une arborisation compensatoire devra également être déterminée, d'entente avec la Municipalité (art. 5). S'agissant pour la plupart d'espèces exotiques, l'obligation d'arborisation compensatoire peut faire exception, en accord avec la Municipalité.

3.3. Valeurs naturelles et paysagères recensées sur site

La visite sur site a permis d'effectuer un relevé des espèces végétales en présence. La quasi-totalité des arbres, arbustes et buissons plantés sont des espèces ornementales exotiques, qui ne présentent que peu d'intérêt d'un point de vue écologique. Une description plus détaillée, par parcelle, est donnée ci-dessous, la couleur correspond à celle utilisée afin de localiser l'objet sur l'image jointe.

N° parcelle	Couleur	Espèces observées	Eléments de valeur, à protéger	Propositions de mesures compensatoires en cas de destruction
272		Plantations arborées, arbustives et buissonnantes d'espèces exotiques tels que ginkgo biloba, chênes exotiques, cèdres, thuyas, lauriers, mahonies, rhododendrons ornementaux, noisetiers exotiques, forsythias, lilas, lavandes et rosiers. Seule une espèce indigène mais non en station a été observée: un épicéa.	Bien que pour la majorité exotiques, les arbres présents sur la parcelle ont une valeur paysagère.	L'abattage d'arbres devra être compensé par la plantation d'espèces arborées indigènes et en station. Les arbustes et buissons arrachés seront également remplacés par des espèces locales.
		Gazons tondu à ras	-	Encourager la mise en place de prairies fleuries et d'une gestion différenciée.
				

N° parcelle	Couleur	Espèces observées	Éléments de valeur, à protéger	Mesure compensatoire en cas de destruction
331		Une haie buissonnante constituée de houx, d'if et d'espèces exotiques entoure tout le parking, plusieurs chênes exotiques arborés sont plantés en intercalaire.	Les chênes exotiques ont une valeur paysagère.	Remplacement de la haie par des espèces indigènes et en station.
		Une alignée de bambous est plantée devant le bâtiment.	-	-
		Plantations de diverses espèces ornementales exotiques, constituées notamment de pins, de lavande, de thuyas, de tamaris, d'érables, de laurelles et d'érables du Japon.	-	Plantation d'espèces indigènes et en station.
		Un bouleau arboré.	Seule espèce indigène sur site, valeur écologique et paysagère.	A protéger si possible, le cas échéant à remplacer par une espèce indigène et en station.
		Toitures végétalisées.	Valeur écologique.	A préserver. Si possible, mise en place de toitures végétalisées sur les nouveaux bâtiments.
				

Une prospection de tous les troncs a été effectuée afin de mettre en évidence l'éventuelle présence de lucanes cerf-volant. Aucun signe de présence de l'espèce n'a pu être observé sur les parcelles n° 272 et 331. Au niveau de l'avifaune, seule des espèces communes, que l'on retrouve très fréquemment en zone urbaine ont pu être observées: moineau domestique, corneille noire et rougequeue noir. Aucune espèce animale menacée n'a dont été observée sur le site.

4. Conclusions

Les arbres, arbustes, buissons et milieux en présence sur les parcelles n°272 et 331 de la commune de Vevey ne présentent pas de valeur naturelle particulière. La grande majorité des plantations sont constituées d'espèces exotiques qui ne sont que peu favorables à la faune, aucune espèce animale menacée n'a été observée sur les sites. Certains arbres, de gabarit important, présentent toutefois une valeur paysagère, en offrant un écran de verdure aux bâtiments, notamment sur la parcelle n°272.

Conformément au règlement communal sur la protection des arbres de Vevey, l'abattage d'arbres devra être compensé par la plantation de nouveaux arbres. Les plantations compensatoires devront être composées d'espèces indigènes et en station afin d'augmenter la valeur écologique des sites. Les espèces exotiques ornementales seront proscrites, au profit d'espèces indigènes et en station, dont les gabarits permettront d'offrir rapidement un nouvel écran de verdure.

De même, la mise en place de prairies fleuries et d'une gestion différenciée en lieu et place de l'actuel gazon sera vivement encouragée.

L'ensemble de ces remarques serait à transmettre aux architectes afin qu'ils puissent les intégrer aux aménagements prévus.

Oron-la-Ville, le 18 septembre 2014



Audrey Megali



Alain Maibach

COMMUNE DE VEVEY

PLAN D'AFFECTATION 55.60 "RUE DE FRIBOURG"

PLAN D'AFFECTATION 55.62C "AVENUE RELLEL"

EXPERTISE PORTANT SUR LE TRAFIC INDUIT ET LE BRUIT



MARS 2021

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
1.1	Objet de l'étude	3
1.2	Contexte général et problématique	3
2	OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT POUR VOITURES ET DEUX-ROUES MOTORISES	4
2.1	Etat actuel	4
2.2	Règlements	4
2.3	Bases de calcul	4
2.4	Offre en stationnement pour l'habitation et pour les activités	5
2.5	Offre en stationnement en faveur de la commune et des besoins du quartier	5
2.6	Offre totale en stationnement pour voitures	5
2.7	Offre en stationnement pour deux-roues motorisés	6
3	OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT POUR VELOS	6
3.1	Règlements	6
3.2	Valeurs indicatives de la norme VSS 40'065 et hypothèses de calcul	6
3.3	Places de stationnement pour vélos	7
4	TRAFIC JOURNALIER INDUIT PAR LES PLANS D'AFFECTATION	7
4.1	Bases de calcul	7
4.2	Trafic journalier moyen induit par le Plan d'affectation "Avenue Reller"	8
4.3	Trafic journalier moyen induit par le Plan d'affectation "Rue de Fribourg"	8
4.4	Répartition du trafic induit par les Plans d'affectation sur le réseau routier	8
5	EFFETS DU TRAFIC INDUIT SUR LE RESEAU ROUTIER ENVIRONNANT	9
5.1	Etat actuel	9
5.2	Etat initial	9
5.3	Etat futur	10
5.4	Effets du trafic supplémentaire sur le réseau routier environnant: conclusions	11
6	BRUIT ROUTIER: VERIFICATION DU RESPECT DE L'OPB	11
6.1	Problématique	11
6.2	Degrés de sensibilité au bruit et valeurs limites à respecter	12
6.3	Evolution des émissions sonores dues au trafic supplémentaire	12
6.4	Vérification du respect de l'article 9 OPB	13
6.5	Immissions sonores perçues en façade des nouvelles constructions: vérification du respect de l'article 31 OPB	13
7	CONCLUSIONS	16

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de l'étude

Ce rapport présente les analyses et conclusions de l'étude de trafic et de bruit routier réalisée dans le cadre de l'élaboration des deux plans d'affectation suivants:

- **Plan d'affectation 55.60 "Rue de Fribourg"** (parcelle n° 331 située au nord du quartier Plan-Dessus, entre le Chemin Vert, la rue de Fribourg et l'avenue de Corsier);
- **Plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller"** (parcelle n° 272 située au sud du quartier Plan-Dessus, entre l'avenue Reller, la rue de Fribourg, la rue du Jura et la rue Gutenberg).

Ces plans d'affectation sont élaborés par le bureau Esplanade Aménagement SA. La figure n° 1 ci-dessous illustre leur localisation.



Fig. n° 1: Localisation des deux plans d'affectation à l'intérieur du quartier de Plan-Dessus

1.2 Contexte général et problématique

Les parcelles n°s 272 et 331 de la commune de Vevey appartiennent à la Société des Produits Nestlé SA (ci-après SPN SA). Ces parcelles sont déjà bâties, ladite société y disposant d'immeubles administratifs.

SPN SA entreprend une restructuration de son parc immobilier à Vevey: les constructions actuellement existantes sur les parcelles n°s 272 et 331 seront démolies. Les nouvelles constructions permises par les deux plans d'affectation accueilleront des logements et des activités compatibles avec l'habitation.

Le bureau team+ a développé ses études entre 2015 et 2017. De mars 2017 à août 2019, les études des deux plans d'affectation susmentionnés ont été suspendues, suite à la décision de la Ville de Vevey de revoir ses documents de planification. Entre-temps, le Concept du Plan directeur communal et l'avant projet du Plan d'affectation du premier des quatre quadrants définis par la nouvelle planification ont été établis. Dès l'été 2019, le porteur de projet a pu reprendre les études et finaliser les deux plans d'affectation.

Il importe de déterminer le trafic induit par chaque plan d'affectation et d'examiner l'aptitude du réseau routier environnant à l'absorber. En réalité, il convient de vérifier l'impact de la globalité des trafics induits, situation la plus défavorable pour le réseau routier et l'environnement. Par ailleurs, il convient de vérifier le respect des exigences de l'Ordonnance fédérale de protection contre le bruit (OPB), en particulier de ses articles 9 (relatif à l'utilisation accrue des voies de communication) et 31 (relatif à la construction dans des secteurs exposés au bruit).

2 OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT POUR VOITURES ET DEUX-ROUES MOTORISES

2.1 Etat actuel

A l'heure actuelle, la construction existante sur la parcelle n° 272 abrite 58 places de stationnement. Ces places étaient utilisées par les employés de Nestlé à l'époque où ladite construction était encore occupée par cette société.

Le parking existant sur la parcelle n° 331 comprend un total de 249 places de stationnement, réparties en trois niveaux. Au moment des comptages effectués par team+ en 2019 (voir § 5.1), ces places étaient encore occupées à 80%.

2.2 Règlements

a) Plan d'affectation "Avenue Reller"

Le Règlement de ce Plan d'affectation fixe à son article 24 les règles à respecter pour la détermination du nombre de places de stationnement pour voitures de tourisme et pour les deux-roues motorisés:

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspond à 16% du nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles des habitants.
- ⁴ Un maximum de 20 places de stationnement mutualisées peut être réalisé dans une installation à destination des habitants du quartier.

b) Plan d'affectation "Rue de Fribourg"

Le Règlement de ce Plan d'affectation fixe à son article 26 des règles analogues:

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspond à 16% du nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles des habitants.
- ⁴ Un maximum de 121 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la Commune et pour les besoins d'autres développements dans le quartier.

2.3 Bases de calcul

Le tableau n° 1 ci-dessous présente la capacité constructive fixée pour chaque Plan d'affectation par leur Règlement respectif (article 8 "Capacité constructive et bonus"). Ces règlements fixent des minimas pour les surfaces brutes de plancher affectées au logement et aux activités.

Tableau n° 1

	SBP	Bonus	SBP totale	Logement	Activités
PA Parcelle 272	10'683 m ²	15%	12'285 m ²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)
PA Parcelle 331	25'170 m ²	20%	30'200 m ²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)

(*) par rapport à la capacité de base

Dans le cadre de la présente étude, l'offre en stationnement est déterminée sur la base des hypothèses donnant le plus de places de parc. Par ailleurs, il importe de calculer le trafic induit par les plans d'affectation, et l'impact sur le plan du bruit routier, sur la base des hypothèses donnant les résultats les plus défavorables.

On constate que la répartition "80% logements/20% activités" est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement nécessaires, ainsi que le volume de trafic induit le plus élevé. C'est la raison pour laquelle les hypothèses suivantes sont retenues :

- part de logements à la SBP totale: 80%;
- part d'activités à la SBP totale: 20%.

L'article 9 de la norme VSS 40'281 est appliqué. Il stipule que l'offre en stationnement à mettre à disposition correspond aux valeurs indicatives suivantes:

- pour les habitants: 1 case de stationnement par 100 m² de SBP ou 1 case par appartement;
- pour les habitants, 10% du nombre calculé pour les habitants.

Le taux de satisfaction de 40% que le Règlement des deux Plans d'affectation fixe pour le stationnement des habitants et de leurs visiteurs découle de la volonté communale de réduire l'offre globale en stationnement à l'intérieur du quartier Plan-Dessus ainsi que le trafic qu'elle induit, ceci compte tenu de la qualité de desserte du périmètre par les transports publics et la mobilité douce, d'une part, et de la saturation des accès à ce quartier, de l'autre.

2.4 Offre en stationnement pour l'habitation et pour les activités

Le tableau n° 2 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement calculé sur la base des valeurs indicatives et des taux de satisfaction indiqués ci-avant.

Tableau n° 2

	100%		40%		100%		20%	
	Habitants	Visiteurs	Habitants	Visiteurs	Employés	Visiteurs	Employés	Visiteurs
PA 272	99 pl.	10 pl.	40 pl.	4 pl.	50 pl.	19 pl.	10 pl.	4 pl.
PA 331	242 pl.	24 pl.	97 pl.	10 pl.	121 pl.	46 pl.	25 pl.	10 pl.

2.5 Offre en stationnement en faveur de la commune et des besoins du quartier

Le Règlement du Plan d'affectation "Avenue Reller" stipule qu'un maximum de 20 places de stationnement doit être prévu pour les besoins du quartier. Ces cases sont destinées à compenser des places de stationnement en surface, sur le domaine public.

Le Règlement du Plan d'affectation "Rue de Fribourg" fixe un maximum de 121 places de stationnement à prévoir en faveur de la Commune et pour les besoins d'autres développements dans le quartier. Il est envisagé de répartir ces places de stationnement comme suit:

- 70 pour permettre la suppression de places en surface, sur le domaine public, et qui seront utilisées par des habitants du quartier;
- 51 en prévision de développements ultérieurs dans le quartier (nouvelles constructions) et en compensation de places supprimées lors de restructurations de cœurs d'îlots.

2.6 Offre totale en stationnement pour voitures

Le tableau n° 3 ci-dessous récapitule le nombre de places que les Plans d'affectation prévoient:

Tableau n° 3

Affectations	Usagers	PA 272	PA 331
Logements	Habitants	40 pl.	97 pl.
	Visiteurs	4 pl.	10 pl.
Activités	Employés	10 pl.	25 pl.
	Visiteurs/clients	4 pl.	10 pl.
Besoins intrinsèques totaux		58 pl.	142 pl.
Besoins extérieurs	Compensation de places supprimées en surface sur domaine public	20 pl. (max.)	70 pl. (max.)
	Développements dans le quartier et restructuration de cœurs d'îlots	-	51 pl. (max.)
TOTAL		78 pl.	263 pl.

2.7 Offre en stationnement pour deux-roues motorisés

Les Règlements des deux Plans d'affectation stipulent que le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspondra à 16% du nombre de places prévues pour les véhicules automobiles des habitants.

Le Plan d'affectation "Avenue Reller" devra ainsi prévoir au minimum 7 cases pour les deux-roues motorisés.

Le Plan d'affectation "Rue de Fribourg" en prévoira au minimum 16.

3 OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT POUR VELOS

3.1 Règlements

Les Règlements des deux Plans d'affectation (article 25 pour le PA "Avenue Reller" et article 27 pour le PA "Rue de Fribourg") fixent les dispositions suivantes pour le stationnement des cycles:

- ¹ Le nombre de places de stationnement pour les vélos est défini par la norme VSS en vigueur.
- ² Les emplacements pour le stationnement des cycles doivent être sécurisés, abrités et aisément accessibles [...]. Leur répartition minimale est la suivante:

PA "Avenue Reller": un sixième des places est accessible de plain-pied depuis les espaces extérieurs (rues, passages ou cœur d'îlot) ; la moitié des places est située à l'intérieur du bâtiment en rez-de-chaussée.

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

3.2 Valeurs indicatives de la norme VSS 40'065 et hypothèses de calcul

La norme VSS 40'065, actuellement en vigueur, qui régit les modalités de détermination des besoins et le choix de l'emplacement des aménagements de stationnement pour les vélos, fixe pour les logements le ratio de 1 place par chambre.

Pour déterminer un ordre de grandeur de nombre de chambres, les SBP prévues pour les logements seront divisées par 100 m², et l'on considérera que cette surface correspond à un appartement de 3^{1/2} pièces, soit à deux chambres.

Le tableau n° 4 ci-dessous présente les valeurs indicatives fixées par la norme susmentionnée, en fonction du type d'activité, correspondant à deux approches différentes: l'une basée sur les surfaces de plancher, l'autre sur le nombre estimé de places de travail.

Tableau n° 4

Type d'activité	Nombre de places vélos par 100 m ² de SP		Nombre de places vélos pour 10 places de travail	
	Employés	Visiteurs	Employés	Visiteurs
Entreprises avec beaucoup de clients	1	1,5	2	3
Entreprises avec peu de trafic de visiteurs	1	0,25	2	0,5

A ce stade, le calcul sera fait sur la base du ratio se référant à la surface de plancher et non au nombre de places de travail, et d'une hypothèse de répartition d'entreprises entre une moitié générant beaucoup de clients, et l'autre moitié induisant peu de visiteurs.

La valeur indicative retenue pour les visiteurs des activités est alors de 0,9 place / 100 m² de SP.

3.3 Places de stationnement pour vélos

Sur la base des hypothèses susmentionnées, le nombre de places de stationnement pour les vélos est le suivant, par plan d'affectation:

- a) **Plan d'affectation "Avenue Reller"**: total de 248 places de parc (voir tableau n° 5 ci-dessous).

Tableau n° 5

Affectations		Habitants	Employés	Visiteurs	Total
Logements	9'828 m ² > env. 100 log. > 200 chambres	200 pl.			200 pl.
Activités	2'457 m ²		25 pl.	23 pl.	48 pl.
				Total >	248 pl.

- b) **Plan d'affectation "Rue de Fribourg"**: total de 600 places de parc (voir tableau n° 6 ci-dessous).

Tableau n° 6

Affectations		Habitants	Employés	Visiteurs	Total
Logements	24'160 m ² > env. 242 log. > 484 chambres	484 pl.			484 pl.
Activités	6'040 m ²		61 pl.	55 pl.	116 pl.
				Total >	600 pl.

La norme VSS 40'065 stipule que deux tiers des places doivent être créés lors de la construction, le tiers restant pouvant être aménagé ultérieurement en fonction des besoins avérés. La surface nécessaire à ce tiers éventuel doit néanmoins être prévue.

