



## MUNICIPALITE

---

### **PREAVIS N°03/2024 – PARTIE 1 AU CONSEIL COMMUNAL**

**Adoption du Plan d'affectation « Les Moulins »  
et de la servitude de passage public à pied et à vélo**

<b>Commissions</b>	<b>Date - heure</b>	<b>Lieu</b>
Ad hoc	Me. 07 février 2024 à 18h00	Salle 6 - HDV
COFI – Finances	-	-
ComEn <sup>2</sup> - Environnement et énergie	Je. 25 janvier 2024 à 18h30	Salle 6 - HDV

## Table des matières

<b>1. Objet du préavis</b> .....	1
<b>2. Historique et procédure</b> .....	1
<b>3. Plan d'affectation</b> .....	2
3.1 Vision urbaine et enjeux.....	2
3.1.1 <i>Enjeux en lien avec le cadre bâti</i> .....	2
3.1.2 <i>Enjeux en lien avec l'environnement</i> .....	2
3.1.3 <i>Enjeux en lien avec la mobilité</i> .....	3
3.2 Concept urbanistique.....	4
3.3 Affectations, densité et programme.....	4
3.4 Implantation du bâti.....	5
3.5 Aménagements extérieurs.....	6
3.6 Mobilité.....	7
3.7 Environnement et énergie.....	8
3.7.1 <i>Energie</i> .....	8
3.7.2 <i>Gestion des dangers naturels</i> .....	8
<b>4. Servitude de passage public à pied et à vélo</b> .....	8
<b>5. Convention</b> .....	9
5.1 Logement.....	9
5.2 Energie.....	9
<b>6. Communication</b> .....	9
<b>7. Conclusion</b> .....	10

Vevey, le 15 janvier 2024

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

## **1. Objet du préavis**

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), le Plan d'affectation (ci-après PA) « Les Moulins » et son règlement, ainsi que la servitude de passage public à pied et à vélo liée à ce PA.

## **2. Historique et procédure**

Les Retraites populaires, propriétaires des parcelles RF n°1313, 355 et 351, ont approché la Commune dès 2016 afin de développer leur bien-fonds.

Une demande de permis de construire, qui prévoyait la démolition des bâtiments de la parcelle n°355 et la construction de deux immeubles de 60 logements, a été refusée par la Municipalité en début 2018 en raison de l'établissement d'une zone réservée sur le périmètre du quartier de Plan-Dessus. Les Retraites Populaires ont fait opposition à cette zone réservée. L'opposition a été levée. La zone réservée est entrée en force le 24 juillet 2019.

Au printemps 2019, la Municipalité a proposé aux Retraites Populaires de développer un PA, prenant en compte notamment les volontés de sauvegarde du bâtiment industriel de Copet 5 et les principes urbanistiques énoncés dans le Concept directeur. Ce PA devait en outre être coordonné à l'élaboration du PA Nord-Ouest, afin d'éviter les inégalités de traitement entre les propriétaires d'un même secteur de ville.

Un premier projet de PA a été présenté à la Municipalité en 2019 par les Retraites populaires et leur mandataire (CCHE), proposant la requalification et le développement du secteur. À la suite de la consultation des services communaux et de la Commission de l'aménagement du territoire (CAT), le projet a été modifié puis a fait l'objet d'un examen préliminaire du Canton, rendu le 7 décembre 2020.

Entre 2021 et 2022, de nombreuses séances de coordination avec les services techniques communaux et les mandataires ont permis de faire encore évoluer ce premier projet, en fonction notamment des réflexions liées à la révision du PA Nord-Ouest et de l'élaboration du Plan directeur communal, afin que ce PA soit conforme à ces documents. Des études spécifiques concernant la mobilité et les dangers naturels ont été menées en parallèle.

Pour préparer l'envoi du dossier à l'examen préalable, une phase de consultation de la CAT a eu lieu en mai-juin 2022. Un examen préalable positif du Canton a été reçu le 14 novembre 2022.

Des modifications au projet de PA, en fonction des remarques du Canton, ont été apportées au dossier avant l'enquête publique, qui a eu lieu du 7 juin au 6 juillet 2023. Une seule opposition a été formulée dans le cadre de cette enquête. Celle-ci a été retirée à la suite d'une séance de conciliation. Deux observations, des communes de Corsier-sur-Vevey et Corseaux, ont été reçues, et on fait l'objet de réponses par la Municipalité.

Le projet tel que mis à l'enquête n'a pas été modifié, hormis l'ajout de coupes dans le rapport 47OAT. Il est soumis au Conseil communal pour adoption.

### 3. Plan d'affectation

#### 3.1 Vision urbaine et enjeux

Le PA « Les Moulins » a pour principal objectif de développer un milieu de vie de qualité à échelle humaine offrant une mixité sociale, typologique et fonctionnelle à travers son cadre bâti et ses espaces extérieurs.

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

Bien que marqué par certains fronts bâtis et continus sur la rue des Moulins et l'avenue de Corsier, le périmètre du PA « Les Moulins » se compose en partie d'un tissu bâti disparate, peu intégré à la trame de Plan-Dessus, à l'image des bâtiments désaffectés. Le PA vise donc une meilleure cohérence urbaine par la recomposition d'îlots, la constitution de fronts actifs et la reconversion du bâti. L'enjeu du cadre bâti se traduit également par la valorisation de l'existant, à l'image des bâtiments du quai de Copet 5 et du parking souterrain qui seront maintenus.



##### 3.1.2 Enjeux en lien avec l'environnement

La structure urbaine et l'aménagement des espaces publics du périmètre du PA « Les Moulins » offrent actuellement peu d'ouvertures visuelles en direction des entités naturelles en présence (cours d'eau, cordon boisé) et ne proposent pas de lien qualitatif avec les berges de la Veveyse.

L'enjeu de la végétalisation du site doit donc prendre en compte le contexte existant et notamment l'arborisation structurante qui longe le quai de Copet. Si la parcelle n°1313 contient les prémisses d'un cœur d'îlot végétalisé, le projet de PA considère l'entier de son périmètre avec davantage de perméabilités et d'espaces verts au bénéfice de la pleine-terre.



### 3.1.3 Enjeux en lien avec la mobilité

Le périmètre du PA « Les Moulins » et ses environs présentent des barrières physiques qui péjorent la qualité des cheminements et la mobilité quotidienne des usagers du site.

La valorisation des liaisons de mobilité douce offre une perméabilité au sein du site, crée une liaison avec les axes structurants (rue des Moulins, avenue de Corsier) et établit un rapport aux berges de la Veveyse. L'ouverture des cœurs d'îlots contribue quant à elle à structurer les déplacements et renforcer le maillage existant.



### 3.2 Concept urbanistique

Le PA « Les Moulins » est réfléchi selon le principe des îlots. Il reprend la trame urbaine du quartier de Plan-Dessus et s'intègre à la topographie du secteur. La démolition d'un bâtiment industriel désaffecté, conjuguée à l'ajout de nouvelles constructions et d'extensions du bâti existant, permet la création de deux îlots distincts. Une part des rez-de-chaussée prévoit de l'activité dans le but d'animer quotidiennement le quartier.

### 3.3 Affectations, densité et programme

Le PA affecte le périmètre considéré en zone centrale 15 LAT.

Il est destiné principalement à l'habitation et aux activités moyennement gênantes au sens de l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Le PA offre une SPd de 17'760 m<sup>2</sup> pour une surface de terrain déterminante (STd) de 6'750 m<sup>2</sup>, assurant un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2,63. La SPd se divise ainsi en 3 périmètres d'implantation des constructions :

- périmètre A : 7'580 m<sup>2</sup> de SPd ;
- périmètres B et B' : 10'180 m<sup>2</sup> de SPd.

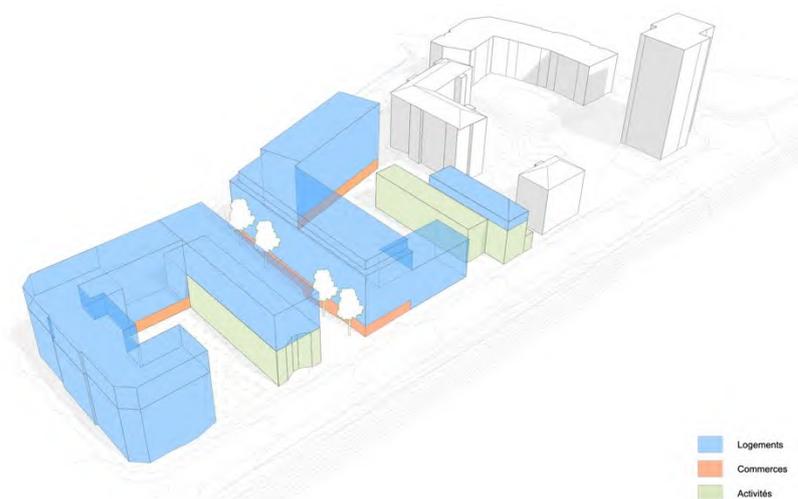


Plan de détail du PA Les Moulins

Au minimum 75% des SPd sont destinées à l'habitation sous toutes ses formes (PPE, locatif, etc.) et au minimum 10% le sont pour les activités. Celles-ci concernent les commerces et activités de services accessibles au public, en principe sans prise de rendez-vous préalable. Les activités du domaine tertiaire, le petit artisanat et les locaux communs et communautaires sont également possibles.

	État actuel	PA Les Moulins
<b>Surfaces Logements</b>	5'523 m <sup>2</sup>	<b>min. 13'320 m<sup>2</sup></b>
<b>dont LUP</b>		<b>min. 2'664 m<sup>2</sup></b>
<b>Surfaces Activités</b>	3'196 m <sup>2</sup>	<b>min. 1'776 m<sup>2</sup></b>
<b>Total droits à bâtir</b>	8'719 m <sup>2</sup>	<b>max. 17'760 m<sup>2</sup></b>

surface m<sup>2</sup> en SPd



### *Hypothèse de répartition des affectations dans le périmètre du PA*

Au moins 20% des droits à bâtir destinés au logement sont consacrés au logement d'utilité publique (LUP). Ces logements répondent aux exigences architecturales de la Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Les logements existants répondant aux mêmes normes peuvent être comptabilisés dans le total des LUP.

#### 3.4 Implantation du bâti

Les périmètres d'implantation des constructions assurent le maintien et l'agrandissement de bâtiments existants et permettent le développement de nouvelles constructions. Poursuivant la trame urbaine en îlots du quartier de Plan-Dessus, les périmètres proposent deux entités bâties suffisamment profondes pour accueillir des logements aux typologies variées. Ces îlots sont séparés par une voie de mobilité douce publique et comprennent en leur centre une cour paysagée (aire des espaces ouverts).

Le nombre de niveaux maximum des constructions est fixé à 7 (R+6) et la hauteur maximale des constructions est de 22 m. L'impact visuel est limité puisque le 7<sup>e</sup> niveau devra être traité comme un attique avec retrait de 1,5 m depuis le nu de la façade de l'étage inférieur.

### 3.5 Aménagements extérieurs

#### *Aires des espaces ouverts A et B*

Au cœur des îlots, les aires des espaces ouverts sont délimitées afin d'y aménager des surfaces majoritairement végétalisées. 80% de la surface de l'îlot B sera en pleine-terre (le stationnement souterrain existant restera sous le cœur de l'îlot A) et assurera une arborisation de qualité. Sans cloisonnement et accessibles depuis les rues bordant le périmètre du PA ou l'aire de la voie de mobilité douce publique, ces lieux paysagers sont notamment dédiés aux rencontres, à la détente, aux loisirs à travers des places de jeux ou par le développement d'espaces communautaires et participatifs tels que les jardins potagers.



*Esquisse du principe d'aménagement des cœurs d'îlots*

#### *Aire de transition avec la rue*

L'aire de transition avec la rue est située entre les périmètres d'implantation des constructions et les rues adjacentes. Elle offre un espace tampon avec l'espace public dans lequel est disposé du mobilier urbain et des plantations. La surface peut également laisser place à l'aménagement d'espaces privatifs dans le prolongement des rez-de-chaussée.

#### *Aire de la voie de mobilité douce publique*

Située entre les îlots bâtis, l'aire de la voie de mobilité douce publique est un espace de circulation de mobilité douce faisant le lien entre la rue des Moulins et les berges de La Veveyse. Cet espace public assure une porosité piétonne au quartier et le dégagement entre les bâtiments existants et futurs. L'aire est aménagée avec une arborisation structurante en pleine terre, du mobilier urbain et des équipements de services collectifs. Elle fait l'objet d'une servitude de passage publique (voir chapitre 4).

Sur l'ensemble du périmètre, des aménagements seront proposés en faveur de la biodiversité et de la faune urbaine (par exemple pose de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, structures pour la petite faune, éclairage respectueux de la faune, création d'un étang naturel, etc.). De plus, chaque projet d'aménagement paysager devra être établi par un architecte-paysagiste qualifié.

