



**COMMUNICATION  
DE LA MUNICIPALITE  
AU CONSEIL COMMUNAL**

**C 31/2018**

Vevey, le 1<sup>er</sup> octobre 2018

**Ouverture d'un compte d'attente pour financer la part de Vevey aux frais d'établissement du PPA "A La Veyre Derrey" à St-Légier-La Chiésaz**

---

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Ci-joint la convention entre la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz et les propriétaires des parcelles sises sur le plateau de La Veyre Derrey (au sud du Centre de tennis), soit la Commune de Vevey et la succession Jacques Ducraux, réglant la question de la répartition du coût d'établissement du PPA qui a pour objectif de modifier l'affectation de ce secteur de zone villas en zone d'activités artisanno-industrielles. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la réalisation du site stratégique de développement économique 10b « St-Légier – La Chiésaz / La Veyre ».

Résumé de la convention :

Répartition des surfaces constructibles entre les propriétaires :

- Ville de Vevey : 37'485 m<sup>2</sup>, soit le 72,6%
- Succession Jacques Ducraux : 14'169 m<sup>2</sup>, soit le 27,4%

Répartition des frais d'établissement du projet de plan d'affectation estimés à CHF 291'000.— :

- St-Légier 80,00% (y compris la subvention du Canton)
- Vevey 14,51%
- Succession Ducraux 5,49%

La part de Vevey s'élèvera à quelque CHF 43'000.— et le montant exact sera déterminé sur la base des factures effectives.

Les propriétaires des terrains compris dans le périmètre du PPA s'engagent à assurer la disponibilité foncière des terrains afin qu'ils puissent être construits dans les 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification de l'affectation (de zone villas en zone d'activités artisanno-industrielles).

Par ailleurs, les parties s'engagent à établir une deuxième convention avant l'enquête publique du PPA qui est prévue au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre de 2019. Celle-ci règlera en particulier les points suivants :

- nouvel état foncier
- nouvelle valeur des terrains
- répartition des frais d'équipement
- modalités de la disponibilité des terrains selon l'art. 51 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) révisée.

Le Conseil communal sera saisi en temps voulu des préavis nécessaires pour la mise en valeur des parcelles communales selon nouvel état foncier (frais d'équipement, vente selon des modalités à définir – DDP de superficie, lots PPE, vente, location).

Conformément aux délégations de compétences financières accordées à la Municipalité pour la législature 2016-2021 (préavis n° 35/2016), nous avons décidé de financer la part veveysanne aux frais d'établissement du PPA « A La Veyre Derrey » estimés à CHF 43'000.— environ par l'ouverture d'un compte d'attente au bilan de la Ville. Le montant des frais d'étude du PPA à charge de Vevey sera régularisé par le préavis relatif à la mise en valeur des parcelles communales. La Municipalité décide d'ouvrir un compte d'attente de CHF 200'000.--.

La Commission des finances a été informée de l'ouverture de ce compte d'attente.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Au nom de la Municipalité

la Syndique la Secrétaire adj.



Elina Leimgruber Pascale Bacher

The seal of the Municipality of Vevey is circular, featuring a central shield with a crown on top and the motto 'LIBERTÉ ET PATRIE' on a banner below. The words 'MUNICIPALITÉ DE VEVEY' are inscribed around the perimeter of the seal.

**Annexe** : mentionnée

# Convention

Entre

La Municipalité de St-Légier-La Chiésaz et

les propriétaires des parcelles sises sur le plateau de La Veyre-Derrey, soit :

la Succession Jacques Ducraux et la Ville de Vevey

concernant

le projet de plan d'affectation « A La Veyre Derrey » à St-Légier-La Chiésaz

## Préambule

Le secteur de La Veyre Derrey à St-Légier-La Chiésaz est situé entre la route du Rio-Gredon, le chemin de La Veyre-d'En-Haut et la limite communale. Il est affecté à la zone villas par le Plan d'extension de 1983.

Le secteur de La Veyre Derrey fait partie du site stratégique de développement économique 10b « St-Légier-La Chiésaz / La Veyre ». En conséquence, la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz projette de modifier l'affectation de ce secteur en zone d'activités artisanno-industrielles. Cette modification nécessite la réalisation d'un nouveau plan d'affectation.