4 TRAFIC JOURNALIER INDUIT PAR LES PLANS D'AFFECTATION

4.1 Bases de calcul

Le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) pour chaque plan d'affectation est calculé sur la base des hypothèses de génération suivantes:

- habitants: 2,5 mouvements/place de parc et par jour (*);
- visiteurs des habitants: 3 mouvements/place de parc et par jour;
- employés: 3,5 mouvements/place de parc et par jour;
- clients et visiteurs des activités: 7 mouvements/place de parc et par jour.

Le trafic journalier moyen (TJM, moyenne des sept jours de la semaine) est calculé comme suit:

- pour les logements: le trafic journalier induit est le même tout au long de la semaine;
- pour les activités, et pour tenir compte de la possibilité de la présence de quelques commerces ouverts aussi le samedi, on considérera que le trafic journalier moyen TJM est à calculé sur la base de 5,5 jours ouvrables.

(*) De récentes enquêtes menées autour de quartiers d'habitation, dans des secteurs d'agglomération bien desservis par les transports publics, y compris par une gare CFF, ont révélé que le taux de génération du trafic des habitants y est aujourd'hui compris entre 2 et 2,5 mouvements de véhicules/jour. Pour rester sur une approche précautionneuse, nous adoptons ici le ratio de 2,5 mvts.véhicules/jour

4.2 Trafic journalier moyen induit par le Plan d'affectation "Avenue Reller"

Le tableau n° 7 ci-dessous présente le trafic journalier moyen ouvrable (TJOM, moyenne du lundi au vendredi) et le trafic journalier moyen (TJM, calculé sur les sept jours de la semaine) induit par le PA "Avenue Reller" (parcelle 272).

Tableau n° 7

Usagers	Places de parc	Taux de génération	TJO	Trafic hebdomadaire	TJM
Habitants	40 pl.	2,5 mvts/pl.	100 mvts/j	700 mvts	100 mvts/j
Visiteurs des habitants	4 pl.	3,0 mvts/pl.	12 mvts/j	84 mvts	12 mvts/j
Employés	10 pl.	3,5 mvts/pl.	36 mvts/j	198 mvts	30 mvts/j
Visiteurs/clients des activités	4 pl.	7,0 mvts/pl.	28 mvts/	154 mvts	22 mvts/j
TOTAL	58 pl.		176 mvts/j	1'136 mvts	164 mvts/j

4.3 Trafic journalier moyen induit par le Plan d'affectation "Rue de Fribourg"

Le tableau n° 8 ci-dessous présente le trafic journalier moyen ouvrable (TJOM, moyenne du lundi au vendredi) et le trafic journalier moyen (TJM, calculé sur les sept jours de la semaine) induit par le PA "Rue de Fribourg" (parcelle 331)

Tableau n° 8

Usagers	Places de parc	Taux de génération	TJO	Trafic hebdomadaire	TJM
Habitants	97 pl.	2,5 mvts/pl.	244 mvts/j	1'708 mvts	244 mvts/j
Visiteurs des habitants	10 pl.	3,0 mvts/pl.	30 mvts/j	210 mvts	30 mvts/j
Employés	25 pl.	3,5 mvts/pl.	88 mvts/j	484 mvts	70 mvts/j
Visiteurs/clients des activités	10 pl.	7,0 mvts/pl.	70 mvts/	386 mvts	56 mvts/j
TOTAL	142 pl.		432 mvts/j	2'788 mvts	400 mvts/j

Les 249 places de parc existantes sur cette parcelle induisaient un TJOM de quelque 870 véhicules/jour, soit un TJM de 620 véhicules/jour, lorsque les locaux de SPN SA étaient occupés à 100%.

Vu qu'ils abritaient 80% de collaborateurs en juin 2019, date des comptages réalisés par team+ tout autour et à l'intérieur du quartier, il conviendra d'enlever le trafic induit par ces collaborateurs (TJOM de 696 mvts/jour et TJM de 496 mvts/jour) avant d'ajouter le trafic futur généré par le PA "Rue de Fribourg".

4.4 Répartition du trafic induit par les Plans d'affectation sur le réseau routier

Le trafic actuellement généré par la parcelle n° 331, ainsi que les trafics futurs induits par les Plans d'affectation "Avenue Reller" et "Rue de Fribourg" sont répartis sur le réseau routier environnant selon les hypothèses suivantes:

- avenue Reller et route de Châtel-St-Denis: 25 %;
- rue des Entrepôts et centre-ville: 25 %;
- avenue de Gilamont et autoroute: 40 %;
- route de Corseaux: 10%.

5 EFFETS DU TRAFIC INDUIT SUR LE RESEAU ROUTIER ENVIRONNANT

5.1 Etat actuel

Le bureau team+ a procédé à une campagne de comptages de trafic sur l'ensemble du réseau routier desservant le quartier Plan-Dessus. Ce recensement a permis de mettre à jour le diagramme de charges qui comprenait des données déjà anciennes, certaines relevées dix ans en arrière.

La figure n° 2 ci-après illustre le diagramme des charges de trafic correspondant à l'état actuel (2019/2020).

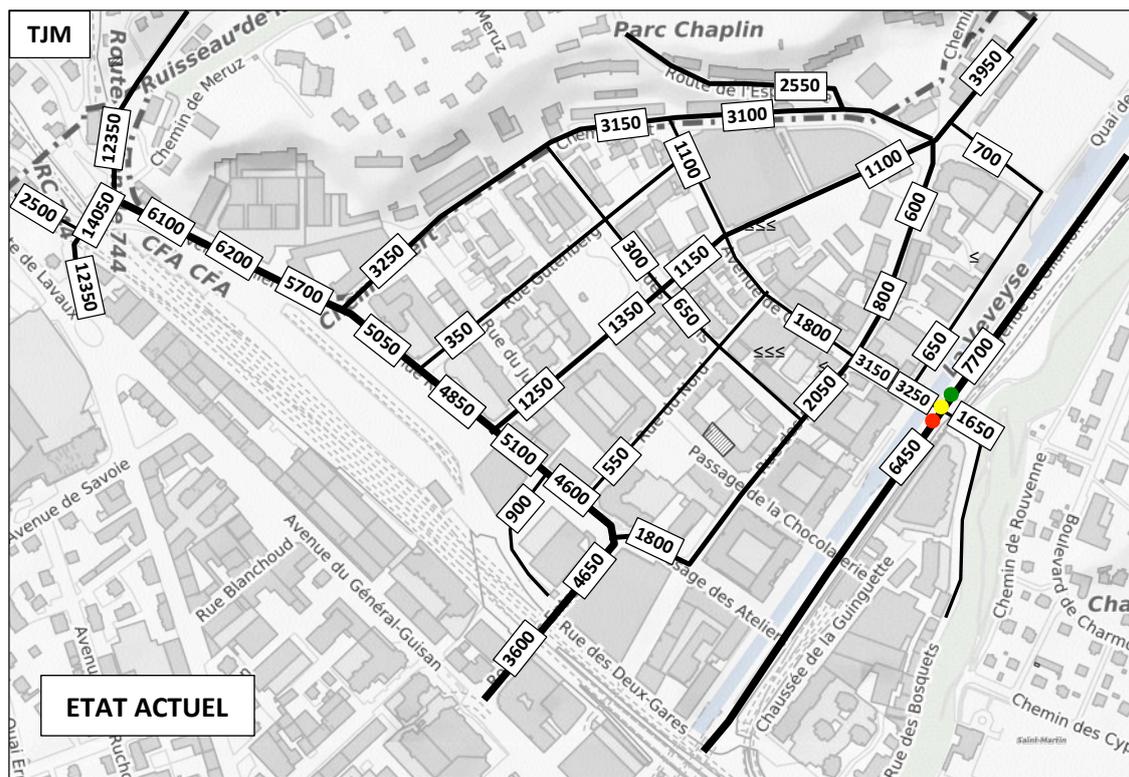


Fig. n° 2: Charges de trafic à l'état actuel (TJM - trafic journalier moyen)

5.2 Etat initial

Il importe d'enlever aux charges de trafic actuelles le trafic actuellement généré par les bâtiments administratifs situés sur la parcelle n° 331 ("PA Rue de Fribourg"). Pour cela, on se référera à l'état de la situation en été 2019, quand les locaux administratifs de Nestlé y étaient encore occupés à 80%, situation encore observée aujourd'hui.

Lorsque leur capacité d'accueil était pleinement occupée, ces locaux induisaient un TJOM de 870 mouvements/jour, soit un TJM de 620 mvts/jour. Compte tenu du fait qu'ils n'abritent plus que 80% de collaborateurs, ils génèrent encore un volume de circulation de 496 mvts/jour, qu'il importe d'enlever du diagramme de l'état actuel. Ce trafic actuel est supprimé selon les hypothèses de répartition indiquées au § 4.4.

Par contre, lors de la campagne de comptages de juin 2019, le bâtiment administratif de Nestlé situé sur la parcelle n° 272 n'était plus en activité ; ses 58 places de stationnement ne généraient ainsi plus aucun trafic sur le réseau routier. Il n'y a donc pas lieu d'enlever aux charges caractéristiques de l'état actuel les 250 mouvements/jour que ce bâtiment induisait dans le passé.

Le diagramme qui en résulte est celui illustré par la figure n° 3 ci-après.

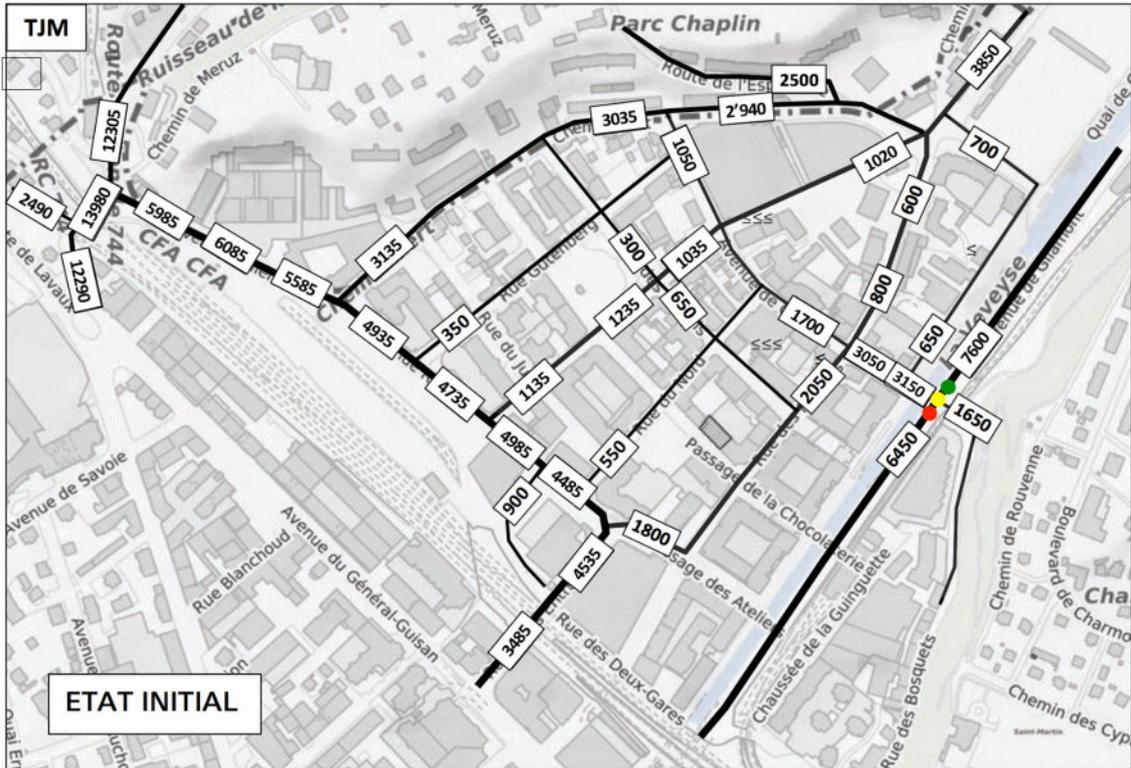


Fig. n° 3: Charges de trafic à l'état initial (TJM - trafic journalier moyen)

5.3 Etat futur

La figure n° 4 ci-dessous illustre les charges de trafic à l'état futur. Ce diagramme résulte de la superposition des trafics induits par les deux plans d'affectation aux charges de l'état initial.

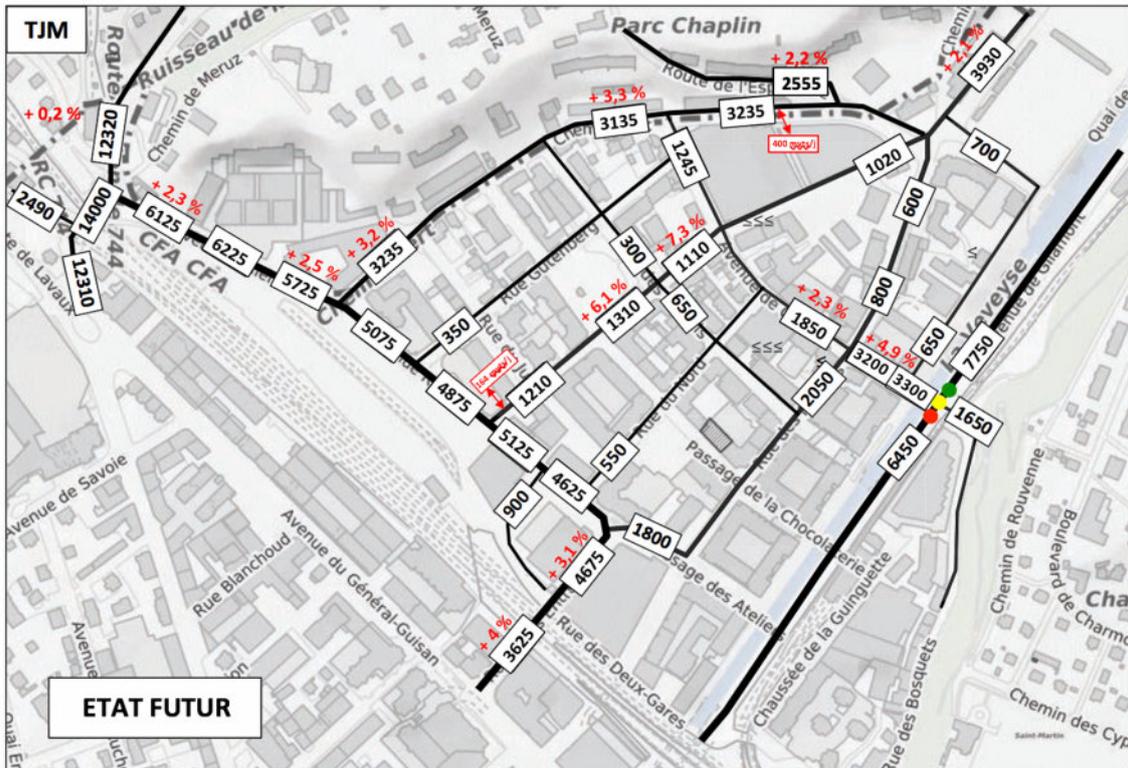


Fig. n° 4: Charges de trafic à l'état futur (TJM - trafic journalier moyen). En rouge, accroissements relatifs par rapport à l'état initial

5.4 Effets du trafic supplémentaire sur le réseau routier environnant: conclusions

La figure n° 4 ci-avant indique, par tronçon de rue, les accroissements relatifs du trafic caractérisant l'état initial, en raison de la superposition des flux générés par les deux Plans d'affectation.

On constate que le trafic supplémentaire provoque des augmentations très faibles des charges de trafic présentes sur le réseau routier environnant. En effet:

- le long de l'avenue Reller, les accroissements de trafic sont compris entre 2,3% et 3,1%;
- à la rue des Entrepôts, l'accroissement est de l'ordre de 3% à 4%;
- à la rue de Fribourg, l'augmentation est de l'ordre de 6% à 7,3%, mais les charges y restent encore très faibles ;
- à l'avenue de Corsier, l'augmentation est de 4,9% à son débouché sur l'avenue de Gilamont ;
- le long de l'avenue des Crosets, l'accroissement ne dépasse pas 2,1% ;
- le long du Chemin Vert l'augmentation est de l'ordre de 3,3% ;
- à la route de l'Esplanade, l'accroissement ne dépasse pas 2,2%.

A la route de Châtel-St-Denis, l'augmentation des charges de trafic est pratiquement nulle, de l'ordre de + 0,2%.

On constate ainsi que les PA "Rue de Fribourg" et "Avenue Reller" ont un impact très faible, voire imperceptible, sur le réseau routier environnant.

Ce constat est particulièrement flagrant au niveau du carrefour "Route de Châtel-St-Denis / avenue Reller" qui, déjà saturé aux heures de pointe, ne sera pas perceptiblement péjoré par le trafic induit par les deux Plans d'affectation.

Il importe de rappeler le fait que les bâtiments de Nestlé sis sur les parcelles n°s 272 et 331 induisaient, à l'époque où ils étaient pleinement occupés, un total de 870 mouvements/jour, alors que les PA "Avenue Reller" et "Rue de Fribourg" généreront un trafic journalier moyen total de 564 mouvements/jour, soit 35% de moins.

Par ailleurs, le trafic induit par les activités de la société Nestlé sur lesdites parcelles était constitué d'employés arrivant pour la grande majorité d'entre eux aux heures de pointe du trafic urbain. Les affectations prévues maintenant prévoient quelque 80% d'habitation et seulement 20% d'activités (dont une grande partie d'activités de proximité) : le trafic généré se distribuera davantage à longueur de journée et sera moins concentré aux heures de pointe.

6 BRUIT ROUTIER: VERIFICATION DU RESPECT DE L'OPB

6.1 Problématique

Le trafic induit par les nouveaux Plans d'affectation est susceptible d'induire une augmentation des immissions sonores perçues par les riverains habitant le long des rues situées à proximité. Il importe de vérifier si cette utilisation accrue des voies de communication n'entraîne pas un dépassement des valeurs limites d'exposition devant être respectées en façade de ces habitations riveraines (article 9 OPB).

Par ailleurs, il importe de vérifier si les immissions sonores qui seront perçues en façade des futurs bâtiments des deux Plans d'affectation ne dépasseront pas les valeurs limites d'immission (VLI), selon les exigences de l'article 31 OPB.