### 3.6 Mobilité

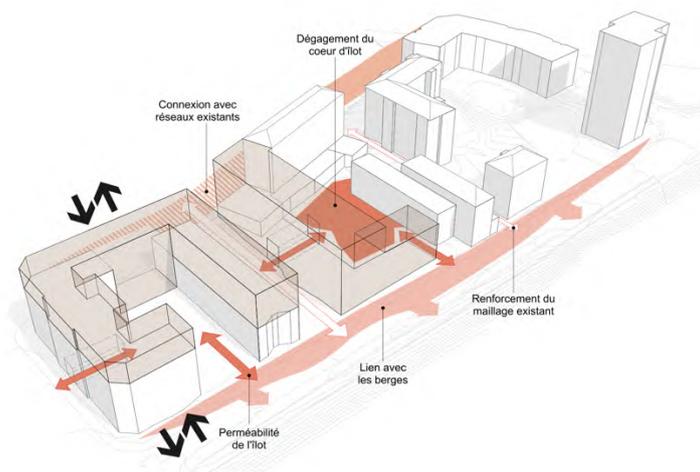
Quartier dédié aux mobilités douces (accès véhicules réservés aux services, secours et aux entrée/sortie de parking), le PA « Les Moulins » garantit l'accès à son périmètre par le réseau routier existant. Les périmètres d'implantation des constructions et les cœurs d'îlots associés sont accessibles pour les mobilités douces depuis le quai de Copet, la rue des Moulins, l'avenue de Corsier, ainsi que par la voie de mobilité douce publique.

Dans une vision future de la piétonisation des quais de Copet, la suppression de la rampe Nord existante diminue le transit le long de cet axe en le limitant uniquement à l'entrée Sud des quais (rampe Sud existante). Dès lors, les entrées et sorties sont situées uniquement dans le périmètre d'implantation des constructions A et se feront par le quai de Copet (via la rampe d'accès existante) et/ou par la rue des Moulins.

Un total de 88 places de stationnement pour les véhicules motorisés est prévu pour les besoins du PA. Elles sont toutes disposées en souterrain, à l'exception de 3 places en extérieur qui pourront subsister sur le parking existant de 13 places situé sur la parcelle n°351.

La réduction du stationnement pour les habitants se justifie par une très bonne accessibilité en transports publics et en mobilité douce, un taux de motorisation des habitants actuels du PA relativement faible et une volonté de la commune de mener une politique restrictive en termes de stationnement. Au minimum deux places de stationnement sont destinées aux véhicules en autopartage, dont une située sur le stationnement en surface.

En outre, le PA prévoit un maximum de 20 cases de stationnement pour les deux-roues motorisés et 340 places pour les vélos.



### 3.7 Environnement et énergie

#### 3.7.1 Energie

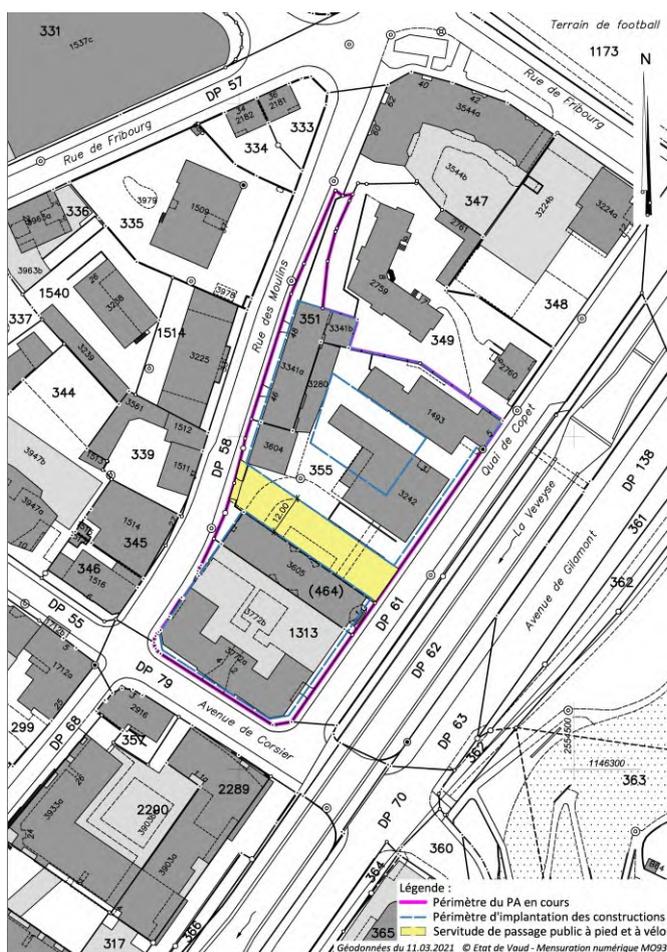
L'exemplarité des constructions est encouragée afin que le projet réponde aux principes de la Société à 2000 Watts, tandis qu'à l'échelle des bâtiments, une labélisation Minergie Eco ou équivalent est assurée par la convention signée entre le propriétaire et la Ville de Vevey (voir chapitre 5). Les constructions, extensions ou rénovations de bâtiments sont conçus de sorte à favoriser une utilisation rationnelle et efficace de l'énergie.

À noter que l'approvisionnement en chaleur se réalise par un système de production indépendant alimenté principalement par de l'énergie renouvelable, et dont la géothermie est la source privilégiée. Enfin, les projets photovoltaïques seront réalisés afin de maximiser la production d'électricité par une couverture des toitures la plus grande possible.

#### 3.7.2 Gestion des dangers naturels

L'emprise du PA peut être atteinte par deux types d'inondations, provenant des crues de la rivière la Veveysse ou des ruissellements des précipitations. Celles-ci ont conduit à la définition d'un secteur de restriction sur le périmètre du PA assorti d'exigences réglementaires visant à protéger efficacement tout nouveau bâti projeté et toute modification significative du bâti existant en son sein contre les inondations.

## 4. Servitude de passage public à pied et à vélo



Il est proposé que la voie de mobilité douce qui sépare les deux îlots bâtis fasse l'objet d'une servitude de passage public. Elle permettra aux habitantes et habitants du quartier de Plan-Dessus de pouvoir cheminer à pied ou à vélo dans un cadre paysager de qualité à travers le PA pour se rendre au bord de la Veveysse.

La création de cette servitude a été conventionnée avec les propriétaires. Elle a suivi toutes les étapes de procédure (examen préalable, enquête publique) conjointement au PA. Aucune opposition ou observation n'a été déposée à son sujet.

Il est prévu, dans la convention, que les propriétaires réalisent l'aménagement paysager et que la Commune se charge de l'entretien de l'assiette de la servitude.

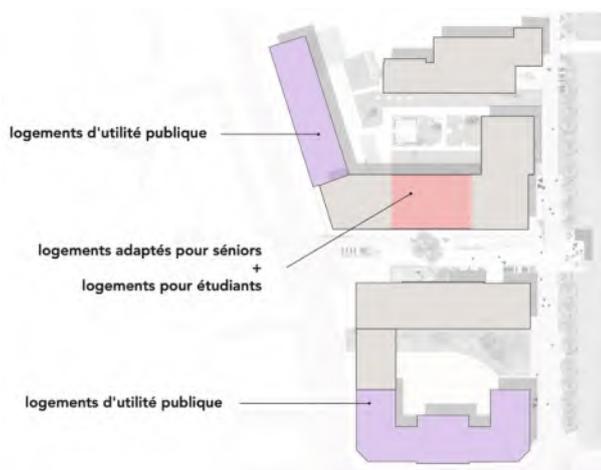
Plan de la servitude de passage public

## 5. Convention

En complément du PA, une convention a été établie entre la Commune et le propriétaire. Elle concerne principalement les thématiques du logement et de l'énergie, et règle les dispositions nécessaires pour la mise en place d'une servitude de passage public au travers du PA.

### 5.1 Logement

Les règlements du PA n'indiquant pas l'obligation de varier l'offre en LUP dans les 20% minimaux définis, la convention permet de préciser cette répartition afin de garantir une mixité de logement correspondant à diverses catégories d'habitants. Il est notamment question d'offres pour les étudiants et les séniors. L'offre pour les séniors fera l'objet d'une convention entre le propriétaire et Pro Senectute.



*Distribution envisagée des LUP dans le PA*

### 5.2 Energie

Compte tenu des limites des compétences communales en termes de réglementation sur l'énergie dans les PA, une convention permet d'établir des critères visant l'exemplarité énergétique pour la construction des nouveaux bâtiments. Ainsi, l'ensemble du quartier et des bâtiments existants tendront à ces performances tandis que les nouvelles constructions seront labélisées (Minergie ECO ou équivalent) pour la durabilité des matériaux et la performance énergétique devra répondre au certificat énergétique CECB A/B en plus de Minergie ECO. Le label obtenu et son rapport ad hoc seront joints aux dossiers de demande de permis de construire des bâtiments à réaliser dans le périmètre du PA.

## 6. Communication

En marge de l'enquête publique, une soirée d'information publique a été organisée le 14 juin à la salle du Conseil communal.

## 7. Conclusion

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

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

**VU** le préavis N° 03/2024, du 15 janvier 2024 concernant l'Adoption du Plan d'affectation « Les Moulins » et de son règlement

**VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

### d é c i d e

1. d'adopter le Plan d'affectation « Les Moulins » et son règlement ;
2. d'adopter le Plan de la servitude de passage public à pied et à vélo passant au travers du PA « Les Moulins ».

Au nom de la Municipalité  
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Membre de la Municipalité délégué : M. Antoine Dormond

### Annexes :

1. Plan d'affectation « Les Moulins »
2. Règlement du Plan d'affectation « Les Moulins »
3. Rapport explicatif 47OAT
4. Etude Dangers naturels
5. Courrier de conformité des transcriptions des dangers naturels dans le PA
6. Etude Mobilité
7. Examen préliminaire du Canton de Vaud
8. Examen préalable du Canton de Vaud
9. Convention entre la Ville de Vevey et les Retraites Populaires
10. Plan de la servitude de passage public à pied et à vélo

(Annexes 4 à 6 dossier séparé - partie 2)

(Annexes 7 à 10 dossier séparé - partie 3)

CANTON DE VAUD  
COMMUNE DE VEVEY



PLAN D'AFFECTATION  
" LES MOULINS "

Approuvé par la Municipalité de Vevey dans sa séance

Soumis à l'enquête publique

du  
Le Syndic : Le Secrétaire :

du au  
Le Syndic : Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal de Vevey dans sa séance

Approuvé par le Département compétent en date du

La Présidente : La Secrétaire :

La Cheffe du Département :

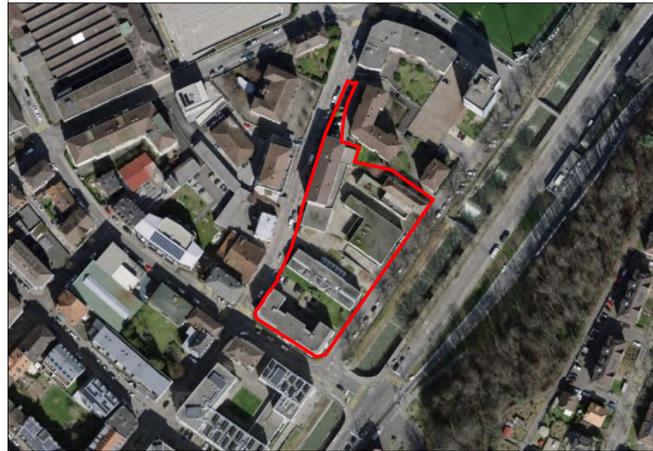
Entré en vigueur le :

Plan établi par C.CHE Lausanne SA Rue du Grand-Prie 2b - CP 320 CH - 1000 Lausanne 16	Plan certifié par :	Modifié le 18.04.2023	Echelle 1:500	N° d'enquête publique
--	---------------------	--------------------------	------------------	-----------------------

Adresse(s) : MANDATE LAUSANNE 1000 RP Rue des Moulins/SEVIER-DAGU  
ARCHITECTE/DAO EN COURS/11 Rue des Moulins, av. cours par