La Municipalité de St-Légier-La Chiésaz a mené des travaux préparatoires en coordination avec les Services de l'Etat, afin de définir une vision stratégique pour l'ensemble du site de La Veyre. Ces travaux ont permis de dégager une orientation claire pour le secteur de La Veyre Derrey. Cette orientation a été synthétisée sous la forme d'une fiche sectorielle « La Veyre Derrey » annexée à la présente convention.

Les travaux préparatoires ont défini le périmètre du projet de modification de l'affectation et les orientations à donner au projet de nouveau plan d'affectation. Le périmètre du projet comprend une partie centrale (dont l'affectation passera en zone d'activités), composé des parcelles suivantes :

Parcelle	Superficie	Propriétaire	Surface constructible
1159	20'375 m <sup>2</sup>	Vevey la Commune	20'375 m <sup>2</sup>
1182	1'459 m <sup>2</sup>	Vevey la Commune	0 m <sup>2</sup>
1892	3'966 m <sup>2</sup>	Vevey la Commune	3'071 m <sup>2</sup>
1893	1'000 m <sup>2</sup>	Vevey la Commune	1'000 m <sup>2</sup>
1894	15'942 m <sup>2</sup>	Vevey la Commune	13'039 m <sup>2</sup>
1898	867 m <sup>2</sup>	Vevey la Commune	0 m <sup>2</sup>
1899	14'169 m <sup>2</sup>	Succ. Ducraux Jacques	14'169 m <sup>2</sup>
Total Vevey la Commune			37'485 m <sup>2</sup> (72.6%)
Total Succession Ducraux			14'169 m <sup>2</sup> (27.4%)

Les parties inconstructibles des parcelles sont soit de la zone de verdure selon le plan des zones de 1983, soit des parties de zone villas couvertes de forêt dont la surface a été estimée par la Commune et son mandataire.

Le périmètre de projet pourra éventuellement être étendu au nord, afin d'assurer la meilleure cohérence de la proposition d'aménagement avec le site des tennis (parcelles 1803 actuellement en zone industrielle et de verdure) et avec l'OFROU (parcelle 1666 actuellement en zone de verdure).

Il pourra éventuellement être étendu aux parcelles voisines aujourd'hui en zone villas (parcelles 1160, 1875, 1895, 1896, 1897 et 1974), afin de le mettre en conformité à l'utilisation réelle du territoire.

## Contenu

Dans ce contexte, la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz s'engage à mener un projet de plan d'affectation « A La Veyre Derrey » visant à créer une zone d'activités économiques. Elle convient les conditions suivantes avec les propriétaires de la Succession Jacques Ducraux et de la Ville de Vevey :

1. Le périmètre du plan d'affectation englobera au minimum les parcelles 1159, 1182, 1892, 1893, 1894, 1898 et 1899 de St-Légier-La Chiésaz. Il pourra être élargi au nord, (parcelles 1666, 1803). Le périmètre est précisé en annexe. Il pourra être élargi aux parcelles voisines au besoin.
2. Les objectifs et les principes d'aménagement pour le projet de plan d'affectation « A La Veyre Derrey » sont précisés dans le schéma directeur annexé à la présente convention.
3. Le projet de plan d'affectation sera conduit par la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz, en coordination avec les services de l'Etat.
4. La Municipalité de Vevey et les représentants de la Succession Jacques Ducraux conviennent que les limites parcellaires seront modifiées pour permettre une utilisation optimale du territoire dévolu à la zone d'activités. Le projet de modification des limites foncières sera établi par la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz en coordination avec le projet de plan d'affectation.
5. La Municipalité de Vevey et les représentants de la Succession Jacques Ducraux conviennent d'une répartition équitable des droits à bâtir entre eux. Les projets de plan d'affectation et de modification des limites parcellaires établis par la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz devront tendre à ce que la valeur finale des propriétés soit d'environ 72.6% pour la Commune de Vevey et 27.4% pour la succession Jacques Ducraux. Les parcelles voisines sont exclues de cette répartition (notamment 1666, 1803). Les parcelles qui seront affectées au domaine public communal des routes seront également exclues de cette répartition. La répartition exacte sera fixée en collaboration avec un géomètre ou un expert immobilier.
6. La Municipalité de Vevey et les représentants de la Succession Jacques Ducraux seront régulièrement informés de l'évolution des travaux.
7. La Municipalité de Vevey et les représentants de la Succession Jacques Ducraux, en tant que propriétaires, s'engagent à assurer la disponibilité foncière des terrains qui seront colloqués en zone d'activités afin qu'ils puissent être construits dans les 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification de l'affectation.
8. La Municipalité de St-Légier-La Chiésaz, la Municipalité de Vevey et les représentants de la Succession Jacques Ducraux s'engagent à établir une deuxième convention avant l'enquête publique du plan d'affectation, réglant les modalités de participation aux frais d'équipement, le nouvel état foncier et les modalités visant à assurer la disponibilité foncière des terrains. Le projet de deuxième convention sera établi sous la conduite de la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz en coordination avec les propriétaires.
9. A défaut de deuxième convention signée par les propriétaires au moment où tous les autres documents seront prêts pour enquête publique, la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz se réserve le droit de modifier le projet indépendamment des points convenus ci-dessus ou de le suspendre.
10. Les frais d'établissement du projet de plan d'affectation, du projet de modification des limites parcellaires et de préparation des conventions sont estimés à 291'100.- TTC. Il est attendu une subvention cantonale de 50% de la part communale sur ces frais, sous réserve de la décision de l'autorité d'octroi. En conséquence, les frais seront répartis selon la clé de répartition suivante :