L'étude de bruit présentée ci-après a donc pour but de:

- vérifier la conformité du projet avec les exigences fixées à l'article 9 de l'Ordonnance fédérale de protection contre le bruit (OPB);
- vérifier le respect des valeurs limites d'immission pour les constructions prévues par les Plans d'affectation.

La figure n° 5 ci-dessous illustre un extrait du cadastre du bruit routier établi par la Direction générale de l'environnement du canton de Vaud (immissions sonores diurnes).

On constate que le quartier de Plan-Dessus ne subit pas de nuisances sonores dues au trafic routier: seules les façades le long de l'avenue Reller sont exposées à des valeurs plus élevées, mais ne dépassant pas la valeur limite d'immission pour secteur colloqué en degré de sensibilité III (65 dBA de jour).

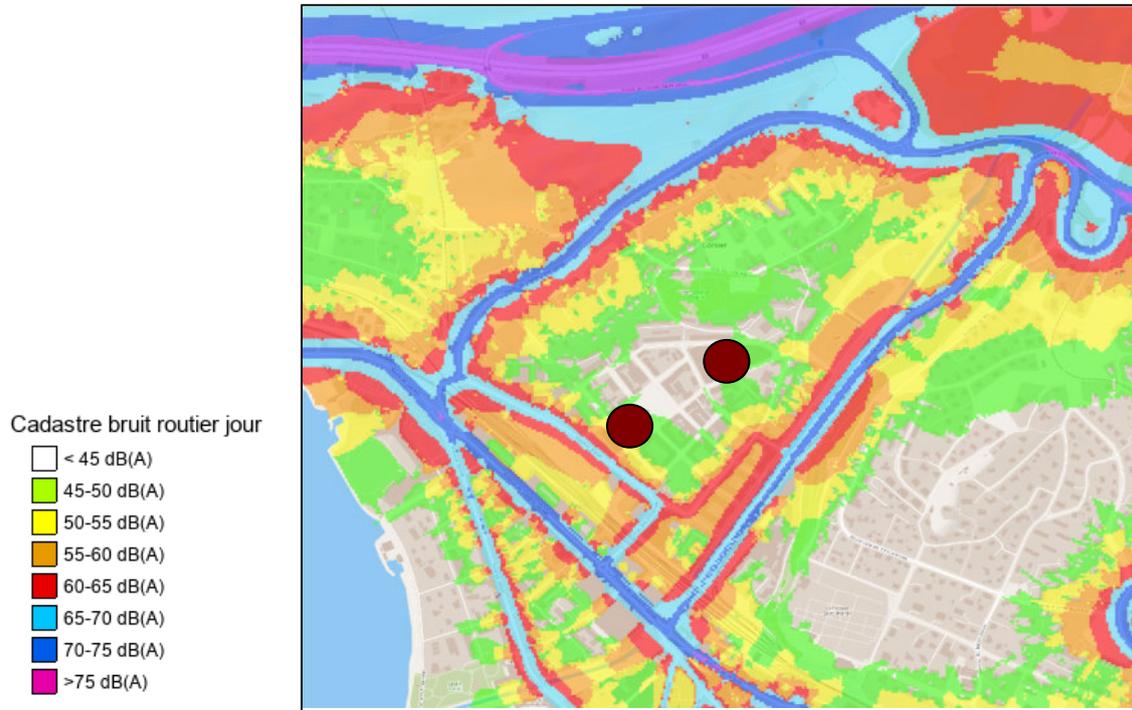


Fig. n° 5: Cadastre du bruit routier diurne, quartier de Plan-Dessus (source: geoportail du canton de Vaud)

● Localisation des PA "Avenue Reller" et "Rue de Fribourg"

6.2 Degrés de sensibilité au bruit et valeurs limites à respecter

Les Règlements des Plans d'affectation attribuent le degré de sensibilité III aux parcelles nos 272 et 331.

L'ensemble des îlots voisins sont également colloqués en degré de sensibilité III.

Pour le degré de sensibilité III, les valeurs limites d'immissions (VLI) à respecter sont les suivants:

- VLI diurne (6h00:22h00): 65 dBA;
- VLI nocturne (22h00:6h00): 55 dBA.

6.3 Evolution des émissions sonores dues au trafic supplémentaire

La figure n° 6 ci-après présente les augmentations des émissions sonores le long du réseau routier environnant les Plans d'affectation, dues au trafic supplémentaire induit par ceux-ci.

On constate que **les accroissements des émissions sonores sont imperceptibles**. Les augmentations les plus élevées ne dépassent pas 0,4 dBA, **très largement inférieures au seuil de perceptibilité** (+ 1 dBA).

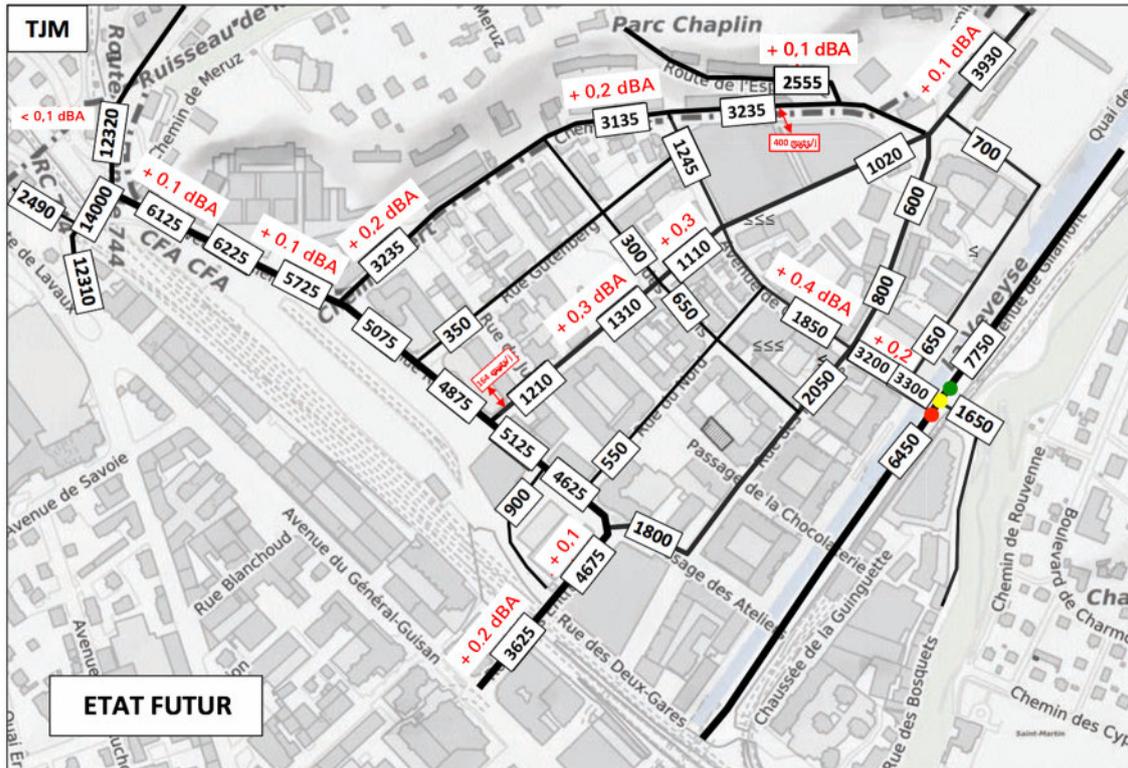


Fig. n° 6: Charges de trafic à l'état futur et, en rouge, accroissement des émissions sonores, en dBA

6.4 Vérification du respect de l'article 9 OPB

L'article 9 OPB relatif à l'utilisation accrue des voies de communication stipule que:

L'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner:

- a. *Un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication ou*
- b. *La perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement.*

Comme on l'a relevé au paragraphe précédent, les accroissements des niveaux sonores sont partout inférieurs ou égaux à 0,4 dBA, loin d'atteindre et de dépasser le seuil de perceptibilité admis à 1 dBA.

On peut conclure que le trafic supplémentaire dû aux deux Plans d'affectation ne provoquera pas de dépassements des immissions actuellement perçues par les riverains situés à l'intérieur du périmètre d'étude.

L'article 9 OPB est ainsi parfaitement respecté.

6.5 Immissions sonores perçues en façade des nouvelles constructions: vérification du respect de l'article 31 OPB

a) Paramètres et modèle de calcul

La détermination des immissions sonores (niveaux d'évaluation) prend en compte les vitesses maximales autorisées, notamment la "zone 30" du quartier de Plan-Dessus. Ni le Chemin Vert, ni l'avenue Reller ne sont pour le moment pas inclus dans cette zone, restant ainsi soumis à la vitesse maximale de 50 km/h.

Le modèle de calcul est le modèle StL-86 tenant compte de la correction de 1995 (constante A = 43 et nouvelles prescriptions pour le calcul de la réflexion). Le calcul tient compte de l'effet de réflexion du bruit sur les constructions opposées à chaque point-récepteur considéré (bâtiments, murs) et de l'angle d'ouverture sur la source de bruit.

b) **Plan d'affectation "Avenue Reller" (parcelle n° 272)**

La figure n° 7 ci-dessous récapitule les résultats des calculs de bruit en quatre points-récepteurs. Les valeurs indiquées correspondent au niveau du 1^{er} étage de chaque bâtiment.



Fig. n° 7: Niveaux d'évaluation sonore diurnes et nocturnes en façade des futurs bâtiments

Sur la façade sud, donnant directement sur l'avenue Reller, les immissions sonores diurnes s'approchent de la valeur limite d'immission (65 dBA), sans la dépasser.

Ce constat vaut pour le premier étage, le bruit diminuant avec la hauteur (en raison de l'augmentation de la distance de propagation entre la source de bruit et le récepteur). Il importe de rappeler que, selon l'article 42 OPB, les valeurs limites à respecter dans le cas des locaux d'activités - donc le rez-de-chaussée - sont de 5 dBA plus élevées.

Sur les façades ouest (donnant sur la rue Gutenberg) et est (donnant sur la rue de Fribourg), les immissions sonores sont largement inférieures aux valeurs limites d'immission, aussi bien diurne que nocturne.

Les exigences de l'article 31 OPB sont ainsi parfaitement respectées.

La Ville de Vevey envisage l'intégration de l'avenue Reller dans la zone 30 du quartier de Plan-Dessus. Pour la façade sud du bâtiment donnant directement sur cette avenue, cette mesure se traduira par une réduction de quelque 2 dBA des immissions sonores perçues: cet impact positif est perceptible.

c) **Plan d'affectation "Rue de Fribourg" (parcelle n° 331)**

La figure n° 8 ci-dessous récapitule les résultats des calculs de bruit en cinq points-récepteurs. Les valeurs indiquées correspondent au niveau du 1^{er} étage de chaque bâtiment.

Là aussi, on rappellera que selon l'article 42 OPB, les valeurs limites à respecter dans le cas des locaux d'exploitation - notamment toutes les activités en rez-de-chaussée - sont de 5 dBA plus élevées.



Fig. n° 8: Niveaux d'évaluation sonore diurnes et nocturnes en façade des futurs bâtiments

On constate que les niveaux sonores en façade des futurs immeubles sont largement inférieures aux valeurs limites d'immission diurne et nocturne. Même le bâtiment de tête, à la pointe est du périmètre, exposé à une source de bruit accru, présente un niveau d'évaluation de 1,5 à 2 dBA inférieur aux VLI.

Les exigences de l'article 31 OPB sont, ici aussi, parfaitement respectées.

7 CONCLUSIONS

Le Plan d'affectation 55.60 "Rue de Fribourg" devra prévoir 142 places de stationnement pour ses besoins intrinsèques. Un maximum de 121 places supplémentaires est prévu pour des besoins communaux (compensation de places de stationnement à supprimer en surface, afin de permettre une requalification des espaces publics environnants ou certaines restructurations de cœurs d'îlots) et pour des développements ultérieurs (futurs constructions dans le quartier). Ces places supplémentaires destinées à compenser des suppressions de places en voirie ne génèrent pas de trafic supplémentaire.

Le Plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller" devra quant à lui prévoir 58 places de stationnement pour ses besoins intrinsèques, et un maximum de 20 places pour les besoins communaux, ces dernières n'induisant aucun trafic supplémentaire (cases compensant des places existantes, supprimées en surface)

Il convient de rappeler que c'est au moment de la demande des permis de construire que, sur la base des affectations réelles, le nombre de places de stationnement sera précisé.

Le Plan d'affectation "Rue de Fribourg" générera un trafic journalier moyen de 400 véhicules/jour. Néanmoins, compte tenu du fait que les bâtiments qui s'y trouvent accueillent encore une certaine activité (80% des 249 places de stationnement existantes sont encore utilisées à ce jour), le trafic généré par celle-ci (496 mvts/jour actuellement) sera enlevé du trafic actuel: le trafic induit par ce Plan d'affectation sera ainsi inférieur de quelque 96 véhicules/jour au trafic généré par cette parcelle à l'heure actuelle.

Les accroissements des charges de trafic sur le réseau routier environnant sont compris entre 1% et 7%. Le long de l'avenue Reller, l'augmentation ne dépassera pas 2,3% à 3% et, au droit du débouché de cette voie sur la route de Châtel-St-Denis, l'augmentation sera imperceptible (de l'ordre de 0,2%).

Les impacts des deux Plans d'affectation sur le réseau routier environnant peuvent être ainsi qualifiés de très faibles à imperceptibles. En ce qui concerne notamment le carrefour "Route de Châtel-St-Denis / avenue Reller" fonctionnant à saturation aux heures de pointe, le trafic supplémentaire n'aura aucune conséquence sensible.

L'étude de bruit permet de conclure que les exigences de l'OPB sont respectées, aussi bien en ce qui concerne l'article 9 (utilisation accrue des voies de communication) que l'article 31 (permis de construire dans des secteurs exposés au bruit). En effet:

- les accroissements de bruit le long des axes routiers du périmètre ne dépasseront pas 0,4 dBA, valeur largement inférieure au seuil de perceptibilité;
- sur les façades des futurs bâtiments des Plans d'affectation, les immissions sonores seront partout sensiblement inférieures aux valeurs limites d'immission définies pour le degré de sensibilité III:

Les deux Plans d'affectation ont été simultanément pris en compte dans la présente étude de trafic et de bruit. Il va de soi que, pris isolément, leurs impacts sont encore plus faibles.

Bulle, le 15 mars 2021

› team +



Pedro de Aragao
Ing. dipl. EPFL

COMMUNE DE VEVEY

PLAN D'AFFECTATION 55.60 "RUE DE FRIBOURG"

PLAN D'AFFECTATION 55.62C "AVENUE RELLER"

EXPERTISE PORTANT SUR LE TRAFIC INDUIT ET LE BRUIT

MODIFICATIONS APORTEES AU PA 55.60 :

EXAMEN DES IMPACTS SUR LE RESEAU ROUTIER



MARS 2023

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
1.1	Objet de l'étude	3
1.2	Hypothèses d'affectation du PA "rue de Fribourg" prises en compte en 2021	3
1.3	Nouvelles données pour le PA "rue de Fribourg"	3
2	SCENARIOS ENVISAGEABLES	4
2.1	Principe de génération des scénarios	4
2.2	Surfaces retenues selon les affectations	4
3	EQUIPEMENTS D'UTILITE PARAPUBLIQUE ET/OU PUBLIQUE : OPTIONS	5
3.1	But de l'exercice	5
3.2	Options	6
4	OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT, PAR SCENARIO	6
4.1	Valeurs indicatives	6
4.2	Taux de satisfaction	6
4.3	Offre admissible en stationnement	7
5	TRAFIC INDUIT PAR LE PA "RUE DE FRIBOURG"	8
5.1	Hypothèses de calcul	8
5.2	Trafic journalier ouvrable moyen	8
5.3	Trafic journalier moyen (moyenne des sept jours de la semaine)	9
6	COMPARAISON AVEC RESULTATS DE L'ETUDE DE MARS 2021	10
6.1	Offre en stationnement pour voitures de tourisme	10
6.2	Trafic journalier moyen (TJM)	11
7	NOUVEAU PRINCIPE D'ACCES AU PA "RUE DE FRIBOURG"	11
8	CONCLUSION	11

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de l'étude

En 2021, le bureau team+ a élaboré une expertise portant sur le trafic induit et le bruit, relative aux plans d'affectation 55.60 "Rue de Fribourg" et 55.62C "Avenue Reller".

Ces deux plans d'affectation ont été mis à l'enquête publique en 2021. Par la suite, le bureau Esplanade Aménagement, auteur de ces deux PA, a repris la planification de façon à intégrer les préavis des services cantonaux ainsi que diverses demandes émanant de la Ville de Vevey.

Des deux plans d'affectation, seul le PA "Rue de Fribourg" est de nature à induire un trafic journalier différent de celui qui avait été déterminé dans l'étude de 2021.

Ce rapport a pour but de présenter la nouvelle offre en stationnement que le PA "Rue de Fribourg" doit prévoir, sur la base des nouvelles affectations, et le trafic journalier moyen qu'il générera sur le réseau routier environnant.

Les résultats de ce nouveau calcul seront comparés à ceux de l'étude de 2021 : en fonction des conclusions de la première étude, une analyse plus détaillée des effets desdites affectations pourrait s'avérer nécessaire.

1.2 Hypothèses d'affectation du PA "rue de Fribourg" prises en compte en 2021

Le tableau ci-dessous récapitule la capacité constructive fixée pour chaque PA par leur Règlement respectif dans leur version de 2021.