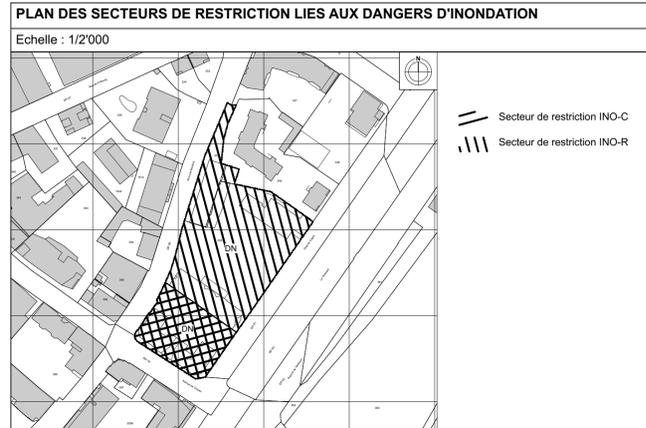
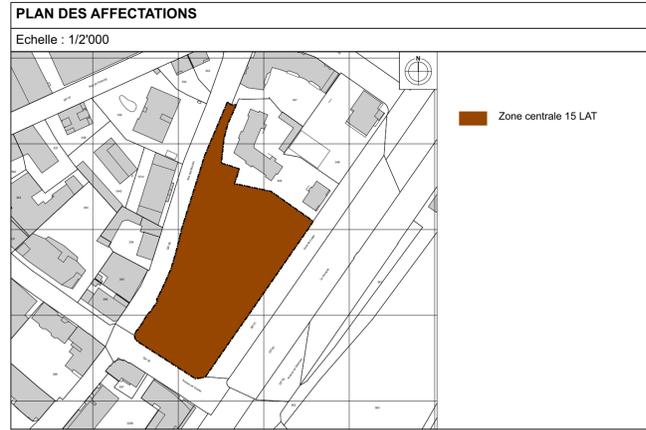
**SITUATION** Coordonnées (m): 2'554'430 / 1'146'380

Echelle : 1/5'000



**ETAT FONCIER actuel**

N° de parcelle	Propriétaires	Surface (m <sup>2</sup> )
351	Retraites Populaires Institution de droit public	802 m <sup>2</sup>
355	Retraites Populaires Institution de droit public	4'178 m <sup>2</sup>
1313	Retraites Populaires Institution de droit public	1'772 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>6'752 m<sup>2</sup></b>



- Données générales**
- Périmétre du plan d'affectation
  - Alignement du 14.02.1947 maintenu
  - Alignement du 14.02.1947 radlé
  - Alignement nouveau
  - Bâtimens existants
  - Bâtimens à démolir
  - Bâtimens à maintenir
  - Périmétre d'implantation des constructions
  - Autres périmétre superposés : aires de transition avec la rue
  - Autre périmétre superposé : aire de la voie de mobilité douce publique
  - Autres périmétre superposés : aires des espaces ouverts
  - Accès aux parkings souterrains (principe impératif, implantation indicative)
  - Places de stationnement extérieur (principe impératif, implantation indicative)
  - Arbres existants
  - Arbre existant protégé
  - Arbres nouveaux (principe impératif, implantation indicative)

**PLAN DE DETAIL**  
ECHELLE 1/500



Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par:

Gemetris SA  
Ingénieur géomètre breveté  
Pl. du Nord 6  
1071 Chexbres

Authentifié le ..... Signature .....

# **PLAN D'AFFECTATION**

## **LES MOULINS**

Commune de Vevey

**Règlement**

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité de Vevey** dans sa séance du .....

Le Syndic :

Le Secrétaire :

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

Le Syndic :

Le Secrétaire :

**Adopté par le Conseil communal de Vevey** dans sa séance du .....

La Présidente :

La Secrétaire :

**Approuvé par le Département compétent**, en date du .....

La Cheffe du Département :

**Entré en vigueur le**



Mandant  
Retraites Populaires  
Rue Caroline 9  
CH-1001 Lausanne

Mandataires  
CCHE Lausanne SA  
Rue du Grand-Pré 2B  
CH-1007 Lausanne

Personne de contact  
Franziska Lakomski

1904\_PA Les Moulins\_examen prealable\_reglement\_230504.doc

## ABREVIATIONS

---

<b>DS</b>	Degré de sensibilité au bruit
<b>ECA</b>	Établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud
<b>ELR</b>	Évaluation locale de risque
<b>LAT</b>	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
<b>LATC</b>	Loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)
<b>LPIEN</b>	Loi cantonale du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RSV 963.11)
<b>LPPPL</b>	Loi cantonale du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RSV 840.15)
<b>LRou</b>	Loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (RSV 725.01)
<b>LUP</b>	Logement d'utilité publique
<b>LVLEne</b>	Loi cantonale du 16 mai 2006 sur l'énergie (RSV 730.01)
<b>OPB</b>	Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
<b>PA</b>	Plan d'affectation
<b>PGEE</b>	Plan général d'évacuation des eaux
<b>PMR</b>	Personnes à mobilité réduite
<b>RLATC</b>	Règlement d'application de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11.1)
<b>SIA</b>	Société suisse des ingénieurs et des architectes
<b>SUP</b>	Surface utile de plancher
<b>SPd</b>	Surface de plancher déterminante
<b>VLI</b>	Valeurs limites d'immission
<b>VP</b>	Valeurs de planification
<b>VSS</b>	Association suisse des professionnels de la route et des transports

## SOMMAIRE

<b>ABREVIATIONS</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 PERIMETRE	7
ARTICLE 2 ZONE D'AFFECTION	7
ARTICLE 3 BUTS	7
ARTICLE 4 COMPOSANTES DU PLAN D'AFFECTION	7
<b>TITRE 2 ZONE CENTRALE 15 LAT</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>8</b>
ARTICLE 5 COMPOSITION DE LA ZONE ET DESTINATION	8
ARTICLE 6 QUALITE ARCHITECTURALE	8
<b>CHAPITRE II CONSTRUCTIONS EXISTANTES</b>	<b>8</b>
ARTICLE 7 BATIMENTS EXISTANTS	8
ARTICLE 8 BATIMENTS A DEMOLIR	8
ARTICLE 9 BATIMENT A MAINTENIR	8
<b>CHAPITRE III CONSTRUCTIONS NOUVELLES</b>	<b>9</b>
ARTICLE 10 CAPACITE CONSTRUCTIVE	9
ARTICLE 11 ACTIVITES EN REZ-DE-CHAUSSEE	9
ARTICLE 12 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE (LUP)	9
ARTICLE 13 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 14 ORDRE DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 15 CESURES	10
ARTICLE 16 PASSAGE VERS LES CŒURS D'ILOTS	10
ARTICLE 17 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	10
ARTICLE 18 NOMBRE DE NIVEAUX	10
ARTICLE 19 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE 20 SUPERSTRUCTURES	11
ARTICLE 21 REZ-DE-CHAUSSEE	11
ARTICLE 22 ATTIQUE	11
ARTICLE 23 TOITURES	11
<b>CHAPITRE IV AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>12</b>
ARTICLE 24 AIRE DE TRANSITION AVEC LA RUE	12
ARTICLE 25 AIRE DE LA VOIE DE MOBILITE DOUCE PUBLIQUE	12
ARTICLE 26 AIRE DES ESPACES OUVERTS	12
ARTICLE 27 REALISATION ET ENTRETIEN DES SURFACES VEGETALISEES	13
ARTICLE 28 SURFACES PERMEABLES EN PLEINE TERRE	13
ARTICLE 29 ARBORISATION	13

ARTICLE 30	AMENAGEMENTS PAYSAGERS SUR DALLES _____	14
ARTICLE 31	MURS, HAIES ET CLOTURES _____	14
<b>CHAPITRE V</b>	<b>ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT _____</b>	<b>15</b>
ARTICLE 32	ACCES AU PARKING SOUTERRAIN _____	15
ARTICLE 33	STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES _____	15
ARTICLE 34	PLACES DE STATIONNEMENT EN SURFACE _____	15
ARTICLE 35	STATIONNEMENT DEUX-ROUES MOTORISES _____	15
ARTICLE 36	STATIONNEMENT VELOS _____	15
<b>CHAPITRE VI</b>	<b>ENVIRONNEMENT _____</b>	<b>16</b>
ARTICLE 37	MOUVEMENT DE TERRE _____	16
ARTICLE 38	GESTION DES EAUX PLUVIALES _____	16
ARTICLE 39	SECTEURS DE RESTRICTION LIES AUX DANGERS D'INONDATION _____	16
ARTICLE 40	DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT ET PROTECTION CONTRE LE BRUIT _____	17
ARTICLE 41	ÉNERGIE _____	17
ARTICLE 42	PROJET D'ENSEMBLE _____	17
ARTICLE 43	PRODUCTION ET AUTOCONSOMMATION D'ELECTRICITE _____	17
ARTICLE 44	ÉCLAIRAGE _____	18
ARTICLE 45	APPROVISIONNEMENT EN CHALEUR _____	18
ARTICLE 46	CONDUITES DE CHAUFFAGE A DISTANCE _____	18
ARTICLE 47	GESTION DES DECHETS _____	18
ARTICLE 48	BIODIVERSITE _____	19
<b>TITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES _____</b>	<b>20</b>
ARTICLE 49	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE _____	20
ARTICLE 50	PLAN DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS _____	20
ARTICLE 51	DEROGATIONS _____	20
ARTICLE 52	ALIGNEMENTS _____	20
ARTICLE 53	ABROGATION _____	21
ARTICLE 54	ENTREE EN VIGUEUR _____	21

## TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

---

### **Article 1 Périmètre**

Le périmètre du Plan d'affectation (PA) "*Les Moulins*" est délimité sur le plan des affectations, le plan de détail et le plan des secteurs de restriction liés aux dangers d'inondation.

### **Article 2 Zone d'affectation**

Le PA "*Les Moulins*" affecte le périmètre considéré à la zone centrale 15 LAT.

### **Article 3 Buts**

Le PA "*Les Moulins*" a pour but de :

- requalifier un site industriel désaffecté et partiellement bâti en assurant une qualité urbaine et de vie pour les usagers ;
- assurer une mixité sociale et générationnelle en proposant une diversité de logements (familles, seniors, étudiants, ...) ;
- recomposer des îlots selon la trame urbaine existante et assurer leur perméabilité pour les modes doux ;
- limiter la perception de la densité bâtie par des traitements architecturaux différenciés et la conception d'un projet paysager étroitement associé au projet architectural ;
- activer les rues et la voie de mobilité douce publique par des rez-de-chaussée actifs ;
- renforcer les connexions de mobilité douce entre le centre du quartier de Plan-Dessus et les berges de la Veveyse ;
- optimiser le stationnement existant et futur ;
- assurer la qualité paysagère du périmètre, en particulier les cœurs d'îlots et les toitures ;
- renforcer la biodiversité dans le milieu bâti ;
- intégrer les dangers naturels dans la planification du territoire.

### **Article 4 Composantes du Plan d'affectation**

Le PA "*Les Moulins*" est composé des documents suivants :

- le plan des affectations à l'échelle 1:2000;
- le plan des secteurs de restriction liés aux dangers d'inondation à l'échelle 1:2000 ;
- le plan de détail à l'échelle 1:500 ;
- le présent règlement.

## TITRE 2            ZONE CENTRALE 15 LAT

---

### CHAPITRE I        DISPOSITIONS GENERALES

#### **Article 5            Composition de la zone et destination**

<sup>1</sup> La zone centrale 15 LAT est composée des périmètres suivants :

- périmètres d'implantation des constructions A, B et B' ;
- autres périmètres superposés : aires des espaces ouverts A et B ;
- autres périmètres superposés : aires de transition avec la rue ;
- autre périmètre superposé : aire de la voie de mobilité douce publique.

<sup>2</sup> La zone est destinée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités moyennement gênantes au sens de l'article 43 OPB (notamment services, petit artisanat et activités commerciales de proximité).

#### **Article 6            Qualité architecturale**

<sup>1</sup> L'architecture des constructions et des aménagements extérieurs doit présenter une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et respectueuse du caractère du contexte environnant.

<sup>2</sup> Un soin particulier doit être apporté au type d'implantation, à la volumétrie générale, aux choix des matériaux et des couleurs. Afin d'assurer le respect de l'alinéa 1, le traitement des façades doit assurer une expression architecturale distinguant les différents corps de construction, et d'autre part les rez-de-chaussée des étages courants et de l'attique.

### CHAPITRE II        CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### **Article 7            Bâtiments existants**

<sup>1</sup> Les bâtiments existants peuvent être maintenus, transformés, agrandis ou démolis et reconstruits.

<sup>2</sup> En cas de transformation, d'agrandissement ou de démolition et reconstruction, les constructions nouvelles doivent être conformes au présent règlement.

<sup>3</sup> Les surélévations sont permises jusqu'à une hauteur maximum de 22 m. Elle se mesure sur chacune des façades depuis le point le plus bas du terrain aménagé jusqu'au faite ou à l'acrotère.

#### **Article 8            Bâtiments à démolir**

Les bâtiments à démolir sont indiqués sur le plan de détail. Ceux-ci doivent être démolis avant toute nouvelle construction dans le périmètre concerné.