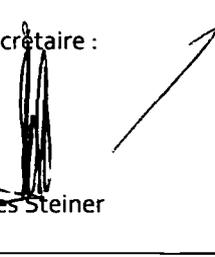
- Commune de St-Légier-La Chiésaz	80.00% (y compris subvention cantonale de 40%)
- Commune de Vevey	14.51%
- Succession Jacques Ducraux	5.49%

La répartition des frais se fera sur la base des factures effectives.

Ainsi fait en 3 exemplaires à St-Légier-La Chiésaz, le 27 mars 2018

---

Pour la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz

Le Syndic:  Le Secrétaire:   
Alain Bovay Jacques Steiner



---

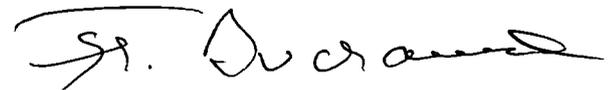
Pour les propriétaires

16.04.2018

6.5.18

Au nom de la Municipalité  
la Syndique:  Le Secrétaire:   
Elina Leimarober Grégoire Halter  
Municipalité de Vevey



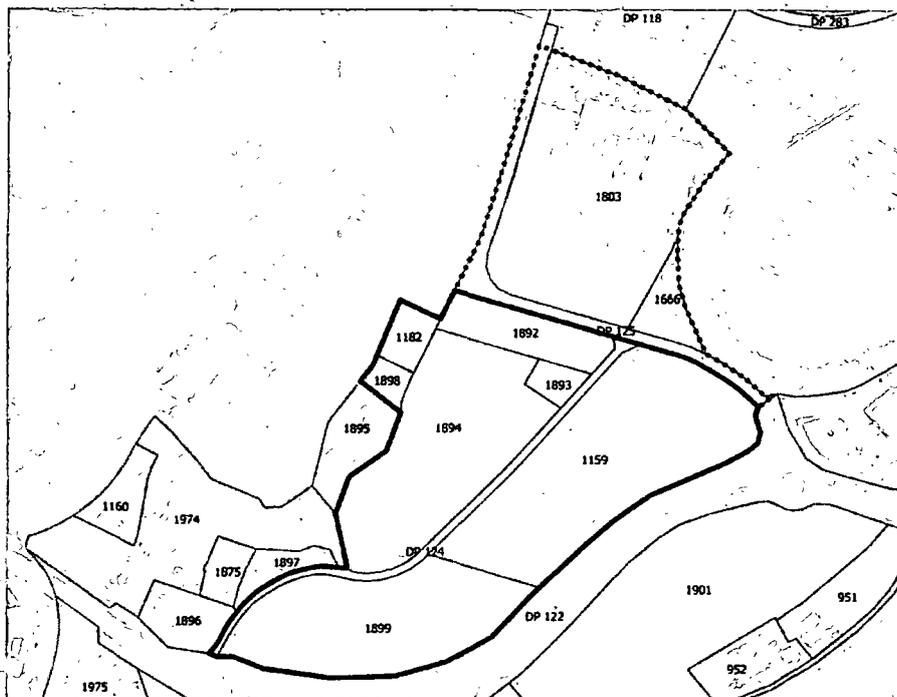
  
A. Keuseu  
  
Succession Jacques Ducreux

---

Annexe I : Périmètre du plan d'affectation « A La Veyre Derrey »

Annexe II : Schéma directeur

Annexe I : Périmètre du plan d'affectation « A La Veyre Derrey » (périmètre minimum (trait plein) et périmètre élargi (trait-tillé))



# Schéma directeur

## La Veyre Derrey

validé par le Comité de pilotage du site stratégique de La Veyre, le 30 janvier 2018

Le schéma directeur vise à définir les principes d'aménagement retenus pour l'élaboration du Plan d'affectation « A La Veyre Derrey » afin d'y développer un parc d'activités artisanales-industrielles.