Tableau n° 1

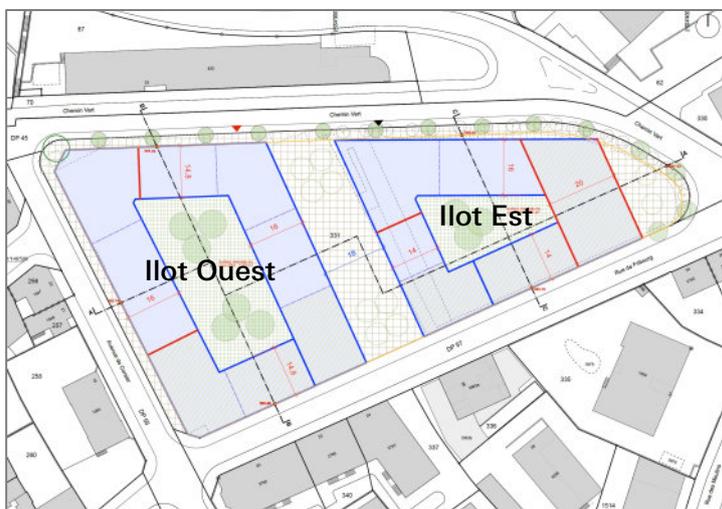
	SBP	Bonus	SBP totale	Logement	Activités
PA Parcelle 272	10'683 m ²	15%	12'285 m ²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)
PA Parcelle 331	25'170 m ²	20%	30'200 m ²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)

(*) par rapport à la capacité de base

1.3 Nouvelles données pour le PA "rue de Fribourg"

Les données relatives au PA "Avenue Reller" (parcelle n° 272) sont inchangées.

Pour le PA "Rue de Fribourg", il importe maintenant de distinguer un "îlot ouest" et un "îlot est" (figure ci-dessous), dotés de principes d'affectation différents. La répartition des droits à bâtir initiaux entre ces deux îlots est déterminée en fonction du ratio de la capacité constructive de chaque îlot, par rapport à l'ensemble.



Ilots Ouest et Est du PA "Rue de Fribourg"

Les nouvelles données sont les suivantes :

› **Sur la totalité de la parcelle n° 331**

Droits à bâtir initiaux : 25'170 m²

Droits à bâtir maximaux : 28'946 m² ("bonus" de 15%)

Activités faiblement et moyennement gênantes : minimum 10% des droit à bâtir initiaux, soit minimum 2'517 m²

› **Ilot Ouest :**

Droits à bâtir initiaux : 55,2% de la totalité (25'170 m²), soit 13'898,87 m²

Droits à bâtir maximaux : 15'983 m² ("bonus" de 15%)

Logement : minimum 80% des droits à bâtir initiaux, soit minimum 11'119,1 m²

Activités faiblement et moyennement gênantes : minimum 1'000 m²

› **Ilot Est :**

Droits à bâtir initiaux : 44,8% de la totalité (25'170 m²), soit 11'271,13 m²

Droits à bâtir maximaux : 12'963 m² ("bonus" de 15%)

Logement : minimum 60% des droits à bâtir initiaux, soit minimum 6'762,68 m²

Activités faiblement et moyennement gênantes : minimum 1'517 m²

Equipements d'utilité parapublique et/ou publique : maximum 30% des droits à bâtir initiaux, soit maximum 3'381,24 m²

La répartition de la surface dédiée aux activités faiblement et moyennement gênantes entre les deux îlots a fait l'objet d'une négociation entre propriétaires. Il est vraisemblable que les surfaces minimales fixées (1'000 m² sur l'îlot Ouest et 1'517 m² sur l'îlot Est) soient les grandeurs adoptées lors des projets de construction définitifs : elles sont ainsi admises telles quelles dans cette étude.

2 SCENARIOS ENVISAGEABLES

2.1 Principe de génération des scénarios

A ce stade, la principale incertitude porte sur la surface qui sera dévolue sur l'îlot Est aux équipements d'utilité parapublique et/ou publique. Aucune hypothèse, ni de grandeur, ni de nature d'activité, n'est pour le moment formulée.

Il est ici admis qu'un ordre de grandeur de 500 m² ne semble pas réaliste, compte tenu du maximum fixé par le Règlement à 3'381 m². Trois seront alors étudiées :

- surface de 1'000 m² (environ 30% du maximum autorisé),
- surface de 1'500 m² (environ 45% du maximum autorisé),
- surface de 3'300 m² (environ 98% du maximum autorisé).

Pour chacun de ces trois scénarios, et compte tenu de la surface de 1'517 m² prévue pour l'activité faiblement et moyennement gênante sur l'îlot Est, correspond alors une hypothèse de surface de logement sur cet îlot.

Sur l'îlot Ouest, et compte tenu de l'hypothèse ici retenue de 1'000 m² pour l'activité faiblement et moyennement gênante, la surface pour le logement est directement déterminée par soustraction.

Il convient de préciser que la présente étude se base sur les droits à bâtir maximaux.

2.2 Surfaces retenues selon les affectations

Le tableau n° 2 ci-après présente les affectations et leurs surfaces, pour l'îlot Ouest, pour un seul scénario basé sur 1'000 m² de surfaces dédiées aux activités faiblement et moyennement gênantes.

Tableau n° 2 : Ilot Ouest

Affectations	Scénario retenu
Activité faiblement et moyennement gênante	1'000 m ²
Logements	14'983 m ²
Total	15'983 m²

Le tableau n° 3 ci-dessous présente les affectations et leurs surfaces, pour l'îlot Est, pour trois scénarios examinés.

Tableau n° 3 : Ilot Est

Affectations	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Activité faiblement et moyennement gênante	1'520 m ²	1'520 m ²	1'520 m ²
Equipements d'utilité parapublique et/ou publique	1'000 m ²	1'500 m ²	3'300 m ²
Logements	10'443 m ²	9'943 m ²	8'143 m ²
Total	12'963 m²	12'963 m²	12'963 m²

Le tableau n° 4 ci-dessous présente les affectations et leurs surfaces, pour l'ensemble du PA "Rue de Fribourg".

Tableau n° 4 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est)

Affectations	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Activité faiblement et moyennement gênante	2'520 m ²	2'520 m ²	2'520 m ²
Equipements d'utilité parapublique et/ou publique	1'000 m ²	1'500 m ²	3'300 m ²
Logements	25'426 m ²	24'926 m ²	23'126 m ²
Total	28'946 m²	28'946 m²	28'946 m²

3 EQUIPEMENTS D'UTILITE PARAPUBLIQUE ET/OU PUBLIQUE : OPTIONS

3.1 But de l'exercice

Les équipements d'utilité parapublique et/ou publique peuvent être très divers.

En l'occurrence, il convient d'exclure les écoles qui doivent être dotées d'importantes surfaces de terrains de sport et de cours de récréation. Il semble plus vraisemblable d'admettre l'un ou l'autre des équipements suivants :

- bibliothèque de quartier,
- unité d'accueil de la petite enfance (UAPE),
- salles pour réunions, colloques, conférences ou pour cours pour adultes,
- salle de spectacles,
- maison de quartier regroupant certains de ces équipements, voire la totalité.

Les bibliothèques de quartier ont fréquemment une surface de l'ordre de grandeur de 400 m². Une UAPE de quelque 600 m² permet d'accueillir quelque 70 enfants, répartis en huit à 10 groupes (ceux-ci se partageant en "bébés", "trotteurs" et "grands"). Une salle de réunion ou de cours, de 20 m², peut accueillir 10 participants. Enfin, une salle de spectacle d'environ 300 m² peut accueillir quelque 160 spectateurs.

3.2 Options

Les trois options ci-après résultent de combinaisons différentes des équipements susmentionnés :

► **Option 1 - total de 1'000 m² :**

Bibliothèque de quartier : 400 m²
UAPE : 600 m², 8 classes

► **Option 2 - total de 1'500 m² :**

Bibliothèque de quartier : 400 m²
UAPE : 600 m², 8 classes
Salle de spectacles : 300 m², 160 spectateurs
Salles de réunions/colloques : 5 salles pour un total de 100 m² et 50 personnes
Salles de cours pour adultes ; 5 salles pour un total de 100 m² et 50 personnes

► **Option 3 - total de 3'300 m² :**

UAPE : 600 m², 8 classes
Maison de quartier regroupant :
- bibliothèque de quartier : 400 m²
- salle de spectacles : 300 m²
- salles de réunions/colloques : 5 salles pour un total de 100 m² et 50 personnes
- salles de cours pour adultes ; 5 salles pour un total de 100 m² et 50 personnes
- salle d'expositions, locaux divers (gymnastique, danse, musique) : 1'800 m²

4 OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT, PAR SCENARIO

4.1 Valeurs indicatives

Les valeurs indicatives retenues dans cette étude sont celles définies par la norme VSS n° 40'281 :

- logements : 1 place / 100 m² plus 10% pour les visiteurs
- activités : 2 places / 100 m² pour les employés et 0,75 place / 100 m² pour les visiteurs/clients
- bibliothèque : 1 place / 100 m²
- salle de réunion : 0,12 place / place assise
- salle de cours pour adultes : 0,4 place / place assise
- salle de spectacles : 0,2 place / place assise
- salle pour expositions : 1 place / 100 m²
- UAPE : 1 place/classe pour les employés et 0,2 place/classe pour les visiteurs.

4.2 Taux de satisfaction

Le Règlement du PA fixe les taux de satisfaction suivants (facteurs de multiplication des valeurs indicatives susmentionnées, permettant de tenir compte de la desserte du site par les transports publics et par la mobilité douce) :

- pour les logements : 40%
- pour les activités : 20%

4.3 Offre admissible en stationnement

Le tableau n° 5 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement correspondant au scénario 1. Les valeurs présentées tiennent compte des taux de satisfaction fixés par le Règlement.

Tableau n° 5 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), places de stationnement pour le scénario 1

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	60 pl.	6 pl.	66 pl.	42 pl.	5 pl.	47 pl.	113 pl.
Activités	4 pl.	2 pl.	6 pl.	7 pl.	3 pl.	10 pl.	16 pl.
Bibliothèque				1 pl.	-	1 pl.	1 pl.
UAPE				2 pl.	1 pl.	3 pl.	3 pl.
Total	64 pl.	8 pl.	72 pl.	52 pl.	9 pl.	61 pl.	133 pl.

Le tableau n° 6 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement correspondant au scénario 2.

Tableau n° 6 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), places de stationnement pour le scénario 2

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	60 pl.	6 pl.	66 pl.	40 pl.	4 pl.	44 pl.	110 pl.
Activités	4 pl.	2 pl.	6 pl.	7 pl.	3 pl.	10 pl.	16 pl.
Bibliothèque				1 pl.	-	1 pl.	1 pl.
UAPE				2 pl.	1 pl.	3 pl.	3 pl.
Salle de spect.				1 pl.	6 pl.	7 pl.	7 pl.
Salle réunions				-	2 pl.	2 pl.	2 pl.
Salle de cours				-	4 pl.	4 pl.	4 pl.
Total	64 pl.	8 pl.	72 pl.	51 pl.	20 pl.	71 pl.	143 pl.

Le tableau n° 7 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement correspondant au scénario 3.

Tableau n° 7 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), places de stationnement pour le scénario 3

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	60 pl.	6 pl.	66 pl.	33 pl.	4 pl.	37 pl.	103 pl.
Activités	4 pl.	2 pl.	6 pl.	7 pl.	3 pl.	10 pl.	16 pl.
Bibliothèque				1 pl.	-	1 pl.	1 pl.
UAPE				2 pl.	1 pl.	3 pl.	3 pl.
Salle de spect.				1 pl.	6 pl.	7 pl.	7 pl.
Salle réunions				-	2 pl.	2 pl.	2 pl.
Salle de cours				-	4 pl.	4 pl.	4 pl.
Expositions				-	4 pl.	4 pl.	4 pl.
Total	64 pl.	8 pl.	72 pl.	44 pl.	24 pl.	68 pl.	140 pl.

On constate ainsi que le nombre total de places de stationnement que le PA "rue de Fribourg" doit prévoir est compris entre 133 et 143 cases. Cette offre ne comprend pas les places pouvant être réalisées en faveur de la Commune, visant à compenser les places de parc publiques et privées supprimées en surface dans le quartier et pour les besoins d'autres développements (121 places au maximum).

L'offre admissible en stationnement pour le PA "Avenue Reller" est celle déterminée dans le cadre de l'étude de mobilité de 2021, soit de 58 places pour ses besoins intrinsèques (plus un maximum de 20 places pour les besoins extérieurs (compensation de places supprimées en surface, sur le domaine public).

5 TRAFIC INDUIT PAR LE PA "RUE DE FRIBOURG"

5.1 Hypothèses de calcul

Le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) pour est calculé sur la base des hypothèses de génération suivantes:

- habitants : 2,5 mouvements/place de parc et par jour;
- visiteurs des habitants : 3 mouvements/place de parc et par jour;
- employés : 3,5 mouvements/place de parc et par jour;
- clients et visiteurs des activités faiblement et moyennement gênantes : 7 mouvements/place de parc et par jour.

Ces hypothèses sont celles prises en considération dans l'étude de mobilité de 2021. A cela s'ajoutent maintenant les hypothèses suivantes, pour la génération de trafic des activités parapubliques et/ou publiques :

- bibliothèque : 6 mouvements/place de parc et par jour;
- UAPE : 4 mouvements/place de parc et par jour;
- salles de réunions et de cours : 5 mouvements/place de parc et par jour;
- salle de spectacles : 2 mouvements/place de parc et par jour ;
- locaux d'expositions : 4 mouvement/place de parc et par jour.

Le trafic journalier moyen (TJM, moyenne des sept jours de la semaine) est calculé comme suit (mêmes hypothèses que celles retenues dans l'étude de 2021) :

- pour les logements : le trafic journalier induit est le même tout au long de la semaine;
- pour les activités faiblement et moyennement gênantes, et pour tenir compte de la possibilité de la présence de quelques services ouverts aussi le samedi, on considérera que le trafic journalier moyen TJM est à calculé sur la base de 5,5 jours ouvrables.

Par contre, il est admis que :

- la bibliothèque, l'UAPE, les salles de réunions et de cours sont ouvertes du lundi au vendredi,
- la salle de spectacles et les locaux d'exposition sont utilisables six jours sur sept.

Tous les chiffres qui suivent sont **arrondis à l'unité paire supérieure**.

5.2 Trafic journalier ouvrable moyen

Le tableau n° 8 ci-dessous présente le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) correspondant au scénario 1.

Tableau n° 8 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier ouvrable moyen induit par le scénario 1

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	150 mvts/j	18 mvts/j	168 mvts/j	106 mvts/j	16 mvts/j	122 mvts/j	290 mvts/j
Activités	14 mvts/j	14 mvts/j	28 mvts/j	26 mvts/j	22 mvts/j	48 mvts/j	76 mvts/j
Bibliothèque				6 mvts/j	-	6 mvts/j	6 mvts/j
UAPE				8 mvts/j	4 mvts/j	12 mvts/j	12 mvts/j
Total	164 mvts/j	32 mvts/j	196 mvts/j	146 mvts/j	42 mvts/j	188 mvts/j	384 mvts/j

Le tableau n° 9 ci-dessous présente le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) correspondant au scénario 2.

Tableau n° 9 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier ouvrable moyen induit par le scénario 2

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	150 mvts/j	18 mvts/j	168 mvts/j	100 mvts/j	12 mvts/j	112 mvts/j	280 mvts/j
Activités	14 mvts/j	14 mvts/j	28 mvts/j	26 mvts/j	22 mvts/j	48 mvts/j	76 mvts/j
Bibliothèque				6 mvts/j	-	6 mvts/j	6 mvts/j
UAPE				8 mvts/j	4 mvts/j	12 mvts/j	12 mvts/j
Salle de spect.				2 mvts/j	12 mvts/j	14 mvts/j	14 mvts/j
Salle réunions				-	10 mvts/j	10 mvts/j	10 mvts/j
Salle de cours				-	20 mvts/j	20 mvts/j	20 mvts/j
Total	164 mvts/j	32 mvts	196 mvts/j	142 mvts/j	80 mvts/j	222 mvts/j	418 mvts/j

Le tableau n° 10 ci-après présente le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) correspondant au scénario 3.

Tableau n° 10: PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier ouvrable moyen induit par le scénario 3

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	150 mvts/j	18 mvts/j	168 mvts/j	84 mvts/j	12 mvts/j	96 mvts/j	264 mvts/j
Activités	14 mvts/j	14 mvts/j	28 mvts/j	26 mvts/j	22 mvts/j	48 mvts/j	76 mvts/j
Bibliothèque				6 mvts/j	-	6 mvts/j	6 mvts/j
UAPE				8 mvts/j	4 mvts/j	12 mvts/j	12 mvts/j
Salle de spect.				2 mvts/j	12 mvts/j	14 mvts/j	14 mvts/j
Salle réunions				-	10 mvts/j	10 mvts/j	10 mvts/j
Salle de cours				-	20 mvts/j	20 mvts/j	20 mvts/j
Expositions				-	16 mvts/j	16 mvts/j	16 mvts/j
Total	314 mvts/j	32 mvts	196 mvts/j	126 mvts/j	96 mvts/j	222 mvts/j	418 mvts/j

5.3 Trafic journalier moyen (moyenne des sept jours de la semaine)

Le tableau n° 11 ci-dessous présente le trafic journalier moyen (TJM) correspondant au scénario 1.

Tableau n° 11 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier moyen induit par le scénario 1

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	150 mvts/j	18 mvts/j	168 mvts/j	106 mvts/j	16 mvts/j	122 mvts/j	290 mvts/j
Activités	12 mvts/j	12 mvts/j	24 mvts/j	22 mvts/j	18 mvts/j	40 mvts/j	64 mvts/j
Bibliothèque				6 mvts/j	-	6 mvts/j	6 mvts/j
UAPE				6 mvts/j	4 mvts/j	10 mvts/j	10 mvts/j
Total	162 mvts/j	30 mvts/j	192 mvts/j	140 mvts/j	38 mvts/j	178 mvts/j	370 mvts/j

Le tableau n° 12 ci-après présente le trafic journalier moyen (TJM) correspondant au scénario 2.

Tableau n° 12 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier moyen induit par le scénario 2

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	150 mvts/j	18 mvts/j	168 mvts/j	100 mvts/j	12 mvts/j	112 mvts/j	280 mvts/j
Activités	12 mvts/j	12 mvts/j	24 mvts/j	22 mvts/j	18 mvts/j	40 mvts/j	64 mvts/j
Bibliothèque				6 mvts/j	-	6 mvts/j	6 mvts/j
UAPE				6 mvts/j	4 mvts/j	10 mvts/j	10 mvts/j
Salle de spect.				2 mvts/j	12 mvts/j	14 mvts/j	14 mvts/j
Salle réunions				-	8 mvts/j	8 mvts/j	8 mvts/j
Salle de cours				-	16 mvts/j	16 mvts/j	16 mvts/j
Total	162 mvts/j	30mvts	192 mvts/j	136 mvts/j	70 mvts/j	206 mvts/j	398 mvts/j

Le tableau n° 13 ci-dessous présente le trafic journalier moyen (TJM) correspondant au scénario 3.