#### **Article 9            Bâtiment à maintenir**

<sup>1</sup> Le bâtiment à maintenir doit être conservé, notamment en raison de l'intérêt esthétique ou historique qu'il présente. Aucune atteinte ne peut lui être portée qui en altère le caractère architectural.

<sup>2</sup> Des rénovations et transformations intérieures, voire un changement d'affectation sont possibles, si ces modifications apparaissent compatibles avec la conservation ou la mise en valeur du bâtiment selon les services communaux et cantonaux compétents.

<sup>3</sup> Les structures intérieures présentant un intérêt historique, archéologique, artisanal ou artistique doivent être conservées.

<sup>4</sup> Les transformations extérieures ne sont pas autorisées sur les façades existantes, à l'exception de modifications de minime importance ou d'un projet coordonné avec les services communaux et cantonaux compétents.

### CHAPITRE III CONSTRUCTIONS NOUVELLES

#### **Article 10 Capacité constructive**

<sup>1</sup> Le calcul de la surface de plancher déterminante (SPd) est effectué selon la norme SIA en vigueur au moment de la demande du permis de construire.

<sup>2</sup> La capacité constructive du périmètre du PA "Les Moulins" est de 17'760 m<sup>2</sup> de SPd, répartis comme tel entre les périmètres :

- périmètre d'implantation des constructions A : 7'580 m<sup>2</sup> de SPd ;
- périmètres d'implantation des constructions B et B' : 10'180 m<sup>2</sup> de SPd.

<sup>3</sup> Au minimum 75% des SPd sont destinées au logement et au minimum 10% aux activités.

#### **Article 11 Activités en rez-de-chaussée**

<sup>1</sup> Au terme de la réalisation de la capacité constructive, des locaux d'activités doivent occuper au moins le 50% de la surface utile principale (SUP) de tous les rez-de-chaussée du périmètre, calculée selon la norme SIA en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation existants.

<sup>2</sup> Les locaux d'activités sont prioritairement destinées à des activités ouvertes sur l'espace public et pour lesquelles un accès au public est possible, en principe, sans prise de rendez-vous préalable (par ex. magasin d'alimentation, commerce de détail, espace d'exposition, salon de coiffure, agence de voyage ou de tourisme, etc.). Un maximum de 20% de ces locaux peuvent être remplacés par des locaux communautaires ou utilitaires (garage à vélo, garage à poussettes, etc.).

#### **Article 12 Logements d'utilité publique (LUP)**

<sup>1</sup> Des logements d'utilité publique, au sens de la LPPPL, doivent être réalisés à raison de minimum 20% des droits à bâtir destinés au logement définis dans l'article 10, al. 3 ci-dessus.

<sup>2</sup> Les logements existants répondant aux exigences de la LPPPL en termes de logements d'utilité publique peuvent être comptabilisés dans le total des LUP.

#### **Article 13 Implantation des constructions**

<sup>1</sup> Les constructions nouvelles, y compris les avant-corps et les saillies, s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions. L'alinéa 2 est réservé.

<sup>2</sup> Des parties de bâtiment non fermées (balcons, marquises et avant-toits) peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions d'au maximum 1,5 m côté rue et 2 m côté aire des espaces ouverts.

#### **Article 14 Ordre des constructions**

L'ordre contigu est obligatoire, sous réserve de l'article 15 du présent règlement.

## **Article 15 Césures**

<sup>1</sup> Les césures assurent la perméabilité visuelle dans le bâti et le dégagement latéral des constructions.

<sup>2</sup> Au maximum deux césures d'une largeur comprise entre 5 et 6 m par périmètre d'implantation des constructions sont autorisées sur tout ou partie de la hauteur des bâtiments.

<sup>3</sup> Les façades donnant sur les césures sont ajourées à tous les étages des bâtiments.

## **Article 16 Passage vers les cœurs d'îlots**

<sup>1</sup> Les îlots doivent offrir au minimum deux passages vers l'aire des espaces ouverts. Les passages ont une largeur comprise entre 5 et 6 m et une hauteur minimale de 3,20 m.

<sup>2</sup> Ils sont dégagés et libres d'accès pour la mobilité douce, bien que leur conception architecturale puisse exprimer leur destination semi-privative pour les habitants.

<sup>3</sup> Les espaces destinés notamment à l'entreposage (poubelles, vélos, etc.) doivent être prévus en supplément, de manière à préserver complètement et durablement les dégagements prévus.

## **Article 17 Constructions souterraines**

<sup>1</sup> Les constructions souterraines sont destinées aux caves, aux locaux de services, aux locaux de dépôt et stockage pour les commerces, aux locaux techniques et au stationnement des véhicules.

<sup>2</sup> Les constructions souterraines peuvent s'implanter sous les périmètres d'implantation des constructions, sous l'aire de la voie de mobilité douce publique, sous l'aire des espaces ouverts A et sous au maximum 20% de la surface de l'aire des espaces ouverts B. L'article 28 est réservé.

<sup>3</sup> Les constructions souterraines sont limitées à 2 niveaux.

<sup>4</sup> À l'exception d'un aménagement pour une voie d'accès ou un cheminement, la dalle-toiture des constructions souterraines est recouverte de terre végétale comme défini dans l'article 30 alinéa 2 du présent règlement. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans le pourcentage de surfaces perméables au sens de l'article 28, al. 1 ci-après.

## **Article 18 Nombre de niveaux**

<sup>1</sup> Le nombre de niveaux maximum des constructions (y compris rez-de-chaussée et attiques) est fixé à 7 (R+6). Le 7<sup>ème</sup> niveau doit être traité comme attique au sens de l'article 22 ci-après.

<sup>2</sup> Les constructions souterraines ne sont pas comptabilisées dans le nombre de niveaux.

## **Article 19 Hauteur des constructions**

<sup>1</sup> Dans les périmètres d'implantation des constructions A et B, la hauteur maximale des constructions est de 22 m.

<sup>2</sup> Elle se mesure sur chacune des façades depuis le point le plus bas du terrain aménagé jusqu'au faîte ou à l'acrotère.

<sup>3</sup> Dans le périmètre d'implantation des constructions B', l'altitude maximale des constructions est limitée à 396,50 mètres.

## **Article 20 Superstructures**

<sup>1</sup> Les superstructures d'accès et techniques indispensables (cheminées, ventilations, ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, installations solaires, etc.) sont autorisées.

<sup>2</sup> Elles peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée pour autant que ce dépassement n'excède pas 2,50 m.

<sup>3</sup> Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et sont traitées de manière à limiter l'impact visuel et la gêne physique (regroupement, traitement architectural, etc.).

<sup>4</sup> La construction d'installations de télécommunication mobile est interdite.

## **Article 21 Rez-de-chaussée**

<sup>1</sup> Le niveau du rez-de-chaussée correspond au premier niveau dont toutes les façades sont dégagées d'au minimum 2,5 m par rapport au terrain naturel ou aménagé.

<sup>2</sup> Les entrées d'immeubles et de locaux d'activités sont accessibles de plain-pied. Un seuil de maximum 20 cm est toléré, pour autant que l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite soit garantie.

<sup>3</sup> La hauteur minimale du vide d'étage du rez-de-chaussée est de 3,60 m. Pour les locaux destinés à l'habitation, elle peut être réduite à 2,40 m.

<sup>4</sup> Le plancher du rez-de-chaussée des locaux d'habitation est surélevé d'au moins 80 cm par rapport au terrain aménagé côté rue.

## **Article 22 Attique**

L'attique est autorisé et compte comme 1 niveau. Un retrait d'une profondeur minimale de 1,5 m depuis le nu de la façade de l'étage inférieur est obligatoire.

## **Article 23 Toitures**

<sup>1</sup> Les toitures à pans ou plates sont autorisées.

<sup>2</sup> Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles s'intègrent harmonieusement à leur support, tout en respectant l'expression architecturale et le rythme des ouvertures des niveaux inférieurs.

<sup>3</sup> Les toitures plates sont végétalisées sur 60% minimum de la surface totale. Les parties végétalisées des toitures présentent une épaisseur de substrat d'au moins 12 cm. Les couches drainantes, filtrantes et le système d'étanchéité ne sont pas considérés dans l'épaisseur du substrat.

<sup>4</sup> La végétalisation des toitures plates est conçue et entretenue de manière différenciée, extensive et favorable à la biodiversité.

<sup>5</sup> Des terrasses collectives accessibles sont aménagées pour les toitures de plus de 200 m<sup>2</sup>, à hauteur de 15 % minimum de la surface totale des toitures.

<sup>6</sup> Les installations de production d'énergie solaire sont autorisées en toiture. Dans le cas d'une végétalisation en toiture, celle-ci doit être adaptée aux surfaces nécessaires pour les installations solaires en termes de composition et de choix des essences.

## CHAPITRE IV AMENAGEMENTS EXTERIEURS

### **Article 24 Aire de transition avec la rue**

<sup>1</sup> L'aire de transition avec la rue est dédiée prioritairement à la mobilité douce et assure un espace tampon privé le long de la rue de Moulins, de l'avenue de Corsier et du quai de Copet, ainsi que les accès aux bâtiments qui les bordent.

<sup>2</sup> Peuvent y circuler les véhicules d'urgence, de secours, de voirie et de déménagement, ainsi que les voitures accédant au parking souterrain aux endroits mentionnés sur le plan de détail.

<sup>3</sup> Peuvent y être aménagées des plantations nouvelles et du mobilier urbain (bancs, éclairage, arceaux vélos, etc.), ainsi que des espaces extérieurs privatifs dans le prolongement des rez-de-chaussée. Des places de stationnement en surface pour les véhicules motorisés peuvent être aménagées à l'endroit indiqué sur le plan de détail, conformément à l'article 34 du règlement.

<sup>4</sup> L'élaboration du projet doit être réalisée en partenariat avec le service communal des travaux publics, espaces verts et entretien.

### **Article 25 Aire de la voie de mobilité douce publique**

<sup>1</sup> L'aire de la voie de mobilité douce publique assure la porosité piétonne à travers le quartier et le dégagement entre les bâtiments existants et futurs.

<sup>2</sup> Doivent être aménagés :

- une arborisation structurante en pleine terre composée d'essences indigènes en station ou tenant compte du changement climatique ;
- un espace de circulation de mobilité douce public et l'accès aux bâtiments pour les piétons ;
- des équipements de service collectif (abris-vélos, collecteurs de déchets, etc.) ;
- des espaces de rencontre et des éléments de mobilier urbain (bancs, éclairages, arceaux vélos, etc.).

<sup>3</sup> Un soin particulier doit être apporté au traitement paysager de cette aire.

<sup>4</sup> L'aménagement ne doit pas obstruer l'accès aux véhicules d'urgence, de secours, de voirie et de déménagement. La circulation de tout autre véhicule motorisé est prohibée.

<sup>5</sup> L'élaboration du projet doit être réalisé en partenariat avec le service des travaux publics, espaces verts et entretien.

### **Article 26 Aire des espaces ouverts**

<sup>1</sup> L'aire des espaces ouverts est destinée à accueillir un espace végétalisé offrant un cadre verdoyant et ombragé aux constructions existantes et futures.

<sup>2</sup> Il est interdit de cloisonner l'aire et de la privatiser de quelque façon.

<sup>3</sup> L'aire peut accueillir des espaces communautaires, tels que des jardins ou potagers, dont la gestion est participative.

<sup>4</sup> Doivent y être aménagés :

- des surfaces végétalisées et des plantations au sens de l'article 29 ci-dessous ;
- des espaces de jeux et de détente ;
- des éléments de mobilier urbain (bancs, éclairages, etc.)

<sup>5</sup> La nature et l'entretien des espaces ouverts doivent favoriser la diversité des espèces végétales et animales. Les essences végétales sont adaptées à la station ou tiennent compte du changement climatique.

<sup>6</sup> L'élaboration du projet doit être prévu en partenariat avec le service des travaux publics, espaces verts et entretien.

#### **Article 27 Réalisation et entretien des surfaces végétalisées**

<sup>1</sup> Les espaces végétalisés ou non construits doivent être conçus et entretenus de façons extensive et différenciée.

<sup>2</sup> En cas d'apports de matériaux terreux exogènes dans le cadre des aménagements extérieurs, leur qualité devra être conforme à la Directive cantonale « Protection des sols sur les chantiers » (DMP 863), notamment être constitués d'horizons A et/ou B pédologiques d'une épaisseur suffisante et conforme à la norme SIA 318 / 2009 et être non pollués.

#### **Article 28 Surfaces perméables en pleine terre**

<sup>1</sup> L'aire de la voie de mobilité douce publique et l'aire des espaces ouverts B assurent un minimum de 80% de surfaces perméables en pleine-terre.

<sup>2</sup> Les surfaces perméables en pleine terre sont végétalisées ou revêtues de matériaux permettant l'infiltration de l'eau, telles que pavés ajourés, gravillons, graviers-gazon, graviers concassés stabilisés, etc.