Le schéma directeur récapitule les éléments centraux des réflexions menées dans les différentes études de faisabilité et lors des différents échanges au sein des différents groupes de travail et des séances de COPIL. Ces principes d'aménagement peuvent toutefois être questionnés, tant que la cohérence recherchée est conservée.

### Parc d'activités

Le développement du site suit un modèle de parc d'activités, à l'inverse d'une logique d'implantation indépendante pour chacun des bâtiments envisagés. Dans ce modèle, il s'agit de créer des bâtiments collectifs pouvant accueillir des activités artisanales-industrielles variées et mis à disposition des entreprises sous forme de location ou de vente de parts en PPE. La propriété du terrain est gérée à l'échelle du parc d'activités et des bâtiments, permettant d'accueillir plusieurs entreprises.

Le modèle de parc d'activités permet une qualité élevée d'exploitation du site et une valorisation optimale du sol. Il garantit la disponibilité foncière des terrains.

### Affectations

Les affectations suivantes sont envisagées :

- Affectation en zone d'activités artisanales-industrielles pour l'espace « cœur d'activités » et l'espace optionnel.
- Affectation en zone viticole pour les vignes au sud.
- Affectation en zone de sports et loisirs pour le centre sportif, dépendamment du périmètre retenu.

Les emprises respectives de ces zones d'affectation, définies dans le plan de synthèse, peuvent être adaptées (flexibilité des emprises) afin notamment de permettre de délimiter une zone destinée aux activités artisanales-industrielles valorisant au mieux le potentiel du site.

Il est prévu que les bâtiments destinés aux activités artisanales-industrielles aient deux rez-de-chaussée (rez inférieur et rez supérieur) dévolus uniquement aux activités de production tout en laissant plus de souplesse dans l'utilisation des étages avec des activités secondaires, artisanales, tertiaires liées ou non liées. Cette part d'activités complémentaires devra être précisée, en particulier pour la part de tertiaire non-lié dont le dimensionnement devra être vérifié en regard de la vocation du site destiné aux activités industrielles et artisanales. Elle fera l'objet d'une validation par le COPIL du site de La Veyre.

En outre, le projet doit veiller à ne pas dépasser les cibles de génération de trafic définies dans le rapport technique « Site stratégique de développement 10b1 « St-Légier –La Chiésaz ». Etablissement des cahiers des charges des planifications et définition des actions d'aménagement (juin 2017) », tenant compte d'une part de tertiaire non lié de 10% non-commercial + 10% commercial. A défaut, les charges de trafic à l'échelle du site stratégique devront être mise à jour.

## Forme bâtie et gabarits

Les études de faisabilité réalisées sur le site ont permis de définir une forme bâtie adaptée au site, avec les caractéristiques suivantes :

### Caractéristiques générales :

- Morphologie bâtie basée sur une logique d'implantation groupée et permettant une superposition d'activités variées, notamment en exploitant la déclivité pour doubler les rez-de-chaussée.
- Indice de masse cible :  $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Densité attendue : au minimum 70 emplois par hectare (ha).
- Hauteur des bâtiments à préciser, estimée à 18 m au maximum.
- Alignement des bâtiments en parallèle aux courbes de niveaux du terrain.
- Largeur des bâtiments modulables (en principe entre 40 et 70 m), à l'exception du bâtiment sud dont la largeur est fixée à 40 m.
- Implantation du tissu bâti assurant une bonne intégration paysagère.
- Valorisation des toitures, façades et espaces extérieurs (énergie, sports et loisirs, détente, végétalisation, etc.).

### Rez inférieur :

- Destiné aux activités de production et dépôt.
- Hauteur de base fixée à 4.5 m (regroupement possible avec le rez supérieur).
- Charge de  $4 \text{ t}/\text{m}^2$ .
- Accessibilité de plein pied ou par quai de chargement pour les poids lourds.