Tableau n° 13 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier moyen induit par le scénario 3

Affectations	Ilot Ouest			Ilot Est			PA "Rue de Fribourg"
	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	Habitants ou employés	Visiteurs	Total	
Logements	150 mvts/j	18 mvts/j	168 mvts/j	84 mvts/j	12 mvts/j	96 mvts/j	264 mvts/j
Activités	12 mvts/j	12 mvts/j	24 mvts/j	22 mvts/j	18 mvts/j	40 mvts/j	64 mvts/j
Bibliothèque				6 mvts/j	-	6 mvts/j	6 mvts/j
UAPE				6 mvts/j	4 mvts/j	10 mvts/j	10 mvts/j
Salle de spect.				2 mvts/j	12 mvts/j	14 mvts/j	14 mvts/j
Salle réunions				-	8 mvts/j	8 mvts/j	8 mvts/j
Salle de cours				-	16 mvts/j	16 mvts/j	16 mvts/j
Expositions				-	14 mvts/j	14 mvts/j	14 mvts/j
Total	162 mvts/j	30mvts	192 mvts/j	120 mvts/j	84 mvts/j	204 mvts/j	396 mvts/j

6 COMPARAISON AVEC RESULTATS DE L'ETUDE DE MARS 2021

6.1 Offre en stationnement pour voitures de tourisme

Le tableau n° 14 ci-dessous récapitule le nombre de places de stationnement déterminées par l'étude de 2021 et par celle-ci, relatives aux besoins intrinsèques des PA (les places à prévoir en faveur de la Commune ne sont pas comprises dans ces chiffres ; vu qu'elles compensent un nombre égal de places de parc supprimées à l'extérieur, elles ne génèrent pas de trafic supplémentaire dans le quartier).

Tableau n° 14 : Récapitulation du nombre de places calculées en 2021 et par la présente étude

Plans d'affectation	Etude de mars 2021	Etude mars 2023		
		Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
PA "Rue de Fribourg"	142 places	133 places	143 places	140 places
PA "Avenue Reller"	58 places	58 places	58 places	58 places
Total	200 places	191 places	201 places	198 places

On constate que, sur la base des nouvelles données issues des modifications du règlement du PA "Rue de Fribourg", et des hypothèses raisonnables prises en compte dans la présente étude, **le nombre de places de stationnement sera, au pire, du même ordre de grandeur que celui calculé sur la base des données de 2021.**

6.2 Trafic journalier moyen (TJM)

Le tableau n° 15 ci-dessous récapitule le TJM calculé par l'étude de 2021 et par celle-ci.

Tableau n° 15 : Récapitulation du TJM calculé en 2021 et des TJM issus de la présente étude

Plans d'affectation	Etude de mars 2021	Etude mars 2023		
		Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
PA "Rue de Fribourg"	400 mvts/j	370 mvts/j	398 mvts/j	396 mvts/j
PA "Avenue Reller"	164 mvts/j	164 mvts/j	164 mvts/j	164 mvts/j
Total	564 mvts/j	534 mvts/j	562 mvts/j	560 mvts/j

On constate que, sur la base des nouvelles données issues des modifications du règlement du PA "Rue de Fribourg", **le trafic journalier moyen ne sera en tout cas pas plus élevé que celui calculé dans l'étude de 2021.**

Il importe de préciser que les TJM calculés maintenant pour les trois scénarios d'affectations de ce PA sont du côté de la sécurité : ils présupposent que la salle de spectacles (scénarios 2 et 3) et que les locaux d'exposition (scénario 3) sont régulièrement fréquentés, six jours sur sept, 52 semaines par an. Tel ne sera jamais le cas, en réalité.

7 NOUVEAU PRINCIPE D'ACCES AU PA "RUE DE FRIBOURG"

La précédente version du PA "Rue de Fribourg" prévoyait deux accès au parking souterrain : l'un raccordé à l'avenue de Corsier, l'autre au Chemin Vert. Dans la nouvelle version, les accès sont prévus uniquement sur le Chemin Vert.

Ceci représente une sensible amélioration du projet, sur le plan des impacts sur le réseau routier environnant et sur la qualité d'aménagement des espaces publics. En effet :

- le trafic généré par le PA ne s'ajoute qu'au Chemin Vert, soit vers le sud, soit vers le nord : aucun flux ne s'additionnera au volume de circulation s'écoulant sur l'avenue de Corsier ; à l'échelle du quartier de Plan-Dessus, le Chemin Vert a une fonction collectrice supérieure, la hiérarchie du réseau routier est ainsi bien respectée ;
- le trottoir nord de l'avenue de Corsier, bordant le périmètre du PA, ne souffrira d'aucune coupure liée à un débouché de rampe de parking.

8 CONCLUSION

La présente étude permet de conclure que la nouvelle version du PA "Rue de Fribourg" ne se traduit pas par davantage de places de stationnement que celles déterminées dans le cadre du dossier mis à l'enquête en 2021. De même, le trafic journalier moyen calculé sur les nouvelles données ne dépasse pas celui déterminé en 2021 ; il sera même vraisemblablement plus faible.

Il ne nous semble ainsi pas nécessaire de mettre à jour l'étude de trafic et de bruit de mars 2021.

Lausanne, le 17 mars 2023


Pedro de Aragao
Ing. dipl. EPFL



**Service
du développement
territorial**

**Place de la Riponne 10
1014 Lausanne**

Municipalité de la
Commune de Vevey
Hôtel de Ville
Rue du Lac 2
1800 Vevey

Personne de contact: E. Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch

N/réf. TE/dd - 161221

Lausanne, le 12 août 2016

**Commune de Vevey
Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 »
Examen préalable**

Monsieur le Syndic,
Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par le bureau Esplanade Aménagement SA, nous est parvenu le 29 janvier 2016 pour examen préalable, selon l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il est composé des pièces suivantes :

- un Plan de quartier au 1:500, 20 novembre 2015 ;
- un règlement, novembre 2015 ;
- un rapport selon l'art. 47 OAT, novembre 2015 ;
- un expertise portant sur le trafic induit et le bruit, novembre 2015.

Vous trouverez ci-joint :

- le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier ;
- les préavis des services cantonaux consultés.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

Annexes

- ment.
- dossiers en retour

Copies

- Bureau Esplanade Aménagement SA
- Services cantonaux consultés

RAPPORT DE SYNTHÈSE D'EXAMEN PRÉALABLE (art. 56 LATC)

1. PRESENTATION.....	3
2. RECEVABILITE DU PROJET.....	3
3. JUSTIFICATION DU PROJET.....	3
3.1 Nécessité de légaliser.....	3
3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper.....	3
4. CONFORMITE DU PROJET.....	4
4.1 Conformité au Plan directeur cantonal du 1 ^{er} août 2008.....	4
4.2 Conformité au Projet d'agglomération Rivelac (rapport final du 22 décembre 2011).....	6
4.3 Conformité au Plan directeur communal approuvé le 1 ^{er} avril 1998.....	6
4.4 Protection du milieu naturel.....	6
4.5 Création et maintien du milieu bâti.....	6
4.6 Développement de la vie sociale et décentralisation.....	7
4.7 Maintien des sources d'approvisionnement.....	7
4.8 Forme des documents.....	7
4.9 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT).....	7
5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET.....	7
6. SUITE DE LA PROCEDURE.....	8
PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX.....	9

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT).....	9
DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE).....	11
SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL).....	18
ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA).....	19
SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV).....	19
DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR).....	19
SERVICE DE LA SÉCURITÉ CIVILE ET MILITAIRE (SSCM).....	21

Les points précédés d'une puce de type « • » sont des demandes.

1. PRESENTATION

Le projet concerne la parcelle n° 331 de la Commune de Vevey, sise en rive droite de la Veveyse, en amont de la gare CFF.

Le Plan général d'affectation approuvé le 19 décembre 1952 affecte tout le secteur de Plan-Dessus en ordre industriel. L'habitation est possible. Le règlement spécial pour le quartier de Plan Dessus approuvé le 16 août 1978 fixe les règles constructives pour ce secteur.

La parcelle est actuellement occupée par un vaste bâtiment administratif et son parking.

Le plan définit une zone d'habitation de forte densité, comprenant notamment des périmètres d'implantation de constructions, des aires de détente et des aires de mouvement. Il maintient les limites des constructions existantes et le degré de sensibilité au bruit III. La zone d'habitation de forte densité est principalement destinée au logement, avec un minimum de 60% du total des surfaces de plancher déterminantes destiné au logement et un minimum de 7% destiné aux activités moyennement gênantes.

Le projet permet de réaliser 30'400 m² de surface de plancher déterminante.

2. RECEVABILITE DU PROJET

En application de la législation, le présent projet est recevable.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Nécessité de légaliser

Le programme prévu n'est pas conforme à l'affectation en vigueur. Un plan d'affectation est donc nécessaire.

Conformité à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Le secteur est déjà affecté en zone à bâtir selon le Plan d'affectation en vigueur. Le projet est donc conforme aux dispositions transitoires de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper

Le rapport 47 OAT considère le secteur comme équipé. Or la Section assainissement urbain et rural de la Division surveillance, inspection et assainissement (ASS-AUR) de la Direction générale de l'environnement (DGE) relève des insuffisances concernant les collecteurs d'évacuation des eaux. La DGE-ASS/-AUR demande que :

- le rapport 47 OAT soit corrigé en matière de démonstration de l'équipement du terrain.

- la Commune considère l'opportunité de coordonner les futurs travaux nécessaires à la réhabilitation de ses équipements d'évacuation des eaux avec les futures constructions des parcelles n^{os} 272 et 331.

La DGE fournit par ailleurs des prescriptions concernant le mode d'évacuation des eaux.

4. CONFORMITE DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés qui en ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Le présent rapport de l'examen synthétise leurs principales remarques tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'article 3 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal du 1^{er} août 2008

La conformité du présent dossier avec le Plan directeur cantonal (PDCn) a été vérifiée par le Service du développement territorial (SDT). Ce point est traité au chapitre « Justification » du rapport 47 OAT.

Les mesures suivantes sont notamment applicables au présent projet :

- A11 – Zones d'habitation et mixtes (voir ci-dessous)
- B33 – Affectations mixtes

Le SDT préavise favorablement les mesures citées dans le rapport 47 OAT.

Il demande de :

- démontrer, même brièvement, la conformité du projet au PDCn, et non de se limiter à citer les différentes mesures applicables.

La 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), en consultation publique du 18 janvier au 26 février 2016, intègre les changements de base légale induits par la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). A cet égard, nous vous rappelons que le 18 janvier dernier, le Conseil d'État a décidé que les mesures A11 et F12 modifiées par le projet de la 4^e adaptation du PDCn devaient servir de référence aux planifications en cours et nouvelles.

Mesure A11 « Zones d'habitation et mixtes »

Les nouvelles règles pour le dimensionnement des zones à bâtir mettent fin au principe de la croissance illimitée à l'intérieur des périmètres de centres et dans les périmètres compacts des agglomérations. Ainsi, la zone à bâtir de ces secteurs, tout comme précédemment pour les secteurs hors des centres, doit correspondre aux besoins de développement des quinze années qui suivent l'entrée en vigueur de la planification.

La mesure A11 « Zones d'habitations et mixtes » définit les besoins à 15 ans pour les différents territoires du Canton. Elle fixe des taux de référence qui, pour les agglomérations, doivent être appréhendés à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération.

Le dimensionnement de la zone à bâtir de Vevey doit par conséquent être examiné en considérant l'ensemble du périmètre de l'agglomération Rivelac. Ainsi, un dimensionnement

correct de ce périmètre correspond à une croissance de la population par année de 1.8% par rapport à la population de 2008, ce qui représente une croissance annuelle de 1'250 habitants.

Si le potentiel d'accueil émanant des réserves et des projets dépasse la croissance établie par la mesure A11, un surdimensionnement est constaté. Dans ce cas, les potentiels de développement doivent être ajustés aux besoins, soit par une réduction de zone à bâtir déjà légalisée, soit par une redéfinition des horizons temporels des développements. Le projet de Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 » pourrait donc être impacté.

Ainsi, les agglomérations doivent réaliser leur « feuille de route », soit une analyse du dimensionnement de la zone à bâtir du périmètre compact, afin d'évaluer dans quelle mesure son potentiel d'accueil correspond à la croissance allouée par le PDCn. Pour ce faire, les réserves des terrains affectés à la zone à bâtir et leur potentiel de densification doivent être additionnés à la capacité d'accueil des projets en cours et à la croissance de la population depuis 2008. Il est donc nécessaire que chaque commune renseigne précisément l'agglomération sur la capacité d'accueil de ses projets.

Dans le cas où le résultat identifierait une croissance supérieure à ce qui est admis par la mesure A11, les planifications en cours d'élaboration devront être ordonnées selon leur priorité. C'est à partir de cette « feuille de route » que le SDT sera en mesure d'examiner la conformité aux planifications supérieures des projets soumis à son examen en regard de la mesure A11 révisée.

Au vu de ces éléments, le SDT demande d'adapter le dossier de la manière suivante :

- compléter le rapport 47 OAT en tenant compte de la 4^e adaptation du PDCn ;
- démontrer, sur la base des données relatives au dimensionnement qui auront été constituées par l'agglomération Rivelac, la conformité de la zone à bâtir définie par le Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 » à la mesure A11 de la 4^e adaptation du PDCn. Le potentiel d'accueil en habitants de la zone à bâtir du Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 » doit être précisément évalué. Nous vous remercions attentifs au fait que la prise en compte d'un taux de saturation de 80% dans le calcul des potentiels en habitants a été supprimé à l'occasion de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (cf. fiche d'aide à l'application du PDCn n° 7 « Estimer le potentiel d'accueil après planification », téléchargeable sous <http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/lat-revisee/>), la prise en compte de ce taux n'étant en effet pas conforme à la LAT révisée. Il conviendra donc de ne plus en tenir compte dans les calculs.

La démonstration de la conformité de la zone à bâtir à la mesure A11 de la 4^e adaptation du PDCn doit être réalisée aussitôt que l'agglomération Rivelac aura établi la « feuille de route ».

Notre Service admet que cette démonstration ne soit pas encore finalisée au stade de l'enquête publique du Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 », prenant en compte d'une part le travail intercommunal conséquent que cela représente pour l'agglomération et d'autre part le fait qu'en première analyse, le seuil maximal fixé pour l'agglomération Rivelac est à ce jour loin d'être atteint. Toutefois, cette démonstration devra avoir été faite au plus tard au moment de l'approbation du Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 » par le Département.

En lien avec ces nouvelles exigences, le SDT demande de :

- corriger, en p. 6, le rapport 47 OAT qui dit que la parcelle n'est pas concernée par les calculs de dimensionnement de la zone à bâtir conformément aux mesures A11 et A12.

4.2 Conformité au Projet d'agglomération Rivelac (rapport final du 22 décembre 2011)

Le SDT a vérifié la conformité du projet au Projet d'agglomération Rivelac. Ce point est traité au chapitre « Justification » du rapport 47 OAT.

4.3 Conformité au Plan directeur communal approuvé le 1^{er} avril 1998

Le SDT a vérifié la conformité du projet au Plan directeur communal (PDCoM). Ce point est traité au chapitre « Justification » du rapport 47 OAT. Le projet n'est pas conforme à la mesure M6 du Plan directeur communal qui prévoit explicitement le « maintien des affectations industrielles du quartier des bosquets et des terrains situés de part et d'autre des voies CFF de la gare jusqu'au carrefour de Bergères ». Cette problématique est correctement traitée dans le rapport 47 OAT, qui explique les motifs qui justifient de s'écarter du Plan directeur communal.

Notre Service connaît l'intention de la Commune de mettre à jour le PDCoM. Il admet que la mise à jour ne soit pas coordonnée avec le présent dossier.

Le SDT relève toutefois que l'explication donnée dans le rapport 47 OAT du PQ relatif à la parcelle n° 272 n'a pas été reprise dans le présent dossier (ancienneté du PDCoM, pertinence plus assurée dans le contexte actuel). Le SDT demande de :

- compléter le rapport 47 OAT du présent dossier à ce sujet.

4.4 Protection du milieu naturel

La Division Biodiversité et paysage de la DGE relève qu'il est possible que les conditions d'abattage ne soient pas remplies pour tous les arbres présents. La DGE-BIODIV demande de compléter le dossier concernant la problématique de l'arborisation :

- compléter le rapport 47 OAT en donnant les indications nécessaires à l'autorisation d'abattage ;
- indiquer dans le règlement (art. 21, voir préavis DGE-BIODIV) et le rapport 47 OAT que les plantations d'arbres majeurs doivent se faire en pleine terre ;
- indiquer sur le plan tous les arbres protégés selon le règlement communal sur la protection des arbres ;
- mentionner dans la légende : Arbres protégés à abattre, uniquement pour les arbres pour lesquels l'abattage peut être autorisé.

4.5 Création et maintien du milieu bâti

Stationnement

La Division planification de la Direction générale de la mobilité et des routes relève que l'article 25, alinéa 1 du règlement du Plan de quartier prévoit la possibilité de créer 60 places de parc destinées à d'éventuels besoins dans le quartier sans qu'aucun élément au dossier ne permette de justifier ce besoin. La DGMR-P demande que :

- soit des précisions soient apportées au dossier afin de démontrer le besoin en place de stationnement non lié au Plan de quartier,
- soit de supprimer l'alinéa 1 de l'article 25 du règlement.

Accès routier et trafic généré

La Division planification de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-P) prend acte que le réaménagement du carrefour entre l'Avenue Reller et la Route de Châtel-St-Denis est nécessaire. La DGMR-P demande :

- d'établir un projet routier pour ce réaménagement et de coordonner la procédure de planification avec la procédure routière.