#### **Article 29 Arborisation**

<sup>1</sup> Les arbres existants peuvent être maintenus, déplacés ou abattus et compensés sur site.

<sup>2</sup> L'arbre protégé par le règlement communal sur la protection des arbres en vigueur ne peut être abattu qu'avec l'autorisation de la Municipalité.

<sup>3</sup> La plantation d'au minimum 1 arbre de grand développement (hauteur de plus de 20 m à l'âge adulte) par espace ouvert est obligatoire. Un arbre à grand développement supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espace ouvert doit en outre être planté. Les arbres associés à l'espace ouvert A peuvent être plantés dans l'aire de la voie de mobilité douce publique.

<sup>4</sup> En cas d'impossibilité démontrée de planter, des mesures de compensation qualitatives doivent être mises en place et une taxe est versée selon le règlement communal des émoluments afin de mettre en place des mesures de compensation. Chaque plantation impérative d'arbres à grand développement au sens du précédent alinéa peut être substituée par la plantation de plusieurs arbres à moyen développement (hauteur de plus de 12 m à l'âge adulte) ou d'arbres fruitiers. Leur nombre et leur essence doit être soumis à la Direction de l'urbanisme pour validation.

<sup>5</sup> Les arbres doivent avoir un espace racinaire suffisant par rapport à leur taille, soit 25 m<sup>3</sup> pour les arbres à grand développement, 12 m<sup>3</sup> pour les arbres à moyen développement et 8 m<sup>3</sup> pour les arbres à petit développement ou arbres fruitiers.

<sup>6</sup> Les plantations nouvelles sont choisies parmi les espèces indigènes adaptées à la station ou qui tiennent compte du changement climatique. La plantation d'espèces exotiques et d'espèces envahissantes se trouvant sur la liste noire et la liste d'observation est interdite.

<sup>7</sup> La plantation d'arbustes et de buissons est obligatoire en complément de l'arborisation minimale requise définie aux alinéas ci-dessus.

<sup>8</sup> Les dispositions du Règlement de la Commune sur la protection des arbres sont réservées.

### **Article 30 Aménagements paysagers sur dalles**

<sup>1</sup> Les espaces végétalisés aménagés sur les dalles-toitures des constructions souterraines ne sont pas comptabilisés comme surfaces perméables au sens de l'article 28 ci-dessus.

<sup>2</sup> Les surfaces végétalisées sur dalles présentent une épaisseur de terre végétale minimale de 50 cm pour garantir le bon développement d'une végétation arbustive.

### **Article 31 Murs, haies et clôtures**

<sup>1</sup> Les murs, murets, haies et clôtures sont autorisés uniquement dans l'aire de transition avec la rue. Les murs, murets et clôtures doivent s'intégrer harmonieusement sur le périmètre du PA et ne doivent pas excéder la hauteur de 1 m, y compris en limite de propriété. Les haies ne doivent pas excéder la hauteur de 1,5 m.

<sup>2</sup> Des interruptions au sol propices au passage de la petite faune sont imposées tous les 5 m minimum.

## CHAPITRE V ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

### **Article 32 Accès au parking souterrain**

<sup>1</sup> Les accès au parking souterrain sont organisés dans le périmètre d'implantation des constructions A aux endroits indiqués sur le plan de détail. Il ne peut en être réalisé qu'un seul ou les deux. Leurs principes sont obligatoires et leurs emplacements indicatifs.

<sup>2</sup> Les accès au parking souterrain sont réalisés dans les périmètres d'implantation des constructions.

### **Article 33 Stationnement véhicules motorisés**

<sup>1</sup> Le nombre de cases de stationnement pour les voitures et les vélos nécessaires pour les logements et les activités doit être conforme aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur. Le nombre maximal de places pouvant être autorisé s'élève à 88.

<sup>2</sup> Les taux de satisfaction est de 40% pour le logement et de 20% pour les activités.

<sup>3</sup> Le calcul des besoins en stationnement est effectué sur l'ensemble des places existantes et futures à chaque demande de permis de construire.

<sup>4</sup> Les places de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées en souterrain, et/ou en surface conformément à l'article 34 du présent règlement.

<sup>5</sup> Au minimum 2 places de stationnement sont destinées aux véhicules en autopartage. Une place doit être située sur le stationnement en surface au sens de l'article 34 ci-dessous. L'emplacement du solde des places pour véhicules en autopartage est libre sur l'ensemble des espaces de stationnements du PA.

### **Article 34 Places de stationnement en surface**

<sup>1</sup> Au maximum 3 places de stationnement sont autorisées en surface, à l'emplacement mentionné sur le plan de détail. Elles sont comprises dans les 88 places maximum autorisées par l'article 33 al. 1.

<sup>2</sup> Au minimum 1 place de stationnement est destinée aux véhicules en autopartage. Le solde est destiné au stationnement de courte durée pour les visiteurs du périmètre et/ou les personnes à mobilité réduite (PMR).

<sup>3</sup> Le revêtement des places est, autant que possible, perméable et permet l'apparition spontanée d'une flore adventice.

### **Article 35 Stationnement deux-roues motorisés**

Le nombre maximum de places de stationnement pour les deux-roues motorisés est fixé à 20 places pour l'ensemble du PA.

### **Article 36 Stationnement vélos**

<sup>1</sup> Les besoins en stationnement vélos et l'aménagement des places de stationnement sont définis selon la norme VSS en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Les emplacements pour le stationnement vélos doivent être sécurisés, abrités et aisément accessibles conformément à la norme VSS en vigueur. Leur répartition est la suivante :

- au minimum un tiers est accessible de plain-pied depuis les espaces extérieurs (rue, espace public ou cœur d'îlot) ;
- au minimum un tiers est situé à l'intérieur des bâtiments, en rez-de-chaussée.

<sup>3</sup> Au minimum 10% des places sont dimensionnées de sorte à pouvoir accueillir des vélos-cargos.

## CHAPITRE VI ENVIRONNEMENT

### **Article 37 Mouvement de terre**

<sup>1</sup> Sont autorisés des mouvements de terre de 80 cm au maximum par rapport au terrain naturel.

<sup>2</sup> En cas de nécessité, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants.

<sup>3</sup> Les raccords du terrain aménagé au terrain naturel doivent faire l'objet d'un soin particulier et ne doivent pas déborder du périmètre du PA "Les Moulins".

### **Article 38 Gestion des eaux pluviales**

<sup>1</sup> Les rejets des eaux pluviales sont gérés selon le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal et à maîtriser en conséquence.

<sup>2</sup> Des mesures de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire, en particulier sur les toitures plates végétalisées et les dalles-toitures dans les espaces ouverts.

### **Article 39 Secteurs de restriction liés aux dangers d'inondation**

<sup>1</sup> Le PA "Les Moulins" présente un secteur de restriction lié aux dangers d'inondation par les crues (INO-C) et un secteur de restriction lié aux dangers d'inondations par les ruissellement (INO-R), dont les localisations sont définies dans le plan des secteurs de restriction liés aux dangers d'inondation au 1:2'000.

<sup>2</sup> Dans ce secteur INO-C, toute demande de permis de construire est soumise à l'autorisation spéciale de l'ECA, conformément à l'article 120 LATC et aux articles 11 à 14 LPIEN.

<sup>3</sup> Dans les secteurs INO-C et INO-R, toute demande de permis de construire peut se voir exiger une évaluation locale de risque (ELR) par l'ECA, à faire établir par un professionnel qualifié.

<sup>4</sup> Dans les secteurs INO-C et INO-R, toute demande de permis de construire respecte les objectifs de protection suivants :

- i. la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des bâtiments doit être garantie ;
- ii. l'exposition au danger à l'extérieur des bâtiments doit être évaluée et limitée ;
- iii. le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines.

<sup>5</sup> Dans les secteurs INO-C et INO-R, toute demande de permis de construire dispose d'un concept de protection s'appuyant – au choix - sur les mesures suivantes :

- i. implantation des constructions à l'extérieur des emprises d'inondation ou au-dessus de la cote d'inondation ou, au moins, hors des courants principaux d'inondation ;
- ii. pour les constructions totalement ou partiellement en emprises d'inondation, implantation de leurs ouvertures à l'extérieur de ces emprises ou au-dessus de la cote d'inondation ou, au moins, hors des courants principaux d'inondation ;
- iii. pour les constructions totalement ou partiellement en emprises d'inondation, application de mesures assurant leur étanchéité et leur stabilité structurale.

<sup>6</sup> Dans le secteur INO-C, toute demande de permis de construire dispose d'un concept de protection s'appuyant – en plus – sur la mesure suivante :

- interdiction d'implanter dans les sous-sols des constructions des locaux destinés au logement, des objectifs sensibles au sens de la norme SIA 261, des infrastructures critiques au sens de l'Office fédéral de la protection de la population (OFPP), ainsi que des biens de grande valeur.

#### **Article 40 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit**

<sup>1</sup> Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre c OPB, un degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué au PA "Les Moulins".

<sup>2</sup> Une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB par des mesures constructives et/ou organisationnelles permettant de garantir le respect des valeurs limites d'immission (VLI) du DS III doit accompagner toute demande de permis de construire.

#### **Article 41 Énergie**

<sup>1</sup> La Municipalité favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables indigènes à faible émission de polluants atmosphériques.

<sup>2</sup> Les constructions, extensions ou rénovations de bâtiments doivent être conçues de sorte :

- à favoriser une utilisation rationnelle et efficace de l'énergie ;
- à favoriser son approvisionnement en chaleur et en électricité par de l'énergie renouvelable indigène ;
- à produire un maximum de chaleur et d'électricité renouvelable.

<sup>3</sup> La Municipalité communique, via le Plan Directeur Communal, le Plan Directeur Communal des Énergies, ou le Plan Climat, les agents énergétiques privilégiés de chacune des zones énergétiques qui y figurent.

#### **Article 42 Projet d'ensemble**

<sup>1</sup> L'exemplarité des constructions réalisées dans le cadre d'un projet d'ensemble est favorisée afin que ce projet réponde aux principes de la Société à 2000 Watts.

<sup>2</sup> La recommandation SIA 112/1 et le cahier technique SIA 2040, ou jugé équivalent, guident le concepteur en vue d'une construction durable.

<sup>3</sup> À l'échelle des bâtiments, un certificat Minergie ECO ou équivalent (ex. SIA 2040) est encouragé.

<sup>4</sup> Chaque projet d'ensemble doit être conçu de sorte à favoriser le déploiement d'un ou plusieurs micro-réseaux, notamment à des fins de création de RCP pour le photovoltaïque, selon les possibilités techniques et économiques du site.

#### **Article 43 Production et autoconsommation d'électricité**

<sup>1</sup> Les projets photovoltaïques sont réalisés de telle sorte à maximiser la production d'électricité par une couverture des toitures la plus grande possible, sous réserve du respect de l'article 23 du présent règlement. La Municipalité peut soutenir financièrement la réalisation de ces centrales à travers des subventions.

<sup>2</sup> Les projets photovoltaïques sont réalisés de telle sorte à favoriser l'autoconsommation, notamment à travers la création de RCP, la Municipalité peut soutenir financièrement la réalisation de RCP à travers des subventions.

<sup>3</sup> Lors de projets de nouvelles constructions ou de rénovations d'importance, les systèmes de distribution d'électricité conçus de telle sorte à pouvoir intégrer un RCP sont favorisés.

#### **Article 44 Éclairage**

Une attention particulière est portée à la limitation de la pollution lumineuse. Un éclairage dynamique avec extinction lors des heures creuses de la nuit est privilégié.

#### **Article 45 Approvisionnement en chaleur**

<sup>1</sup> Les bâtiments neufs mis au bénéfice d'un permis de construire ou ceux dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes ou les nouveaux quartiers dans le cadre d'un projet d'ensemble assurent leur approvisionnement en chaleur par un système de production indépendant alimenté principalement par de l'énergie renouvelable. De petits réseaux thermiques connectant plusieurs bâtiments sont encouragés.

<sup>2</sup> La géothermie (sonde géothermique verticale ou eaux souterraines) est la source d'approvisionnement privilégiée. L'aérothermie (PAC air-eau / air-air) peut également être envisagée en seconde priorité.