### Rez supérieur :

- Destiné aux activités de production et dépôt.
- Hauteur de base fixée à 6.5 m (regroupement possible avec le rez inférieur).
- Charge de  $2 \text{ t}/\text{m}^2$ .
- Accessibilité de plein pied ou par quai de chargement pour les poids lourds.

### Etage supérieur :

- Destiné aux activités en général.
- Hauteur pouvant varier de 3.5 à 5 m.
- Charge de  $0.5 \text{ t}/\text{m}^2$ .
- Accessibilité par escaliers, ascenseurs et monte-charges.

### Espace entre bâtiments :

- Principe de cours partagées entre les bâtiments.
- Minimum 30 m pour permettre le chargement de poids lourds, tout en maintenant une bande centrale de circulation.

## Accès et stationnement

L'accès est prévu depuis la route de la Veyre d'En-Haut par une desserte principale située en bordure ouest du périmètre. L'aménagement de la voirie principale fera l'objet d'un projet routier et de l'adaptation du domaine public communal.

Il est prévu de mutualiser la majorité du stationnement au nord du périmètre (hors poids-lourds et utilitaires), si possible en synergie avec les besoins du centre sportif existant. Le parking mutualisé sera en principe prévu sur plusieurs étages et pourra être intégré dans des bâtiments destinés également à des activités. En fonction d'une éventuelle compensation ou d'un besoin avéré, une valorisation des toitures par exemple par deux à trois terrains de tennis est envisagée. La localisation de cet espace de parking mutualisé est à questionner en fonction du choix du périmètre, tantôt sur le nord du cœur d'activités, tantôt sur le sud de l'espace optionnel.

Le stationnement des poids-lourds et véhicules utilitaires est possible entre les bâtiments, d'autant plus que le stationnement est principalement effectif hors des heures d'activités.

Un réseau de mobilité douce continu et sécurisé à travers le quartier à l'ouest et en bordure de la route de Rio Gredon est prévu depuis le giratoire de Gilamont jusqu'au chemin de La Veyre d'En Haut (arrêt TP « Plateau de La Veyre »).

La mise en œuvre d'un Plan de mobilité de site (PMS) ou d'un Plan de mobilité inter-entreprises (PMIE) sera exigée.

### **Valeurs paysagères et naturelles structurantes**

Le site est situé dans l'espace intermédiaire entre Vevey et St-Légier, qualifié d'entre-deux paysager par le projet d'agglomération Rivelac (2011). La construction de ce secteur nécessite de porter une attention particulière à l'intégration paysagère des constructions. Cette attention passe par la protection de la forêt, le maintien d'une partie des vignes et le renforcement de la végétation en bordure du périmètre.

La protection de la forêt implique de définir une bande non constructible de 10 m au minimum. La largeur de cette bande extensive sera convenue avec l'inspection forestière.

Au sud du périmètre, les vignes seront en partie maintenues. L'espace viticole devra être délimité en tenant compte de l'ensemble des intérêts.

A l'est et au nord du périmètre, un renforcement de la végétalisation des abords de la route de Rio Gredon et de l'autoroute est proposé. Cette mesure devra être coordonnée avec la Direction générale de la mobilité et des routes puisqu'elle s'étend en partie sur le domaine public routier cantonal.

La parcelle 1182 et le sud de la parcelle 1803 sont actuellement affectés à la zone de verdure. Cette affectation devra être requestionnée dans une réflexion globale sur la délimitation des parties constructibles et non constructibles du périmètre.

Finalement, les questions d'éclairage et d'enseignes devront être traitées afin de proposer une solution qui permette d'offrir des bonnes conditions d'accueil d'entreprises, tout en limitant l'impact paysager et les effets de l'éclairage sur les milieux naturels voisins.

### **Centre sportif existant**

Il est prévu que le centre de tennis soit maintenu. L'affectation (actuellement en zone industrielle) devra être mise à jour, sous réserve que le périmètre du plan d'affectation intègre cette parcelle. Il est envisagé de concevoir des synergies entre le centre sportif et la zone industrielle au niveau du stationnement et de valoriser les toitures des futurs bâtiments situés sur la parcelle 1803 pour des activités sportives (dans le cas du périmètre large).

### **Silo à sel**

Il est envisagé d'implanter un silo à sel sur la parcelle 1666, propriété de l'OFROU, pour répondre aux besoins liés à l'exploitation de l'autoroute. Ce besoin devra être confirmé.