La DGMR-P relève que l'évaluation de la génération de trafic est sous-estimée. Elle recommande d'adapter l'« expertise portant sur le trafic induit et le bruit routier » ainsi que ses résultats reportés dans le rapport 47 OAT. Sur cette base, la partie bruit de l'expertise nécessiterait également d'être mise à jour (voir préavis DGE-ARC).

Patrimoine bâti

La Section monuments et sites du Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL-MS) relève que la décision de démolir le bâtiment ECA n° 1537a relève de la compétence de la Municipalité. En raison de l'importance de cette construction pour l'histoire du lieu, la Section MS demande :

- qu'une documentation photographique complète du bâtiment, de ses intérieurs et équipements soit établie avant démolition par un photographe professionnel qualifié. Un article de règlement doit être ajouté à ce sujet.

4.6 Développement de la vie sociale et décentralisation

Les services cantonaux relèvent que le projet n'a pas d'incidence sur ce point.

4.7 Maintien des sources d'approvisionnement

Les services cantonaux relèvent que le projet n'a pas d'incidence sur ce point.

4.8 Forme des documents

Le préavis du SDT-AC, joint en annexe, synthétise l'ensemble des demandes de corrections de forme formulées par les services cantonaux.

4.9 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

- Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Sur la plupart des points, le projet est préavisé favorablement par les services cantonaux. Il doit être revu sur la question du stationnement et de l'arborisation.

En outre, le projet routier de réaménagement du carrefour Avenue Reller / Route de Châtel-St-Denis doit être coordonné au Plan de quartier.

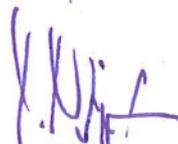
6. SUITE DE LA PROCEDURE

En l'état, le dossier ne peut pas être soumis à l'enquête publique. Contact doit être pris avec la DGE-BIODIV afin de vérifier la prise en compte de ses demandes. Une fois le dossier corrigé en fonction de l'ensemble des demandes formulées par les services cantonaux, et une fois que le SDT aura eu connaissance de l'accord de la DGE-BIODIV, le dossier sera soumis pour ultime contrôle au SDT en deux exemplaires. Nous consulterons la DGMR-ADM.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.



Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial



Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: E. Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch

N/réf. TE/dd - 161221

Lausanne, le 12 août 2016

Commune de Vevey
Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 »
Examen préalable

PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type « • » sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type « o » sont des recommandations et/ou observations.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1. Remarques de forme et de détail

1.1 Plan

- Le plan de base ne respecte pas les normes cadastrales. A modifier.
- Indiquer / corriger l'échelle du plan.
- Revoir les figurés afin que les différents périmètres soient mieux lisibles (périmètre d'implantation et gabarit de construction basse/souterraine).
- Corriger les dates d'approbation des limites de constructions (voir préavis DGMR-ADR).

1.2 Règlement

- Art. 3 « Buts », lettre b : à mettre en cohérence avec la remarque relative à l'art. 5.
- Art. 5 « Affectation » : en référence à l'article 7, définir une zone mixte, zone d'habitation de forte densité et zone d'activités tertiaires. Si on souhaite pouvoir y mettre des installations publiques comme indiqué à l'article 3 du règlement, il serait alors préférable de définir une zone de centre de localité.
- Art. 6 « Sensibilité au bruit » : reformuler : il n'y a pas de lien de cause à effet entre les 2 phrases.
- Art. 7 : Zone d'habitation de forte densité », al. 3 : supprimer « et de rencontre », par souci de cohérence avec la légende.

- Art. 10 « Périmètres d'implantation des constructions » : cf. remarque relative à l'art. 5.
- Art. 12 « Gabarits de construction, altitudes maximales », al. 2 : revoir : il n'y a semble-t-il pas d'acrotère pour les constructions basses.
- Art. 15 « Anticipations et parties saillantes » : clarifier : en l'état, il semble impossible d'avoir un accès pour les véhicules motorisés hors du gabarit de la construction souterraine, c'est-à-dire au sein de l'aire de détente. En conséquence, supprimer cette possibilité.
- Art. 16 « Traitement de la toiture des constructions hautes et basses » : les conditions posées concernant les capteurs solaires vont trop loin par rapport aux dispositions de l'article 18a LAT. Supprimer la seconde phrase.
- Art. 16 « Traitement de la toiture des constructions hautes et basses », al. 2 : compléter : « La végétalisation se fera de manière différenciée et en intégrant des aménagements favorables au développement d'une flore et faune diversifiée. » (préavis DGE-BIODIV).
- Art. 19 « Bâtiments existants » : compléter l'article, par exemple « Les bâtiments existants contraires à la proposition urbanistique devront être démolis *avant toute nouvelle construction dans le périmètre du PQ* ». Il est en effet impossible de contraindre en tant que tel à la démolition.
- Art. 20 « Aire de détente », al. 2 : clarifier « La surface totale de l'aire doit être aménagée ».
- Art. 24 « Accès, raccordements et gabarit d'espace libre », al. 3 : préciser « Le gabarit d'espace libre des zones résidentielles est d'au moins 3.50 m ».
- Art. 31 « Economie d'énergie », al. 2 : supprimer cet alinéa : il n'y a pas de base légale pour imposer dans le règlement un concept énergétique.
- Art. 32 « Avant-projet d'aménagement du quartier » : supprimer : un tel avant-projet n'a pas de base légale.
- Art. 34 « Abrogation et mise en vigueur » : remplacer « approbation définitive » par « mise en vigueur ».
- Définir dans le règlement le « niveau de référence – milieu de façade » indiqué dans la légende.

1.3 **Rapport d'aménagement**

- Evoquer l'existence du chemin de randonnée pédestre longeant le périmètre du Plan de quartier, dans le but de garantir sa continuité (préavis DGMR-MT).

2. **Répondant SDT-AC**

Eva Tortelli

Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

1. **Bases légales**

- Art. 55 LATC ;
- Art. 4 LAF.

2. Généralités

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. Préavis

Le SDT-Division sites et projets stratégiques préavis favorablement le projet de Plan de quartier.

3.1. Rapport d'aménagement

- Selon examen du registre foncier du 6 avril 2016, le propriétaire de la parcelle est Nestec SA (page 6 du rapport).

3.2. Plan

- Le propriétaire de la parcelle est Nestec SA.

3.3. Règlement

Pas de remarque.

4. Coordonnées du répondant

Denis Leroy.

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1. Bases légales

- RS 814.01 loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 730.01 loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée

2. Demande

La DIREN demande que les nouveaux bâtiments soient conçus de façon à favoriser l'efficacité énergétique (gains solaires passifs, possibilités d'intégrer des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques).

3. Recommandations

Les options pour l'approvisionnement en énergie du Plan de quartier devront être conformes à la planification énergétique territoriale de la Ville de Vevey, qui est en cours de réalisation.

4. Règlement

- Art. 30, al. 2 : il faut corriger LVLEen par LVLEne

5. Répondante

Céline Pahud.

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1. Bases légales

- RS 814.01 loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 ;
- RS 814.41 ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86.

2. Généralités

3. Préavis

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

La DGE-ARC accepte l'attribution du degré de sensibilité DS III à l'ensemble du périmètre du Plan de quartier (art. 6 du règlement du PQ).

Exposition au bruit routier :

L'annexe n° 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1^{er} janvier 1985, les valeurs limites d'immissions sont à prendre en compte.

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE-ARC considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

« L'expertise portant sur le trafic induit et le bruit » de novembre 2015 du bureau team+, jointe au rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT montre que :

- les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PPA sont respectées,
- les exigences de l'article 31 de l'OPB sont respectées au droit des périmètres constructibles du Plan de quartier.

Cependant, la DGE-ARC recommande de mettre à jour la partie bruit de l'expertise en tenant compte des recommandations de la DGMR-P concernant les hypothèses de trafic induit.

L'article 29 du règlement de Plan de quartier mentionne que si des dispositions d'aménagement ne sont pas suffisantes pour respecter les valeurs limites, des mesures de constructions adaptées peuvent être recherchées, celles-ci pouvant déborder des périmètres de constructions. L'article précise qu'une étude acoustique sera fournie lors des demandes de permis de construire.

4. Coordonnées du répondant

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66.

Protection contre le rayonnement non ionisant

1. Bases légales

- RS 814.01 loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.710 ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99

2. Généralités

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. Préavis

Téléphonie mobile :

La modification de zones comportant des lieux à usage sensible au sens de l'ORNI ne peut être faite que si la valeur limite de l'installation est respectée pour les antennes existantes de téléphonies mobiles.

Le rapport 47 OAT précise qu'il existe une station de base de téléphonie mobile VCHA de l'opérateur Swisscom sur un bâtiment existant du Plan de quartier voué à la démolition, ce qui implique une coordination.

Il existe également deux installations hors du périmètre du Plan de quartier (VECO de Swisscom et VD405-5 de Sunrise). En fonction des informations de la DGE-ARC (fiches de données d'exploitation de ces stations), il n'y a pas de contrainte particulière pour ce projet.

La DGE-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant.

4. Coordonnées du répondant

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66.

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

Le rapport 47 OAT signale que le secteur est déjà construit et considère le secteur équipé.

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la Commune de Vevey montre que les collecteurs d'évacuation des eaux sont en tout à l'égout et âgés, ils ont été construits avant les années 1940 et doivent être remplacés à moyen terme. La réhabilitation des collecteurs font partie des mesures n° 19 et 24 du plan d'action du PGEE. La capacité d'hydraulique et l'état des collecteurs à l'aval du projet ne sont pas connus.

Préavis

Le projet soumis à l'examen préalable prévoit une densification et donc une augmentation des surfaces imperméables et des débits d'eaux usées à évacuer ce qui provoquera une augmentation des déversements d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel (lac) en cas de fortes pluies tant que ces travaux n'ont pas été réalisés.

Vu ce qui précède, La DIREV-AUR demande que le rapport 47 OAT et la démonstration de l'équipement du terrain soient nuancés. La Commune considérera l'opportunité de coordonner les futurs travaux nécessaires à la réhabilitation de ses équipements d'évacuation des eaux avec les futures constructions des parcelles n^{os} 272 et 331.

Dans tous les cas le mode d'évacuation des eaux à l'intérieur du périmètre du Plan de quartier doit être le séparatif et les branchements privés doivent être conformes à la norme VSA SN 592'000.

Coordonnées du répondant

Stéphane Laurent.

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

Sites Pollués

La parcelle n° 331 n'est plus inscrite au cadastre vaudois des sites pollués en raison des travaux exécutés en 2005 lors de la construction du parking.

Toutefois, nous ne pouvons exclure toute pollution sous les bâtiments existants qui n'ont pas été touchés, lors de la construction du parking en 2005.

Il est rappelé que lors de futurs travaux d'excavation, il y aura lieu de veiller au respect des filières de traitement et d'élimination des déchets générés, qui devront être triés sur place, conformément à l'ordonnance sur le traitement des déchets (OLED du 04.12.2015).

Référence : Christophe Paillard.

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Carrières et dépôts d'excavation (DGE-GEODE/CADE)

1. Bases légales

- Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED).

2. Remarques

Le Plan de quartier se situe sur le cône de déjection de la Veveysse. Les sondages géologiques disponibles à proximité du projet montrent la présence de matériaux grossiers valorisables ainsi que la présence d'une nappe d'eau souterraine.

Le projet prévoit des constructions souterraines qui généreront des matériaux d'excavation à priori non pollués et potentiellement valorisables en tant que granulats naturels. En cas de découverte, ces matériaux doivent autant que possible être valorisés comme matériaux de construction (art. 19 OLED).

Du point de vue énergétique, si la présence d'une nappe d'eau souterraine est confirmée, elle pourrait constituer une ressource énergétique digne d'intérêt pour la production de chaleur ou de froid.

Si la valorisation du sous-sol dans le cadre de planification ne bénéficie pas de bases légales à ce jour, il est recommandé de prendre en compte ces ressources souterraines présentant des bénéfices à la fois environnementaux, énergétiques et économiques.

L'échelle en bas à droite du plan est fausse.

3. Préavis.

Positif moyennant la prise en compte des remarques ci-avant.

4. Coordonnées du répondant

Renaud Marcelpoix.

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

La Section Protection des sols n'est pas concernée par le présent projet.

Référence : F. Füllemann.

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Économie hydraulique (DGE-EAU/EH)

La Section Economie hydraulique n'a pas de remarque à formuler.

Référence : Stéphane Bovier.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

La Section Hydrogéologie n'a pas de remarque à formuler.

Référence : Thierry Lavanchy.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. Bases légales

- Art. 18 LPN, 4 et 4a LPNMS ;
- Art. 21 loi sur la faune ;
- Art. 18b, al. 2 LPN ;

- Art. 15 OPN ;
- PDCn, mesures E.

2. Généralités

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Plan de quartier Plan-Dessus, parcelle n° 331, rapport 47 OAT, EA, novembre 2015 ;
- Plan de quartier Plan-Dessus, parcelle n° 331, règlement, EA, novembre 2015 ;
- Plan de quartier Plan-Dessus, parcelle n° 331, plan, EA, novembre 2015.

3. Préavis

3.1. Rapport 47 OAT

Le rapport donne les explications nécessaires à la bonne compréhension du projet. Il n'est par contre pas exhaustif en ce qui concerne l'arborisation présente.

Demande

- Donner les indications nécessaires à l'autorisation d'abattage en tenant compte du cadre légal :
 - Selon le règlement communal sur la protection des arbres de la commune de Vevey, tous les arbres avec un diamètre du tronc de 25 cm et plus à une hauteur de 1.30 m sont protégés.
 - Une autorisation municipale permettant l'abattage de ces arbres ne peut être délivrée que si la demande d'abattage remplit une ou plusieurs des conditions définies par l'art. 15 du RLPNMS.
 - Ces conditions ne sont éventuellement pas remplies pour tous les arbres présents.

Les mesures de compensations proposées en page 13 sont intéressantes. La DGE-BIODIV rend attentive que l'érable champêtre montre normalement en ville un développement faible et lent. Les qualités paysagères de l'alignement ne seront atteintes que tardivement.

- Compléter le chapitre en indiquant que les plantations d'arbres majeurs doivent se faire en pleine terre.

3.2. Plan

D'après l'orthophoto, plusieurs arbres sur la parcelle n° 331 sont protégés.

Demande

- Compléter, si nécessaire, en indiquant tous les arbres protégés selon le règlement communal sur la protection des arbres.
- Mentionner dans la légende : Arbres protégés à abattre (seulement pour les arbres pour lesquels l'abattage peut être autorisé).

3.3. Règlement

Demande

- Art. 16, al. 2
Compléter/modifier comme suit :
« La végétalisation se fera de manière différenciée et en intégrant des aménagements favorables au développement d'une flore et faune diversifiée. »
Remarque : La description d'une toiture végétalisée et favorable à la flore et la faune peut être consulté ici :
http://www.plante-et-cite.ch/attachments/File/Brochure_ToitureVegetale_Lausanne.pdf
- Art, 21, al. 1
Compléter comme suit :
« ...être arborée avec des arbres majeurs en pleine terre selon... »

4. Conclusion

La DGE-BIODIV préavise positivement au projet de Plan de quartier pour autant que les demandes formulées ci-dessus soient prises en compte. Nous nous tenons à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Référence : Paul Kulling.

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

Sur la base du préavis de l'inspecteur des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit :

Forêts

Aucune aire forestière n'est située ni à l'intérieur du périmètre du Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 », ni à moins de 10 mètres du périmètre projeté et affecté en zones constructibles.

Conclusion

La DGE-FORET n'est pas concernée par le projet.

Bases légales

- Art. 1 LAT ;
- Art. 1, 10, 13, 17 et 19 LFo ;
- Art. 12, 15 et 17 OFo ;
- Art. 1 LATC ;
- Art. 4, 5 et 6 LVLFO.

Référence : RKR/FCX/bwr.

SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL)

Section monuments et sites (SIPAL-MS)

Inventaire des sites bâtis à protéger en Suisse (ISOS)

Vevey est considérée comme une petite ville d'importance nationale par l'Inventaire des sites bâtis à protéger en Suisse (ISOS).

Le projet de Plan de quartier se trouve dans le périmètre construit (P 8) « Plan-Dessus, quartier bâti sur un réseau de rues quasi orthogonal, urbanisé début 20^e s. transformations et rénovations principalement dernier q. 20^e s. ». Pour ce périmètre, l'ISOS émet un objectif de sauvegarde (C), relatif à la sauvegarde du caractère du secteur en conservant un équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles.

Dans ce périmètre, l'ISOS observe la présence (8.0.2) d'une « Ancienne imprimerie, bâtiment administratif de 1905, halle agrandie étape par étape, jusqu'en 1913, bâtiment de trois niveaux à l'E. 1954 ».

Le projet de Plan de quartier ne va pas à l'encontre de l'objectif général de sauvegarde de l'ISOS. Cependant, il prévoit l'entière démolition de l'imprimerie.

Recensement architectural

Le bâtiment ECA n° 1537a, usine de lithographie a reçu la note *4*F en tant que construction bien intégrée. La lettre F désignant la présence d'éléments anciens, ici constitués principalement de la toiture avec des sheds.

PREAVIS

La décision de démolir le bâtiment ECA n° 1537a relève de la compétence de la Municipalité.

Cependant, en raison de l'importance de cette construction pour l'histoire du lieu, la Section MS demande qu'une documentation photographique complète du bâtiment, de ses intérieurs et équipements pour autant qu'ils existent encore, soit établie avant démolition par un photographe professionnel qualifié.

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, le projet de Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 331 » peut être admis sous réserve de la demande de documentation.

Référence : Francine Bujard.

Section archéologie cantonale (SIPAL-ARCHE)

Le SIPAL-ARCHE n'a pas de remarque à formuler.

Référence : Susan Ebbutt.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

Établissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) n'a pas de remarque à formuler.

Référence : 2016/D/0133.01/PF/vm

SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV)

Section distribution de l'eau (SCAV-DE)

1. Bases légales

- Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31) ;
- Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. Généralités

La Commune de Vevey est alimentée en eau par le Service intercommunal de gestion (SIGE).

Les éléments pertinents liés à cette nouvelle planification doivent être transmis au SIGE pour leur prise en compte dans l'étude du Plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE), document qui est actuellement en cours de mise à jour.