<sup>3</sup> En cas d'impossibilité d'installer un système recourant à des agents énergétiques renouvelables :

- Le propriétaire a l'obligation d'apporter la preuve, par un rapport qui doit être adressée à la Commune, que les coûts des travaux ainsi que les coûts de l'énergie ne sont économiquement pas supportables, en prenant en compte une approche en coût complet annualisé comprenant :
  - les investissements ;
  - les subventions communales, cantonales et fédérales ;
  - les coûts d'exploitation ;
  - les coûts externes tels que définis dans la norme SIA 480, édition 2004.
- Dans ce cas d'impossibilité, l'article 25 de la LVLEne s'applique et les bâtiments ont l'obligation de se raccorder à tout réseau CAD situé à proximité et alimenté principalement par des énergies renouvelables ou de récupération.
- Si le CAD n'est pas encore opérationnel au moment de la demande d'autorisation de construire ou pour le changement de chaudières/brûleurs, la mise en place d'un système de production de chaleur temporaire par l'exploitant du réseau CAD peut être imposée au propriétaire si les coûts engendrés pour le propriétaire correspondent aux coûts qui auraient été engendrés avec le raccordement au CAD. Le raccordement au CAD doit intervenir au plus tard dans les 5 ans après la mise en fonction du système temporaire.

#### **Article 46 Conduites de chauffage à distance**

Tout propriétaire est tenu de laisser passer sur son terrain les conduites nécessaires à la construction d'un réseau CAD, y compris en vue de desservir les voisins. La Municipalité peut exiger la preuve de l'inscription d'une servitude de passage de conduites avant la délivrance d'une autorisation de construire.

#### **Article 47 Gestion des déchets**

<sup>1</sup> La collecte des déchets doit respecter le règlement de la commune de Vevey.

<sup>2</sup> La gestion des déchets urbains des logements et des entreprises est mutualisée sous la forme d'un écopoint.

#### **Article 48 Biodiversité**

<sup>1</sup> Des éléments favorables à la biodiversité doivent être prévus ou intégrés dans les nouveaux aménagements ou constructions (par exemple nichoirs, hôtels à insectes, etc.).

<sup>2</sup> En cas de démolition d'un bâtiment comportant des nids, des nichoirs de remplacement doivent être installés dans un périmètre de moins de 50m.

## TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

---

### **Article 49 Demande de permis de construire**

Outre les pièces mentionnées par les articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend les indications suivantes :

- les calculs, ainsi que les plans justificatifs de la détermination de la SPd ;
- le calcul détaillé du nombre de places de stationnement (tous modes) ;
- le calcul des surfaces en pleine terre ;
- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du périmètre (notamment collecteur de déchets, bornes hydrantes, éclairage public, abris-vélos, raccordement assainissement et électriques, ... ) ;
- l'étude relative aux dangers naturels, telle que prévue à l'article 39 ;
- l'étude acoustique telle que prévue à l'article 40 ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 50 ci-dessous.

### **Article 50 Plan des aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager établi par un architecte-paysagiste qualifié, et joint à la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Lors de la première demande de permis de construire de chaque périmètre d'implantation des constructions, un plan des aménagements extérieurs des espaces adjacents, à l'échelle 1:200, doit être fourni. Il contient au minimum les indications suivantes :

- l'emplacement de l'arborisation, le choix des essences et la désignation des compensations prévues ;
- le traitement des aménagements extérieurs et des parkings ;
- le mobilier urbain et l'éclairage ;
- l'implantation et l'aménagement des accès aux bâtiments ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- les pentes des raccords entre le terrain aménagé et naturel ;
- l'implantation des surfaces en pleine terre.

### **Article 51 Dérogations**

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan d'affectation.

### **Article 52 Alignements**

<sup>1</sup> La portion de l'alignement du 14 février 1947, en jaune sur le plan de détail est maintenue.

<sup>2</sup> La portion de l'alignement du 14 février 1947, en violet sur le plan de détail, est radiée.

<sup>3</sup> Un nouvel alignement figure en rouge sur le plan de détail.

### **Article 53 Abrogation**

Le PA "*Les Moulins*" abroge, à l'intérieur de son périmètre, tous les documents suivants :

- Règlement sur les constructions de la Ville de Vevey approuvé le 19 décembre 1952 et mis à jour le 1<sup>er</sup> janvier 1964 (plan des zones et des ordres de construction, plan des densités de population et plan des coefficients d'utilisation du 31 janvier 1963)
- Règlement spécial pour le quartier de Plan Dessus du 16 août 1978
- Zone réservée de Plan-Dessus approuvée le 24 juin 2019.

### **Article 54 Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> Le Département compétent approuve par décision le plan d'affectation.

<sup>2</sup> Le service compétent constate l'entrée en vigueur

COMMUNE DE VEVEY  
**PA « LES MOULINS »**  
Rapport 47 OAT

13 novembre 2023





Mandant  
Retraites Populaires  
Rue Caroline 9  
CH-1001 Lausanne

Mandataire  
CCHE Lausanne SA  
Rue du Grand-Pré 2B  
CH-1007 Lausanne

Personne de référence  
Franziska Lakomski

1904\_PA Les Moulins\_adoption cc\_47 OAT\_231113

## SOMMAIRE

---

<b>1.</b>	<b>CADRE DE L'ÉTUDE .....</b>	<b>6</b>
1.1	CONTEXTE DE LA PROCÉDURE .....	6
1.2	COMPOSANTES DU DOSSIER.....	6
1.3	ORGANISATION.....	6
1.4	SITUATION ET PÉRIMÈTRE.....	7
1.5	CONTEXTE BÂTI.....	8
	1.5.1 Historique.....	8
	1.5.2 Tissu urbain .....	9
1.6	TOPOGRAPHIE.....	9
1.7	ÉTAT FONCIER .....	10
	1.7.1 Structure parcellaire.....	10
1.8	ÉQUIPEMENTS DU SITE.....	10
	1.8.1 Équipement du terrain .....	10
	1.8.2 Réseaux d'approvisionnement en eau potable.....	11
	1.8.3 Réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux claires .....	11
	1.8.4 Gaz, chauffage à distance et électricité.....	11
<b>2.</b>	<b>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>13</b>
2.1	BUTS.....	13
2.2	VISION.....	13
2.3	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT .....	15
	2.3.1 Concept urbanistique.....	15
	2.3.2 Affectation et sensibilité au bruit .....	15
	2.3.3 Droits à bâtir .....	16
	2.3.4 Principes d'évacuation des eaux .....	17
2.4	PLAN TECHNIQUE.....	17
	2.4.1 Répartition des activités.....	18
	2.4.2 Logements d'utilité publique (LUP) et logements adaptés .....	19
	2.4.3 Implantation du bâti .....	19
	2.4.4 Aménagements extérieurs.....	20
2.5	ÉTAT FONCIER .....	21
	2.5.1 Servitudes actuelles.....	21
	2.5.2 Servitudes à radier.....	22
	2.5.3 Servitudes à maintenir .....	23
	2.5.4 Servitude projetée.....	23
2.6	ALIGNEMENTS .....	24
2.7	DISPONIBILITÉ FONCIÈRE.....	24

2.8	PLUS-VALUE .....	25
2.9	TAXE SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES .....	25
2.10	DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	25
2.11	CONVENTIONS.....	25
2.12	INFORMATION ET PARTICIPATION .....	25
	2.12.1 Concertation .....	25
	2.12.2 Participation et information .....	25
<b>3.</b>	<b>MOBILITÉ .....</b>	<b>26</b>
3.1	ACCESSIBILITÉ ACTUELLE DU SITE.....	26
	3.1.1 Transports publics.....	26
	3.1.2 Transports individuels motorisés .....	26
	3.1.3 Mobilité douce.....	27
3.2	ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT FUTUR.....	28
	3.2.1 Accès et circulation .....	28
	3.2.2 Stationnement véhicules motorisés .....	28
	3.2.3 Stationnement deux-roues motorisés.....	28
	3.2.4 Stationnement vélo .....	28
	3.2.5 Charges du trafic .....	28
<b>4.</b>	<b>PATRIMOINE CULTUREL .....</b>	<b>29</b>
4.1	PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET DES MONUMENTS .....	29
	4.1.1 Existant .....	29
	4.1.2 Traitement.....	30
4.2	AUTRES THÉMATIQUES .....	30
<b>5.</b>	<b>PATRIMOINE NATUREL .....</b>	<b>31</b>
5.1	PROTECTION DE LA NATURE .....	31
	5.1.1 Existant .....	31
	5.1.2 Traitement.....	31
5.2	PROTECTION DU PAYSAGE.....	31
	5.2.1 Existant .....	31
	5.2.2 Traitement.....	32
5.3	AUTRES THÉMATIQUES .....	32
<b>6.</b>	<b>PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>33</b>
6.1	PROTECTION CONTRE LE BRUIT ET LES VIBRATIONS .....	33
	6.1.1 Existant .....	33
	6.1.2 Traitement.....	34
6.2	PROTECTION DES SOLS.....	34
	6.2.1 Existant .....	34
	6.2.2 Traitement.....	34

6.3	DÉCHETS ET SUBSTANCES DANGEREUSES POUR L'ENVIRONNEMENT .....	34
6.4	PROTECTION DE L'AIR ET DU CLIMAT .....	35
6.4.1	Existant .....	35
6.4.2	Traitement.....	35
6.5	PROTECTION CONTRE LES RAYONNEMENT NON IONISANT .....	35
6.5.1	Existant .....	35
6.5.2	Traitement.....	35
6.6	PROTECTION DES EAUX .....	35
6.6.1	Existant .....	35
6.6.2	Traitement.....	36
6.7	DANGERS NATURELS .....	36
6.7.1	Existant .....	36
6.7.2	Traitement.....	37
6.8	ÉNERGIE .....	38
6.8.1	Existant .....	38
6.8.2	Traitement.....	38
6.9	AUTRES THÉMATIQUES .....	39
<b>7.</b>	<b>CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS SUPÉRIEURS .....</b>	<b>40</b>
7.1	PLANIFICATIONS CANTONALES.....	40
7.1.1	Plan directeur cantonal (PDCn).....	40
7.2	PLANIFICATIONS RÉGIONALES .....	41
7.2.1	Projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac).....	41
7.3	PLANIFICATIONS COMMUNALES .....	43
7.3.1	Plan Directeur communal et Concept directeur communal .....	43
<b>8.</b>	<b>SUIVI DE LA PROCÉDURE .....</b>	<b>46</b>
8.1	EXAMEN PRÉLIMINAIRE (ART. 36 LATC).....	46
8.2	EXAMEN PRÉALABLE (ART. 37 LATC).....	46
8.3	ENQUÊTE PUBLIQUE (ART. 38 LATC).....	46
8.4	DÉMARCHE DE LA PLANIFICATION .....	47
<b>9.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>49</b>

## 1. CADRE DE L'ÉTUDE

---

Selon l'article 34 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), les bureaux CCHE Lausanne SA, Team Plus SA et Impact-Concept SA ont été mandatés par les Retraites Populaires pour développer un projet de renouvellement urbain. Celui-ci se situe dans un quartier déjà partiellement bâti qui comprend des bâtiments d'habitation et d'activité, un bâtiment industriel désaffecté et un bâtiment à caractère patrimonial. Le projet vise notamment à requalifier le périmètre et y implanter principalement des logements et une part d'activités.

La démarche se concrétise par la réalisation du Plan d'affectation (PA) «*Les Moulins*», élaboré sous l'égide et la responsabilité de la Municipalité de Vevey et en coordination avec le propriétaire concerné (Retraites Populaires). Le périmètre du PA est constitué de trois parcelles qui seront affectées en zone centrale selon l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

### 1.1 CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

La Commune de Vevey procède à la révision de son Plan directeur communal (PDCoM) et de son Plan d'affectation communal (PACoM) à travers un territoire divisé en secteurs. Le secteur situé au nord-ouest du périmètre communal, intégrant le quartier de Plan-Dessus, constitue la première étape de cette révision par le biais de la légalisation du PA «*Nord-Ouest*». Dans l'attente de l'aboutissement de la démarche, le quartier de Plan-Dessus est entièrement affecté à la zone réservée. Le périmètre du PA «*Les Moulins*» fait partie intégrante du quartier de Plan-Dessus et se développe indépendamment du PA «*Nord-Ouest*», mais de manière coordonnée avec la Commune. Le PA «*Les Moulins*» poursuit toutefois la vision d'ensemble du PA «*Nord-Ouest*». Des coordinations entre le maître d'ouvrage, les mandataires, les services communaux et cantonaux ainsi que la Municipalité de Vevey rythment le développement de ce projet de PA afin de concrétiser les intentions de la planification supérieure, particulièrement celle du PDCoM en cours de révision.

### 1.2 COMPOSANTES DU DOSSIER

Le dossier du PA «*Les Moulins*» est constitué des documents suivants :

- le plan des affectations (échelle 1:2000), le plan de détail (échelle 1:500), ainsi que le plan des secteurs de restriction liés aux dangers d'inondation (échelle 1:2000) ;
- le règlement du plan d'affectation ;
- le rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) et ses annexes.