# SCHEMA DIRECTEUR LA VEYRE DERREY

## Plan de synthèse

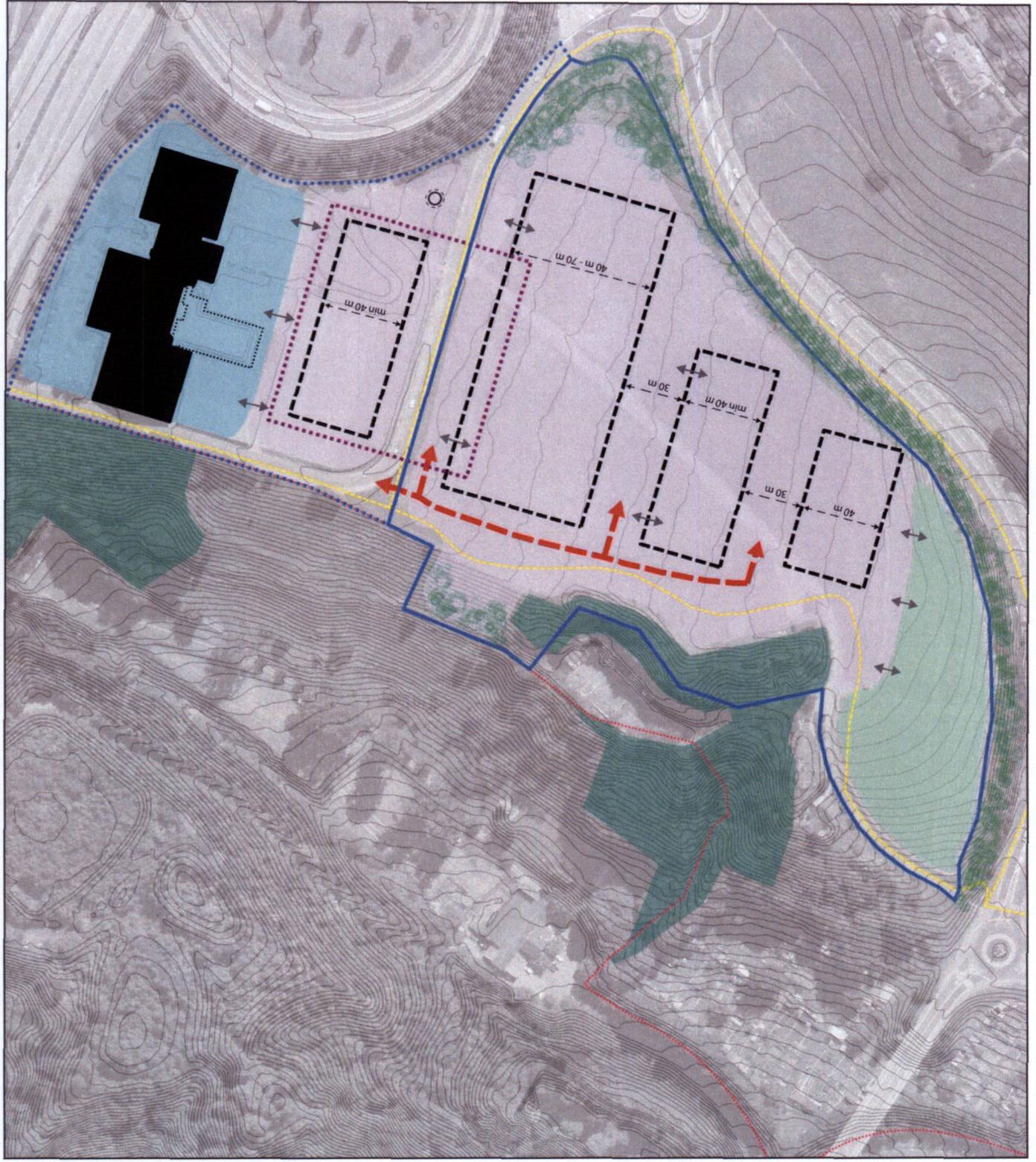
### Légende

#### Éléments généraux

-  Périmètre minimum du PA
-  Périmètre élargi du PA
-  Limite communale
-  Forêt
-  Vigne
-  Centre sportif
-  Bâtiment existant
-  Sous-sol bâtiment existant

#### Principes d'aménagement

-  Parc artisanano-industriel
-  Stationnement mutualisé
-  Principes d'implantation
-  Desserte
-  Mobilité douce
-  Flexibilité des emprises
-  Bande paysagère
-  Silo à sel



1 : 2'500