Pour le reste et conformément à l'art. 7b de la loi sur la distribution de l'eau du 30 novembre 1964, un éventuel projet d'extension du réseau principal de distribution de l'eau lié à ce Plan de quartier devra être soumis au SCAV-DE pour approbation le moment venu, dans le cadre de la procédure d'approbation des projets du SIGE.

3. Préavis

Le SCAV-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1. Stationnement des voitures

Demande de la DGMR-P

L'article 25, alinéa 1 du règlement du Plan de quartier prévoit la possibilité de créer 60 places de parc destinées à d'éventuels besoins dans le quartier sans qu'aucun élément au dossier ne permette de justifier ce besoin.

En cohérence avec la mesure A25 « politique de stationnement et plan de mobilité » du Plan directeur cantonal et sur la base de l'article 47a al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC ; RS 700.11), la DGMR-P demande que :

- soit des précisions sont apportées au dossier afin de démontrer le besoin en place de stationnement non lié au Plan de quartier,
- soit que l'alinéa 1 du règlement soit supprimé.

2. Accessibilité routière

Demande de la DGMR-P

La DGMR-P prend acte que le réaménagement du carrefour entre l'Avenue Reller et la Route de Châtel-St-Denis est nécessaire et qu'un projet est en cours d'étude. Conformément à l'article 25a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et pour répondre aux exigences des articles 3 alinéa 3a et 19 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), la DGMR-P demande :

- d'établir un projet routier identifiant les mesures d'aménagement à entreprendre et de coordonner la procédure de planification avec la procédure routière.

Recommandation de la DGMR-P destinée à la Commune

Le réaménagement de la RC744b (route de Châtel-St-Denis) entre Vevey-Funi et Corseaux (route des Cyprès) est une mesure prévue à l'horizon 2019-2022 dans le projet d'agglomération Rivelac (mesure 41.18). Cette mesure a été reprise et précisée dans le chantier URB7 secteur « La Veyre-Fenil ». Une proposition de réaménagement du carrefour entre l'Avenue Reller et la Route de Châtel-St-Denis y est illustrée. Cette proposition s'organise en articulation avec un nouveau giratoire à réaliser au carrefour entre l'Avenue Reller et la Route des Cerisiers. La mise en place d'un contrôle d'accès en amont de la Route de Châtel-St-Denis constitue également un aménagement nécessaire à terme pour permettre le fonctionnement de ce carrefour.

En référence aux éléments précités, la DGMR-P recommande à la commune de repenser le réaménagement du carrefour entre l'Avenue Reller et la Route de Châtel-St-Denis dans un périmètre élargi afin d'assurer au mieux le fonctionnement et la sécurité des différents usagers.

3. Trafic généré

Recommandation de la DGMR-P

L'évaluation de la génération de trafic présente dans le document « Expertise portant sur le trafic induit et le bruit routier » de novembre 2015 est sous estimée pour les raisons suivantes :

- le trafic généré par les 60 places de parc destinées aux éventuels besoins dans le quartier n'est pas pris en compte ;
- l'estimation du trafic généré ne tient pas compte du pourcentage maximum de surfaces de plancher déterminantes destinées à l'activité moyennement gênantes pour le voisinage permit par le règlement (40%) ;
- l'estimation du trafic généré tient compte d'un pourcentage de réduction des besoins en stationnement de 20% pour le logement alors que cette réduction est facultative selon le règlement.

Par ailleurs, aucune justification n'est apportée au dossier sur le fait que l'accroissement annuel du trafic prit en compte sur les axes routiers situés à proximité est nul.

- La DGMR-P recommande d'adapter « l'Expertise portant sur le trafic induit et le bruit routier » ainsi que ses résultats reportés dans le rapport 47 OAT sur la base des remarques ci-dessus.

Division management des transports (DGMR-MT)

3. Mobilité douce touristique

Demande de la DGMR-MT

Un itinéraire de « La Suisse à vélo » emprunte le chemin Vert qui longe le périmètre du Plan de quartier. En référence à l'article 3 alinéa 3c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et du Plan directeur cantonal (Mesures A23 Mobilité douce et D21 Réseaux touristiques et de loisirs), la DGMR-MT demande que :

- la continuité et la sécurité de ce tracé soient assurées, en particulier aux croisements et le long des routes à trafic important,
- l'existence de cet itinéraire devra figurer dans le rapport 47 OAT.

Référence : GVV

Division coordination et administration - routes (DIRH/DGMR/ADR)

Par rapport à l'extrait au 1:1000 relatif aux limites des constructions (LC), la date d'approbation est la date d'approbation par le département. Pour ce cas, il y a deux dates à indiquer : le 13 février 1928 et le 25 août 1959 pour la portion du chemin Vert.

Référence : dcu

SERVICE DE LA SÉCURITÉ CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Obligation de construire selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez.



Service de la
sécurité civile et
militaire

Gollion
Case postale 80
1305 Penthelaz

Division Aide à la conduite
Section ouvrages de protection

EXAMEN PRÉALABLE PLAN D'AMÉNAGEMENT

Référence

CAMAC n° ACV - 161221

Commune Vevey

PQ PPA

Nom du dossier Plan-Dessus

Autre

Situation existante

Nombre d'habitants au 31.12. 2014	19'217	
Nombre de places protégées au 31.12. 2013	18'771	Taux de couverture 97.68%
Excédent / déficit en places protégées	-446	

Population supplémentaire envisagée

Surface de plancher brut 30'400	/ 45 m ² /hab ¹ = Nbre habitants	676
Nombre places de parcs 279	* 2.3 hab/log ¹ = Nbre habitants	642

¹ Source OFS (StatBL2012)

Mesure à prévoir

- La construction de places protégées sera exigée lors de l'examen du dossier pour la délivrance du permis de construire
- La dérogation à l'obligation de construire des places protégées pourra être envisagée lors de l'examen du dossier pour la délivrance du permis de construire

Remarque

Obligation de construire selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Recu : 11.03.2016

Traité : 22.03.2016


Signature

**Direction générale du territoire et
du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Vevey
Rue du Lac 2
1800 Vevey

Personne de contact : Marion Penelas
T 021 316 76 73
E marion.penelas@vd.ch

Lausanne, le 9 décembre 2020

Commune de Vevey

Plan d'affectation 55.60 "Plan-Dessus - Parcelle n° 331"

**Examen préalable complémentaire au sens de l'art. 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur
l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11)**

Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation 55.60 "Plan-Dessus - Parcelle
n° 331".

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préalable	12 août 2016	Préavis des services can- tonaux
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	30 avril 2020	Dossier informatique
Séance de coordination	-	
Examen préalable complémentaire	Ce jour	Préavis des services can- tonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1:500	29.04.2020
Règlement	Avril 2020
Annexe au règlement	17 mars 2020
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	Avril 2020

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-PCR (demande)		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-AC	
Principes d'aménagement	Plus-value		DGTL-AC	
Principes d'aménagement	Droits à bâtir et bonus		DGTL-AC	
Principes d'aménagement	Information et participation		DGTL-AC	
Affectation	Type de zones		DGTL-AC	
Affectation	Catégories de logements	DGTL-DL		
Mobilité	Charge de trafic		DGMR-P	
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Patrimoine naturel	Inventaire naturel	DGE-BIODIV		
Patrimoine naturel	Végétalisation		DGE-BIODIV	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Rayonnement non ionisant	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Assainissement	DGE-AUR (remarques)		

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement le Plan d'affectation 55.60 : Plan-Dessus Parcelle n° 331 et vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

- Procédure routière : conformément à la demande de la DGMR-P, la procédure de planification doit être coordonnée avec la procédure routière conformément à l'article 25a de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches techniques relatives à la procédure de légalisation des plans :

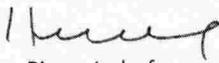
- [Comment procéder à la légalisation d'un plan d'affectation communal suite à l'examen préalable? \(PDF, 659 Ko\)](#)
- [Comment procéder à la légalisation d'un plan d'affectation communal suite à l'examen préalable dans le cas de procédures liées? \(PDF, 614 Ko\)](#)

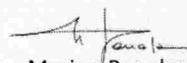
Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

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.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.


Pierre Imhof
directeur général


Marion Penelas
urbaniste

Annexes
ment.

Copie

Services cantonaux consultés

Personne de contact : Marion Penelas
T 021 316 76 73
E marion.penelas@vd.ch

Lausanne, le 8 décembre 2020

Commune de Vevey

Plan d'affectation 55.60 "Plan-Dessus - Parcelle n° 331"

**Examen préalable complémentaire au sens de l'art. 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur
l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11)**

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Division aménagement communal (DGTL-AC)

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2 REMARQUES DE FOND

2.1 AFFECTATION

Un taux minimum de surfaces brutes de plancher dédiées aux activités (pouvant comprendre des activités moyennement gênantes) et aux logements sont prévus par le règlement. Par conséquent, nous demandons :

- d'affecter la parcelle n°331 en *zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT et de modifier le nom de la zone dans l'ensemble des documents.*

L'affectation en zone mixte implique que les droits à bâtir minimaux doivent être spécifiés pour chacune des affectations, à savoir le logement et les activités compatibles. Nous précisons que la somme des droits minimaux n'est pas censée regrouper la totalité des droits réalisables. Des surfaces destinées à des usages publics peuvent également y être prévues, pour autant qu'elles soient compatibles avec le logement. Hormis la qualification de la zone, le contenu de l'article 7 peut être conservé tel quel.

2.2 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

Ainsi que le prévoit la [fiche d'application correspondante](#), la disponibilité des terrains est exigée en cas de révision importante nécessitant la destruction du bâti existant et la création de nouveaux périmètres d'implantation. S'agissant d'une parcelle déjà bâtie, il est demandé :

- d'établir une convention avec les propriétaires, en application de l'article 52 LATC, al. 2, let. c. Les délais de construction peuvent être plus courts que ceux prévus par la let. 2. Leur non-respect peut avoir pour conséquence un droit d'emption en faveur de la commune ou une pénalité financière, qui ne peut pas être inférieure à celle prévu par l'alinéa 4.
- De joindre la convention signée au dossier d'approbation.

2.3 TAXE SUR LA PLUS-VALUE

Le changement d'affectation et l'augmentation correspondante des droits à bâtir pourraient faire l'objet d'une taxe sur la plus-value, conformément à l'article 64 de la LATC. Cette taxe sera évaluée en application de l'article 34 RLAT à la suite de l'entrée en vigueur du plan d'affectation. D'après nos estimations, les parcelles comprises dans le périmètre du plan d'affectation sont concernées par une plus-value. Ainsi, il est demandé de :

- Compléter le rapport 47 OAT en indiquant les numéros des parcelles susceptibles d'être concernées par une plus-value.

2.4 BONUS DE DROITS À BÂTIR

Les 15% de bonus portant sur la réalisation d'installations et d'équipements en faveur de la communauté ne peuvent être préavisés favorablement comme tels. Cela reviendrait à admettre que la part de l'enveloppe accordée à la Commune de Vevey, dans le cadre du projet d'agglomération Rivelac, ne soit pas mise en œuvre. Par conséquent, si la Commune souhaite conserver ce potentiel, celui-ci doit être intégré directement dans la capacité constructive de base. En parallèle, la Commune peut établir une convention avec le propriétaire qui porterait sur la réalisation d'installations et d'équipements en faveur de la communauté. Il est précisé que le bonus de 5%, portant sur la réalisation d'une conception énergétique exemplaire peut être conservé comme tel. La DGTL demande donc de :

- modifier le dossier d'affectation en ce sens.

2.5 PARTICIPATION

Le rapport 47 OAT ne rend pas compte des dispositions prises en matière d'information et de participation de la population, conformément à l'article 2 de la LATC. Par conséquent :

- prévoir un chapitre sur cet aspect dans le cadre du rapport 47 OAT.

3 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- P. 2, §2 : corriger : « ville de Vevey ».
- P. 3 : la zone réservée communale a commencé à déployer ses effets en décembre 2017 (au moment de l'enquête publique). L'année indiquée devrait donc plutôt être « 2017 ».
- P. 5 : corriger les intitulés :

- Mesure B11 : « **Agglomérations**, centres cantonaux et régionaux » ;
- Ligne d'action D1 : « **Faciliter** l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant ».
- P. 5, chapitre *Planification régionale*, § 2 : à ce stade, la parcelle n°331 est située à proximité, mais formellement en dehors des sites stratégiques *Vevey centre* (en cours de définition) et *Vevey gare, funiculaire*, tels qu'ils sont définis aujourd'hui. Phrase à modifier ou supprimer.
- P. 8, chapitre *Nature*, § 2 et 3, corriger : « **lucanes** cerf-volant ».
- P. 13 (Description du projet) : les gabarits augmentés des constructions en bordure du chemin Vert sont portés à **19,7** m au plus (d'après les niveaux indiqués dans le plan : *altitude maximale / niveau de référence (trottoir)*). A vérifier et corriger, cas échéant.
- P. 11 § 1, modifier :
 - Remplacer l'acronyme « SIPAL » par « DGIP » ;
 - Modifier : « [...] une documentation photographique de ses intérieurs et extérieurs **doit** être réalisée avant démolition. » (voir également la demande formulée au point 3.3).
- P. 15 : « La Municipalité fera une demande de dérogation auprès du service cantonal concerné, afin que le projet de détail du réaménagement du carrefour ne soit pas finalisé au moment de l'enquête publique [...] ». Voir le préavis de la DGMR et adapter.

3.2 PLAN

- Directive **NORMAT 2** : il est nécessaire de se référer au modèle de représentation (n° 73) décrit en annexe de la directive **NORMAT 2** (adaptation mise en vigueur le 1^{er} juin 2020) pour élaborer les nouveaux plans d'affectation. Adapter la représentation des éléments du plan en conséquence. Ne s'en écarter que si la lisibilité du plan est rendue difficile :
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT ;
 - périmètre des plans d'affectation légalisés / limite du plan d'affectation ;
 - périmètres d'implantation des constructions ;
- En légende, placer un tiret à « sous périmètre », comme orthographié dans le règlement (art. 19).

3.3 RÈGLEMENT

- Art. 3 : transformer le début de l'article (tel qu'il est formulé dans le règlement du PA 55.62C) : « **Le Plan d'affectation** a pour but de : »
- Art 3, let. i) : corriger la coquille dans le mot « *garantir* ».
- Art. 8 : dans la mesure où la notion de *surface brute de plancher* (SBP) n'est pas définie par les normes SIA 416 et 421, définir la notion ou indiquer la norme – ou le document officiel – dans laquelle la définition peut être consultée. L'usage de la notion de *surface de plancher déterminante* (SPd) est recommandé (comme dans la fiche illustrative du rapport 47 OAT).

- Art. 9 :
 - À adapter conformément au point 2.4 précédent.
 - vérifier la pertinence d'utiliser le terme de « *capacité constructive de base* » dans : le titre de l'article « *Capacité constructive de base et bonus* » ; dans l'alinéa 2 ; ainsi que dans le titre de l'annexe à laquelle l'alinéa 1 se réfère.
 - ajouter à l'alinéa 3, 1^{er} tiret « [...] en application de l'article 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11) ».
- Art. 17, al. 2 : il est indiqué dans le rapport 47 OAT que « [...] *les toitures des nouveaux bâtiments seront végétalisées sur au moins 60% de la surface totale. Une partie des toitures sera également accessible aux habitants.* » Or la formulation de l'article 14 suggère que les toitures pourraient ne pas être végétalisées s'il était décidé de les rendre accessibles. A clarifier.
- Art. 17, al. 5 : préciser éventuellement « [...] *dans ces cas un plan de toiture doit être joint à la demande de permis de construire* ».
- Art. 26, al. 1 : placer un point entre « [...] *s'établir* » et « [...] *l'emplacement* », au lieu d'une virgule.
- Art. 30 : il est recommandé de prévoir un deuxième alinéa, p.ex.: « La Municipalité peut autoriser à titre précaire ou à bien plaie l'empiètement de certains ouvrages sous le domaine public, sous réserve des dispositions de la LRou. » (extrait de disposition issue du projet de PA Nord-Ouest).
- Nous relevons que la demande formulée dans le cadre de l'examen préalable du 12 août 2016, concernant l'ajout d'un article sur la réalisation d'une documentation photographique complète du bâtiment existant, de ses intérieurs et équipements pour autant qu'ils existent encore, avant démolition par un photographe professionnel qualifié n'a pas été pris en considération. A rajouter.
- Annexe : l'annexe doit faire partie intégrante du règlement. Elle sera donc insérée dans le document du règlement. A ce titre, elle sera contraignante.
- Annexe : la profondeur bâtie représentée dans l'annexe (12 m) – sur la première et troisième figure – ne correspond pas à celle représentée dans le plan (14,5 / 15 m / 20 m). A corriger.
- Annexe : la largeur de l'*aire des aménagements urbains* représentée dans l'annexe entre les deux îlots (12 m) ne correspond pas à celle du plan (18 m). A corriger.
- Annexe : adapter, le cas échéant, le titre de l'annexe (voir demande ci-dessus relative à l'article 9).

4 **NORMAT**

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT 2. Ces fichiers doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5 RÉFÉRENCE

Marion Penelas

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT, DIVISION PLANIFICATION CANTONALE ET REGIONALE (DGTL-PCR)

1 PRÉAVIS

1.1 DIMENSIONNEMENT

La zone d'habitation et mixte du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Rivelac, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2030 est de 19'200 habitants. Si au moment de l'approbation, cette enveloppe est atteinte, voire dépassée, la DGTL recommandera à la cheffe du département du territoire et du logement de ne pas approuver le plan d'affectation.

1.2 POTENTIEL

La commune a programmé un potentiel de 553 nouveaux habitants alors que le plan en prévoit 391.

- La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) demande d'informer les instances techniques et politiques de l'agglomération de l'augmentation du potentiel, y compris du bonus de 5% en lien avec une conception énergétique exemplaire.

1.3 DENSITÉ

Le projet de plan modifie l'affectation du secteur "Plan-Dessus - Parcelle 331" en zone de forte densité (IUS 2.98), conforme aux densités minimales en périmètre d'agglomération.