### 1.3 ORGANISATION

La démarche du PA «*Les Moulins*» est le résultat d'une collaboration entre les acteurs suivants :

- le maître d'ouvrage Retraites Populaires ;
- le bureau d'architectes-urbanistes CCHE Lausanne SA ;
- le bureau d'études en environnement Impact-Concept ;
- le bureau d'études en mobilité Team+ ;
- le bureau de géomètre Gémetris ;
- la Commune de Vevey et les services concernés (urbanisme, cohésion sociale, mobilité, etc.) ;
- le Canton de Vaud et les services concernés (notamment la DGTL, DGMR et DGE).

## 1.4 SITUATION ET PÉRIMÈTRE

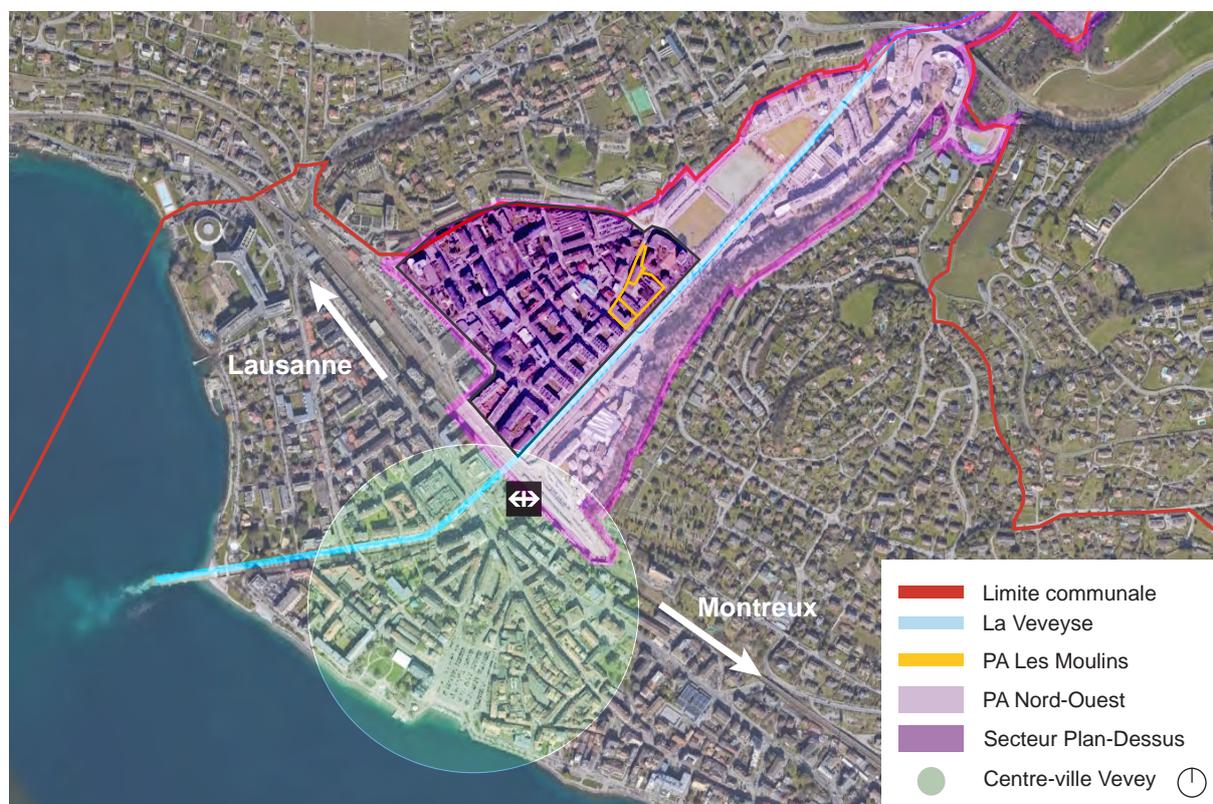


Fig. 1 Situation géographique du périmètre du PA «Les Moulins»

### Situation géographique

Le PA «*Les Moulins*» est localisé dans la commune de Vevey, qui compte parmi les centres urbains d'importance du canton de Vaud avec environ 19'700 habitants. Bordé par le quai de Copet, l'avenue de Corsier et la rue des Moulins, son périmètre de 6'752 m<sup>2</sup> se situe au nord des voies CFF et à l'ouest du cours d'eau de La Veveyse, au cœur du quartier mixte de Plan-Dessus. De forte densité, le secteur compte actuellement des logements, de l'activité (tertiaire, artisanales) et de la petite industrie. Le PA bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité par sa proximité au centre-ville, renforcée par les passages sous-voies qui donnent un accès aux principaux services et équipements de la ville.

### Un site en friche à requalifier

Le périmètre du projet de PA «*Les Moulins*» comprend des logements construits dans le courant des années 1970 et 1990, ainsi que deux bâtiments destinés aux activités de l'Office régional de placement (ORP). L'un d'eux est un bâtiment à caractère patrimonial recensé et récemment rénové.

Le PA est situé en partie sur une friche industrielle, caractérisée par un bâtiment désaffecté qui dévalorise significativement la qualité urbaine du quartier et les abords du cours d'eau de La Veveyse (voir fig. 2). Ce bâtiment inoccupé et sans valeur patrimoniale est voué être détruit afin de libérer de l'espace au sol pour le développement de logements aux typologies variées, de rez-de-chaussées actifs et d'espaces publics arborés. Ce processus de requalification a pour objectif principal d'améliorer les conditions de vie de la population par la restitution du site et la recomposition d'îlots accessibles et végétalisés caractérisant le secteur de Plan-Dessus.



Fig. 2 Illustrations du site en friche et du bâtiment désaffecté

## 1.5 CONTEXTE BÂTI

### 1.5.1 Historique

Déjà en 1930, le ville de Vevey est urbanisée en son centre et est reliée à Lausanne par le train et la route de Lavaux. La fabrique Nestlé fait office de moteur économique dans la région. À cette époque, le site du PA «*Les Moulins*» est partiellement construit. Survient au cours des trente années qui suivent un fort renouvellement urbain compact dans les quartiers avoisinant le périmètre du PA, particulièrement à l'ouest et au sud-ouest par l'influence de la gare. Toutefois, le site présente toujours un caractère urbain disparate ayant peu évolué.

Par la suite, l'étalement urbain se manifeste sur le territoire, notamment à l'est du périmètre du PA. En 1990, le flanc de la colline n'accueille déjà plus l'usine Nestlé. Près de trente ans plus tard, Les Moulins mutent avec une réorganisation spatiale qui laisse entrevoir la construction d'un quartier mixte de bâtiment industriels et de logements.

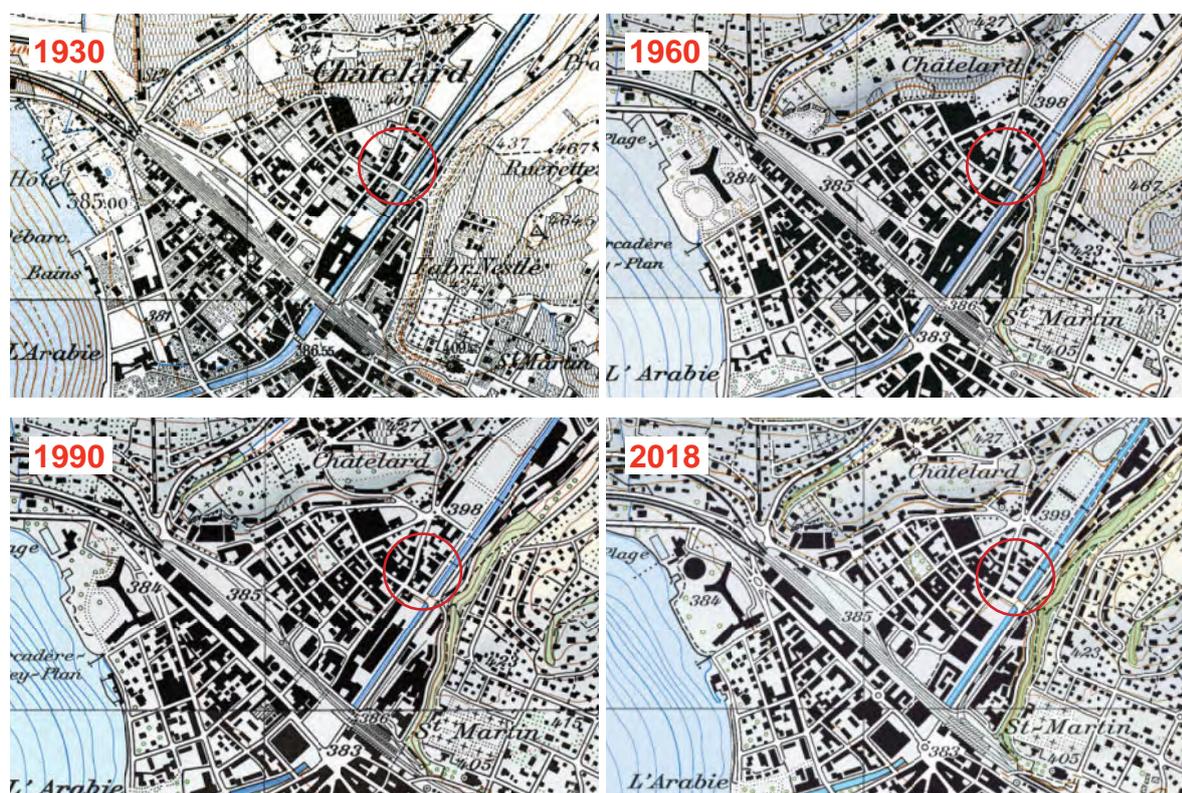


Fig. 3 Évolution historique du quartier entre 1960 et 2018 (source: map.geo.admin.ch)

### 1.5.2 Tissu urbain

Le contexte urbain du PA «*Les Moulins*» se compose de tissus distincts, dont :

- a) un secteur urbanisé d'affectation mixte et de forte densité, composé d'îlots bâtis aux gabarits variés et à caractère patrimonial ;
- b) un secteur d'équipements publics avec des terrains de sport (football, athlétisme) ;
- c) un secteur paysager caractérisé par le cours d'eau de la Veveysse et un cordon boisé ;
- d) un secteur à caractère industriel le long de l'avenue de Gilamont et la voie ferrée.

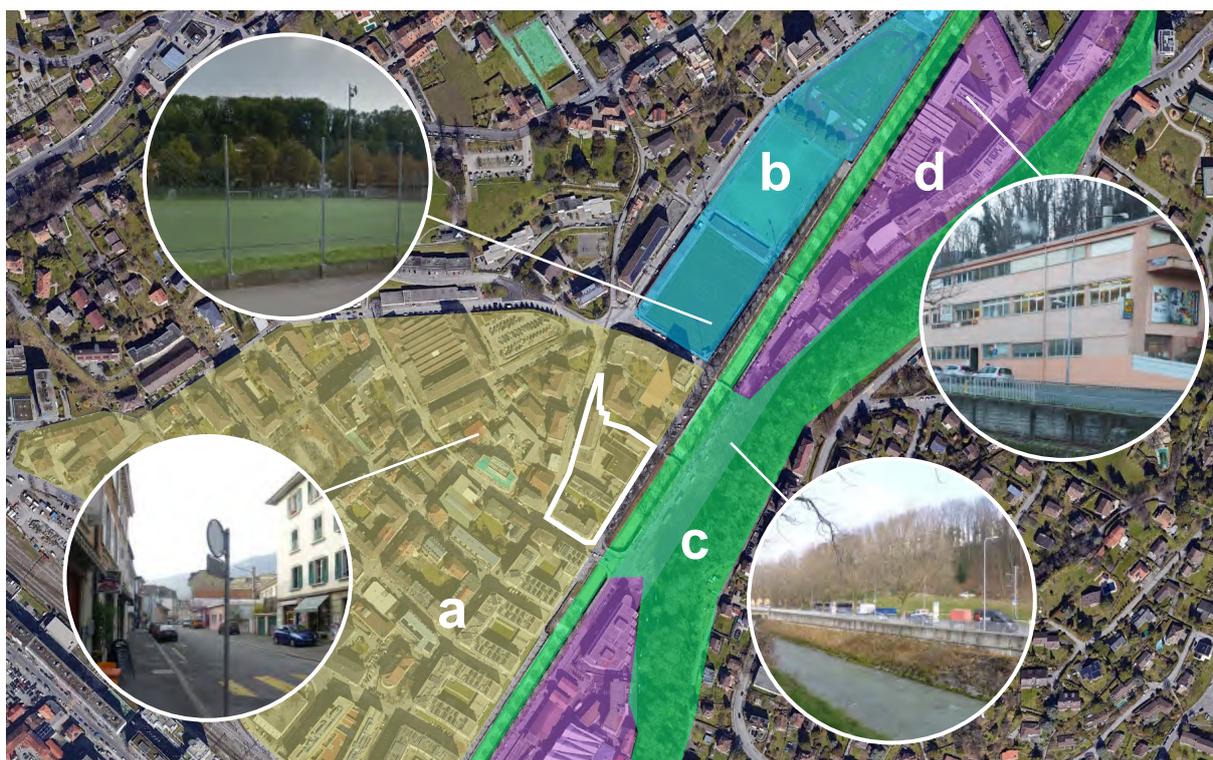


Fig. 4 Tissu urbain avoisinant le PA « Les Moulins »

### 1.6 TOPOGRAPHIE

Le périmètre du PA «*Les Moulins*» se caractérise par une légère pente vers La Veveysse et le Lac Léman. La topographie du quartier présente une pente d'environ 3%, relative à une différence d'altitude d'environ 5 m entre le point le plus élevé (396 m) et le plus bas (391 m) des parcelles.