2 RÉFÉRENCE

Delphine Négrier

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT, DIVISION LOGEMENT (DGTL-DL)

1 BASES LÉGALES

- Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15)
- Règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL ; BLV 840.15.1)

2 PRÉAVIS

La Direction générale du territoire et du logement, Division Logement (DGTL-DL) n'a pas de remarques particulières à formuler.

Il est bien précisé que les LUP sont au sens de l'art 27 LPPPL (art. 10 du règlement du PA).

3 RÉFÉRENCE

Vincent Haymoz

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

La Direction générale de l'environnement, Direction de l'énergie (DGE/DIREN) formule la remarque suivante :

1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée

2 PRÉAVIS

De manière générale, la DGE-DIREN préavise favorablement le projet du plan d'affectation Plan Dessus dans la mesure où les objectifs énergétiques visés pour le quartier sont exemplaires et conformes à la planification énergétique communale. Toutefois, certaines dispositions du règlement vont au-delà du cadre légal et doivent être modifiées. Elles peuvent néanmoins être inscrites dans des contrats de droit privé.

2.1 RÈGLEMENT DU PA

Demandes

La DGE-DIREN demande une modification de l'article 32 du règlement, concernant les énergies renouvelables, pour les points suivants :

- L'obligation de raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) doit être mise en œuvre dans le respect du cadre posé par l'art. 25 LVLEne. Ainsi, la DGE-DIREN demande que l'article fasse expressément référence à cette disposition, par exemple avec la formulation suivante : « Les bâtiments doivent être raccordés au chauffage à distance existant conformément à l'art. 25 LVLEne. »
- Concernant la deuxième partie de l'article « leur toiture doit être exploitée au mieux par des installations solaires », la DGE-DIREN rappelle que les communes sont tenues par le cadre de la LVLEne et ne peuvent pas prévoir des obligations plus contraignantes à l'égard des propriétaires. Pour rappel, l'art. 28b LVLEne fixe une obligation de couverture des besoins en électricité pour au moins 20% par une source renouvelable. Il est donc recommandé de reformuler la deuxième partie de l'art. 32 de manière moins contraignante afin que l'énergie solaire soit favorisée au maximum.

La DGE-DIREN demande une modification de l'art. 33 concernant les économies d'énergie :

- Alinéa 1 : La première partie de l'article « Les nouvelles constructions doivent atteindre des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. » est à reformuler de manière à ce que les performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur soient encouragées et non imposées.
- Alinéa 2 : Le respect des objectifs et exigences du concept de la Société à 2000 Watts implique d'imposer de nombreuses obligations aux propriétaires. Premièrement, les obligations que cet alinéa implique ne sont pas suffisamment identifiées, ni identifiables tel que formulé. En outre, ces exigences vont plus loin que la LVLene et ne peuvent pas être imposées aux propriétaires concernés par les zones des nouveaux quartiers ciblées dans le concept directeur de l'énergie. Il est donc recommandé de planifier le développement de chaque quartier en collaboration avec les propriétaires concernés. Cet alinéa est à reformuler de manière à ce que les objectifs de la Société à 2000 Watts soient favorisés.

3 RÉPONDANTE

Céline Pahud

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

2 PRÉAVIS

2.1 DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT (DS) :

La Direction générale de l'environnement (DGE) accepte l'attribution du degré de sensibilité DSIII à l'ensemble du périmètre du PQ (art. 6 du règlement du PQ).

2.2 EXPOSITION AU BRUIT ROUTIER :

L'annexe No 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immission sont à prendre en compte.

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE/DIREV-ARC considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

« L'expertise portant sur le trafic induit et le bruit » d'avril 2020 du Bureau Team+, jointe au rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT montre que :

- les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PPA sont respectées;
- les exigences de l'article 31 de l'OPB sont respectées au droit des périmètres constructibles du PQ.

L'article 31 du règlement de PQ mentionne que si des dispositions d'aménagement ne sont pas suffisantes pour respecter les valeurs limites, des mesures de constructions adaptées peuvent être recherchées, celles-ci pouvant débordées des périmètres de constructions. L'article précise qu'une étude acoustique sera fournie lors des demandes de permis de construire.

3 RÉFÉRENCE

Monsieur Olivier Maître, olivier.maitre@vd.ch, 021/316.43.64

Protection contre les accidents majeurs

La DGE/DIREV-ARC n'a pas de remarque à formuler dans le cadre de la prévention des accidents majeurs.

RÉFÉRENCE

Madame Yolande Frésard, yolande.fresard@vd.ch, 021/316.43.61

Rayonnement non ionisant

1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99

2 GÉNÉRALITÉS

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3 PRÉAVIS

3.1 TÉLÉPHONIE MOBILE :

La modification de zones comportant des lieux à usage sensible au sens de l'ORNI ne peut être faite que si la valeur limite de l'installation est respectée pour les antennes existantes de téléphones mobiles.

Le rapport 47 OAT précise qu'il existe une station de base de téléphonie mobile VCHA de l'opérateur Swisscom sur un bâtiment existant du PQ voué à la démolition, ce qui implique une coordination.

Il existe également deux installations hors du périmètre du PQ (VECO de Swisscom et VD405-5 de Sunrise. En fonction des informations de la DGE/DIREV-ARC (fiches de données d'exploitation de ces stations), il n'y a pas de contrainte particulière pour ce projet.

La DGE/DIREV-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant.

4 RÉFÉRENCE

Monsieur Olivier Maître, olivier.maitre@vd.ch, 021/316.43.64

Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1 BASES LÉGALES

- Art 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux)
- Art. 5 et 11 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux)
- Art. 20 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution)
- Art. 19 et 22 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire)
- Art. 53 et 54 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)

2 GÉNÉRALITÉS

Les eaux usées produites doivent être traitées par une station d'épuration centrale.

Les eaux claires ne doivent en aucun cas parvenir à la station d'épuration. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier doit être vérifiée.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA.

Le mode d'évacuation, voire de prétraitement des eaux provenant des biens-fonds privés doit être conforme à la norme SN 592 000.

Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux situés à l'aval d'un projet d'urbanisation doit être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.

La Commune de Vevey dispose d'un Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) approuvé par le Département le 18 décembre 2015.

3 PRÉAVIS

Le rapport 47 OAT signale que le secteur est déjà construit et considère le secteur équipé. En outre, l'équipement à l'intérieur du plan sera en séparatif, bien que raccordé à des collecteurs unitaires.

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la Commune de Vevey montre que les collecteurs d'évacuation des eaux sont en tout à l'égout et âgés, ils ont été construits avant les années

1940 et doivent être remplacés à moyen terme. La réhabilitation des collecteurs font partie des mesures N° 19 et 24 du plan d'action du PGEE. La capacité d'hydraulique et l'état des collecteurs à l'aval du projet n'est pas connu.

Le projet soumis à l'examen préalable prévoit une densification et donc une augmentation des surfaces imperméables et des débits d'eaux usées à évacuer ce qui provoquera une augmentation des déversements d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel (lac) en cas de fortes pluies tant que ces travaux n'ont pas réalisés. Aussi, dans le cas où le réseau à l'aval ne serait pas adapté en conséquence, la DGE-Assainissement urbain et rural se réserve le droit de préavis négativement les demandes de permis de construire dans le périmètre du PQ.

Afin d'éviter d'acheminer des eaux non polluées à la station d'épuration, les possibilités d'infiltration des eaux claires dans le sous-sol doivent être examinées prioritairement. Le raccordement des eaux claires au collecteur unitaire ne peut se faire qu'en dernier recours, par exemple si les conditions locales ne permettent ni l'infiltration, ni le rejet dans des eaux superficielles. La directive "Gestion des eaux urbaines par temps de pluie" (VSA, 2019) doit être respectée. Tout projet d'infiltration nécessite une autorisation de la DGE-Eaux souterraines.

En effet, les communes doivent porter une attention particulière à l'élimination des eaux non polluées dans le réseau des eaux usées.

Toutes les eaux usées produites sur la parcelle n° 331 doivent être raccordées à la station d'épuration centrale.

Le mode d'évacuation, voire de prétraitement des eaux provenant des biens-fonds privés doit être conforme à la norme SN 592 000. Il y aura lieu de contrôler les branchements privés jusqu'à l'intérieur du bâtiment afin d'exclure la possibilité d'inversions entre les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires.

Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux situés à l'aval du projet doit être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.

4 RÉFÉRENCE

Charlotte Franck, tél 021/3167539, référence SEC 348

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

La Direction des ressources et du patrimoine naturels, Division Biodiversité et paysage (DGE/DIRNA/BIODI) formule la remarque suivante :

1 BASES LÉGALES

- Art. 18 LPN, 4, 4a et 5 LPNMS

2 GÉNÉRALITÉS

Le Plan d'affectation « Plan-Dessus, parcelle n° 331 » se situe sur la commune de Vevey et couvre une surface de 10'126 m². Suite à la cessation de l'activité de Nestec SA sur cette parcelle, le projet propose une zone d'habitation de forte densité favorisant la mixité entre le logement et les activités.

Le dossier soumis à examen préalable en février 2016 a été modifié conformément aux demandes émises par la DGE-BIODIV.

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Rapport explicatif selon art. 47 OAT (Esplanade Aménagement SA, avril 2020)
- Règlement (Esplanade Aménagement SA, avril 2020)
- Plan 1 :500 (Esplanade Aménagement SA, 29 avril 2020)
- Rapport d'expertise - Valeurs naturelles et paysagères recensées sur deux parcelles vouées à une densification du bâti, Vevey (AMaibach Sarl, 18 septembre 2014)

3 PRÉAVIS

3.1 SITUATION

Aucun biotope d'importance nationale ou cantonale n'est présent dans le périmètre du plan. Aucun milieu naturel protégé au sens de l'OPN ou de statut prioritaire en Suisse n'est présent.

Plusieurs arbres situés sur la parcelle concernée présentent un diamètre supérieur à 25 cm et sont donc protégés par le Règlement communal sur la protection des arbres.

3.2 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT 47 OAT

Le rapport d'aménagement 47 OAT est bien documenté et donne les explications nécessaires à la bonne compréhension du projet.

Recommandations

- o intégrer une réflexion sur la végétalisation des toitures favorable au développement d'une flore et faune diversifiée, la rétention des eaux de pluie et la pose des panneaux solaires. Les éventuels conflits issus de la conciliation de ces différentes problématiques sont très souvent minimisés.

3.3 PLAN

Le plan ne suscite aucune remarque.

3.4 RÈGLEMENT

Le règlement est relativement complet en matière de protection de la nature et du paysage, mais il gagnerait encore en qualité en modifiant l'article suivant :

Demande

- Art. 25 al. 5 : « La prairie est réalisée avec des mélanges grainiers indigènes adaptés à la station. Son entretien est **extensif** ».

Recommandation

- Art. 21 : ajouter "Les revêtements perméables sont préférés partout où cela est possible".

3.5 RAPPORT D'EXPERTISE AMAIBACH SARL

Le rapport ne suscite aucune remarque.

4. CONCLUSIONS

Les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte et la DGE-BIODIV préavise favorablement le plan d'affectation et sa mise à l'enquête publique.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1 PRÉAVIS ANTÉRIEUR

En 2016, la DGMR avait émis un premier préavis, portant sur les aspects de génération de trafic sous-estimée et d'accessibilité routière.

1.1 TRAFIC GÉNÉRÉ SOUS-ESTIMÉ

L'étude de mobilité a été actualisée et il est considéré qu'elle répond ainsi aux demandes précédentes portant sur la sous-estimation du trafic généré.

1.2 COORDINATION DE LA PROCÉDURE D'AFFECTATION AVEC LE PROJET ROUTIER DU CARREFOUR AVENUE RELLER – ROUTE DE CHÂTEL-ST-DENIS

En référence aux articles 3, alinéa 3a, et 19 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et à l'article 32, alinéa 2, de la Loi sur les routes (LRou; RS 725.01), le plan d'aménagement doit s'assurer que le réseau routier est en mesure de supporter la charge de trafic générée par les nouvelles mesures d'aménagement.

L'étude de mobilité fait état de la saturation du carrefour entre l'avenue Reller et la route de Châtel-St-Denis.

- La DGMR-P demande que la commune établisse un projet identifiant les mesures d'aménagement à entreprendre et que la procédure de planification soit coordonnée avec la procédure routière conformément à l'article 25a de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

2 STATIONNEMENT POUR VOITURES

L'article 27 al. 4 du règlement précise qu'un « maximum de 100 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la commune et pour les besoins d'autres développements dans le quartier ». La DGMR note qu'un tel parking de cette capacité est identifié dans le Plan directeur du stationnement de Vevey de 2018.

- en référence à l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RS 700.11.1) qui associe le dimensionnement du stationnement à « l'importance et à la destination de la construction », la DGMR-P demande que l'article 26 al. 4 soit modifié de la manière suivante : « un maximum de 100 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la commune de manière à compenser des places de stationnement publiques supprimées sur l'espace public et pour les besoins d'autres développements dans le quartier

3 RÉFÉRENCE

Simon Bouiller

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

La Direction générale de la mobilité et des routes, Division Finances et Support (DGMR/FS) n'a pas de remarques à formuler.

RÉFÉRENCE

Isabelle Molina

Municipalité
de la Commune de Vevey
Rue du Lac 2
1800 Vevey

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch

Lausanne, le 11 mai 2023

Commune de Vevey
Plan d'affectation 55.60 Plan-Dessus, « Avenue Reller » - Parcelle n° 331
Examen post-enquête publique

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous notre détermination sur les modifications apportées à la planification mentionnée en titre à la suite de l'enquête publique du 27 mars au 2 mai 2021.

PROJET

Le projet vise à la valorisation du site à la suite de la cessation des activités en place pour permettre la construction de bâtiments dévolus principalement à l'habitation.

Suite à l'enquête publique, la commune de Vevey a souhaité apporter diverses modifications au plan et au règlement à la demande du développeur Pierre Etoile et après avoir considéré certaines demandes de la population lors de l'enquête publique et certains avant-projets développés par des architectes.

Outre certaines corrections de détails, les modifications portent notamment sur :

- la diminution des bonus de droits à bâtir pour des prestations d'intérêts publics de 15 % à 10 % ;
- la suppression de l'accès par l'avenue de Corsier et la création d'un second accès sur le Chemin Vert ;
- le fait de permettre l'accueil d'équipements d'utilité publique ou para-publique ;
- la définition d'un taux minimal de droits à bâtir initiaux pour le logement de 80% dans l'îlot Ouest ;
- la définition d'un taux minimal de droits à bâtir initiaux pour le logement de 60% dans l'îlot Est ;
- la définition d'un taux maximal de droits à bâtir initiaux pour les équipements d'utilité publique ou para-publique de 30% dans l'îlot Est ;
- l'élargissement de la profondeur des périmètres de construction le long de l'avenue de Corsier, le long du chemin Vert (îlot Est) et le long de la rue interne (îlot Ouest) ;
- la réduction de la profondeur des périmètres de construction le long du Chemin Vert (îlot Ouest), le long de la rue de Fribourg et le long de la rue interne (îlot Est) ;
- la largeur des parties de bâtiments non fermées (balcon, terrasse, marquise et avant-toit) ;
- la possibilité de réduction ponctuelle du retrait de façade ;

- la suppression de l'obligation du retrait de façade pour la partie supérieure du bâtiment situé à la pointe nord-est ;
- la définition d'une surface minimale de l'aire d'aménagement des cœurs d'îlot ;
- la possibilité accordée aux parties de bâtiments non fermées de dépasser les périmètres d'implantations des constructions ;
- le fait d'autoriser les structures légères pour l'aménagement de terrasses ;
- la modification du périmètre d'implantation des constructions ;
- la modification de la hauteur du gabarit des constructions ;
- la modification de la hauteur maximale du gabarit des constructions.

ANALYSE DU PROJET

La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) a été modifiée et est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2020. Depuis cette date, la LATC ne fait plus référence à une mise en vigueur du plan par le service compétent mais uniquement à une constatation d'entrée en vigueur par ce dernier. Dès lors et bien que ces éléments ne fassent pas l'objet des modifications soumises à examen nous vous demandons de :

- Modifier le cartouche de signatures en faisant référence à une entrée en vigueur et non à une mise en vigueur.
- Modifier l'article 36 en mentionnant :
 - Art. 36 Entrée en vigueur et abrogation
 - 1 Le département approuve le plan adopté par le conseil communal
 - 2 La Direction générale du territoire et du logement constate l'entrée en vigueur du plan.
 - 3 Le plan d'affectation, et son règlement, abroge à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

DETERMINATION

A l'exception des demandes ci-dessus, le présent examen porte uniquement sur les modifications apportées au projet de plan d'affectation suite à l'enquête publique telles que présentées dans le dossier communal.

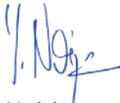
La Direction générale de la mobilité et des routes – Division planification (DGMR-P) n'a pas de remarque particulière quant aux modifications apportées.

Outre les cas précités, la Direction générale du territoire et du logement- Direction de l'aménagement (DGTL-DAM) estime que les modifications relèvent de l'opportunité communale et n'amènent pas de remarques. De plus, la diminution des bonus de droits à bâtir pour des prestations d'intérêt public induisant de fait une diminution des droits à bâtir du Plan d'affectation ne constitue pas une réduction des droits à bâtir par rapport aux droits à bâtir en vigueur mais uniquement une forme de densification réduite conforme au cadre légal. Les modifications apportées au projet sont dès lors préavisées positivement.

Sous réserve du respect des demandes précitées, nous sommes d'avis que le projet est, en l'état, compatible avec le cadre légal.

Pour le surplus, nous relevons qu'au vu des modifications prévues pouvant, selon nous, porter atteinte aux droits des tiers, nous sommes d'avis qu'une enquête publique complémentaire portant uniquement sur les modifications est à prévoir. Il s'agira alors de mentionner explicitement dans le plan et le règlement qu'il s'agit d'une enquête publique complémentaire et que seules les modifications font l'objet de la nouvelle enquête publique. Pour plus de clarté, seuls les éléments modifiés devraient apparaître distinctement dans le plan et le règlement soumis à l'enquête complémentaire.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Matthias Fauquex
urbaniste

Copie

Esplanade aménagement
DGMR-P, Mme Véronique Rouge