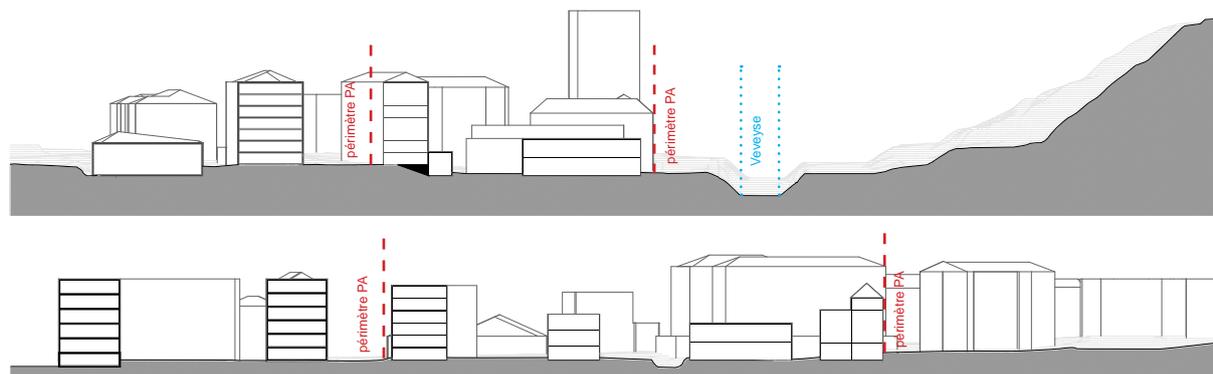


Fig. 5 Coupes de la topographie du PA et ses environs

## 1.7 ÉTAT FONCIER

### 1.7.1 Structure parcellaire

Le périmètre du PA «*Les Moulins*» est constitué de trois parcelles privées (n°351, 355 et 1313). Elles sont toutes la propriété des Retraites Populaires et totalisent 6'752 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Parcelles	Propriétaires	Surface de terrain du PA « <i>Les Moulins</i> »
351	Retraites Populaires	802 m <sup>2</sup>
355	Retraites Populaires	4'178 m <sup>2</sup>
1313	Retraites Populaires	1'772 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>6'752 m<sup>2</sup></b>



Fig. 6 Plan et structure parcellaire du périmètre du PA

## 1.8 ÉQUIPEMENTS DU SITE

### 1.8.1 Équipement du terrain

Le secteur de Plan-Dessus est déjà construit et dispose de nombreux équipements (scolaire, sportif) et connexions aux infrastructures (canalisations, téléphonie). Le PA «*Les Moulins*» est dès lors considéré comme équipé au sens de l'art. 19 LAT.

### 1.8.2 Réseaux d’approvisionnement en eau potable

Le périmètre du PA «Les Moulins» est relié au réseau d’eau potable, dont la dureté moyenne est «douce». Ainsi, l’eau est peu chargée en calcaire en comparaison à d’autres secteurs.

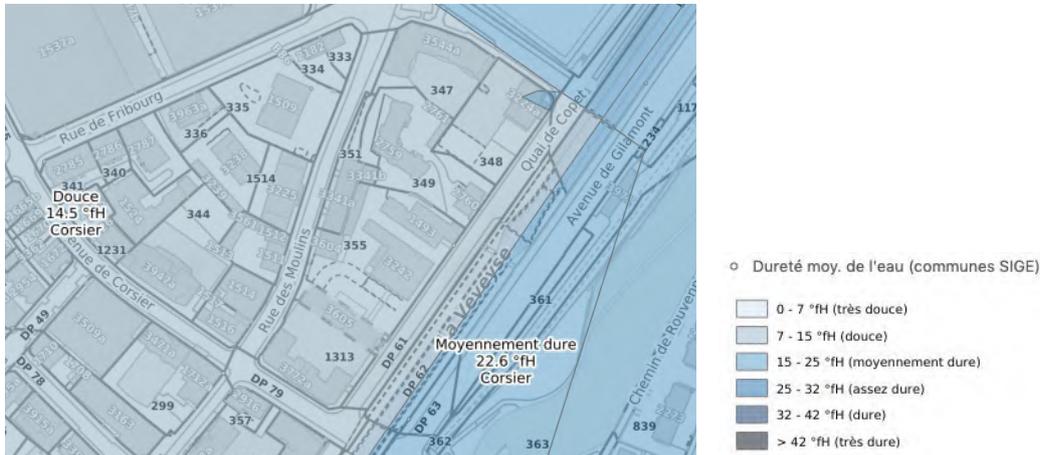


Fig. 7 Accès à l’eau potable et degré de dureté de l’eau (source : cartoriviera.ch)

### 1.8.3 Réseaux d’évacuation des eaux usées et des eaux claires

Le site du PA se localise dans le périmètre du plan général d’évacuation des eaux (PGEE) de Vevey. Il est, en outre, raccordé au réseau des eaux usées et mixtes qui aboutit à la station d’épuration (STEP) de l’Aviron. Ce réseau n’est à ce jour pas entièrement en séparatif. De ce fait, les eaux usées (EU) du site de projet se déversent, d’une part, dans un collecteur EU sis sous la Rue des Moulins et l’avenue de Corsier et, d’autre part, dans un collecteur mixte situé sous le quai de Copet. Les eaux pluviales (EP) semblent, de même, partiellement raccordées audit collecteur mixte.

Le dimensionnement des ouvrages d’évacuation et de traitement des eaux sera vérifié avant toute délivrance de permis de construire. Cas échéant, les mesures de remplacement ou de rénovation de ces équipements seront définies dans le cadre des procédures de permis de construire.

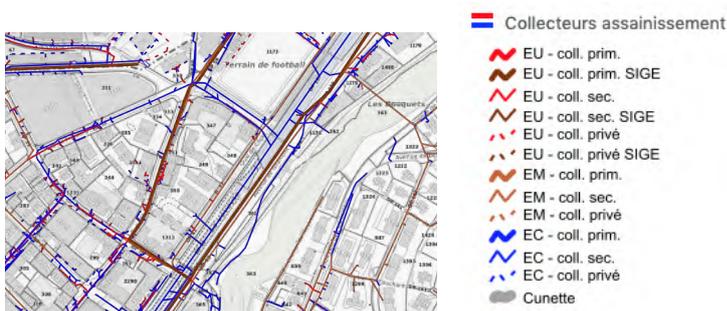


Fig. 8 Collecteurs des eaux claires et eaux usées (source : cartoriviera.ch)

L’évaluation environnementale succincte et l’étude des dangers d’inondation (voir annexe 2) fait office de référence. Le chapitre 3.5 détaille l’état actuel ainsi que la conformité du projet de PA avec le PGEE et la capacité d’écoulement des eaux usées.

### 1.8.4 Gaz, chauffage à distance et électricité

À l’instar de toute la région de la Riviera, le périmètre du PA «Les Moulins» est approvisionné en méthane par CIGC - Holdigaz (en bleu). La desserte électrique à haute tension est quand à elle distribuée par la Romande Énergie (en rouge) sur l’ensemble du périmètre du PA.

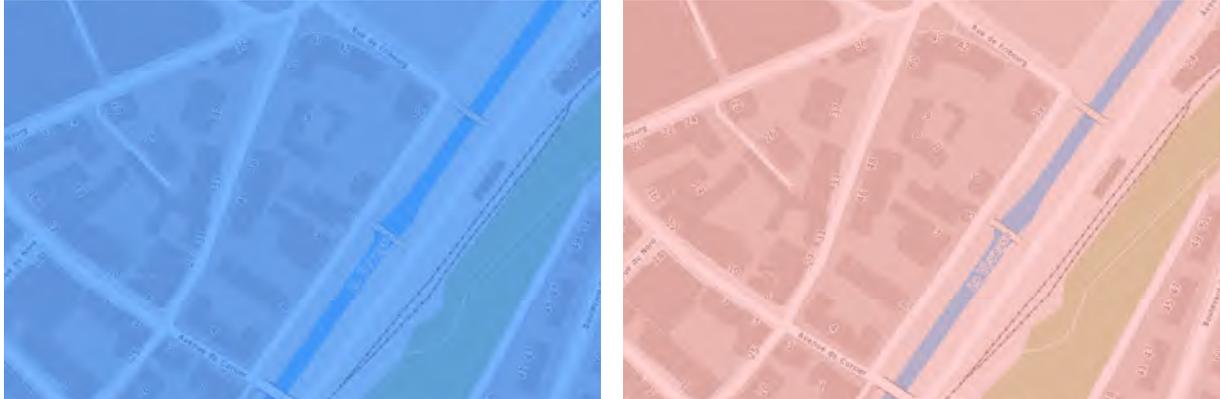


Fig. 9 Zones d'approvisionnement en gaz (bleu) et zone de desserte électrique (rouge) (source : geo.vd.ch)

Une installation de chauffage à distance (CAD) est située au nord de la ville de Vevey. Elle utilise 80% de bois local et livre de la chaleur à divers clients (Commune, CFF, ...). Le périmètre du PA est approvisionné à hauteur du bâtiment 46-48 rue des Moulins. La rue se compose d'une conduite en fonction, alimentant le bâtiment «Copet 5», et d'une conduite projetée pour alimenter l'immeuble n°46-48 rue des Moulins.



Fig. 10 Approvisionnement en chauffage à distance (CAD) (source : Ville de Vevey)

## 2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

---

### 2.1 BUTS

Les principaux buts déterminés dans le cadre du PA «*Les Moulins*» visent à :

- requalifier un site industriel désaffecté et partiellement bâti en assurant une qualité urbaine et de vie pour les usagers ;
- assurer une mixité sociale et générationnelle en proposant une diversité de logements (familles, seniors, étudiants, ...)
- recomposer des îlots selon la trame urbaine existante et assurer la perméabilité pour les modes doux ;
- limiter la perception de la densité bâtie par des traitements architecturaux différenciés et la conception d'un projet paysager étroitement associé au projet architectural ;
- activer les rues et la voie de mobilité douce publique par des rez-de-chaussée actifs ;
- renforcer les connexions de mobilité douce entre le centre du quartier de Plan-Dessus et les berges de la Veveyse ;
- optimiser le stationnement existant et futur ;
- assurer la qualité paysagère du périmètre, en particulier les cœurs d'îlots et les toitures ;
- renforcer la biodiversité dans le milieu bâti ;
- intégrer les dangers naturels dans la planification du territoire.

Les objectifs visés par le PA «*Les Moulins*» sont conformes aux objectifs de planifications supérieures et n'entrent pas en conflit avec ceux-ci. Par ailleurs, le projet est coordonné avec les normes réglementaires du PA «*Nord-Ouest*» élaboré en parallèle par la Commune de Vevey, notamment en ce qui concerne les affectations, la capacité constructive, le degré de sensibilité au bruit, le traitement des fronts de rue et des cœurs d'îlot ainsi que les alignements des constructions.

### 2.2 VISION

Le PA «*Les Moulins*» a pour principal objectif de développer un milieu de vie de qualité à échelle humaine offrant une mixité sociale, typologique et fonctionnelle à travers son cadre bâti et ses espaces extérieurs. Il a comme intention de se connecter au tissu existant en remplaçant la trame bâtie caractéristique au secteur de Plan-Dessus. Des intensités urbaines et des perméabilités visuelles sont par ailleurs aménagées pour répondre aux enjeux actuels du quartier.

#### Enjeux en lien avec le cadre bâti

Bien que marqué par certains fronts bâtis et continus sur la rue des Moulins et l'avenue de Corsier, le périmètre du PA «*Les Moulins*» se compose en partie d'un tissu bâti disparate, peu intégré à la trame de Plan-Dessus, à l'image des bâtiments désaffectés. Le PA vise donc une meilleure cohérence urbaine par la recomposition d'îlots, la constitution de fronts actifs et la reconversion du bâti. L'enjeu du cadre bâti se traduit également par la valorisation de l'existant, à l'image des bâtiments quai de Copet 5, rue des Moulins 46-48 et du parking souterrain.

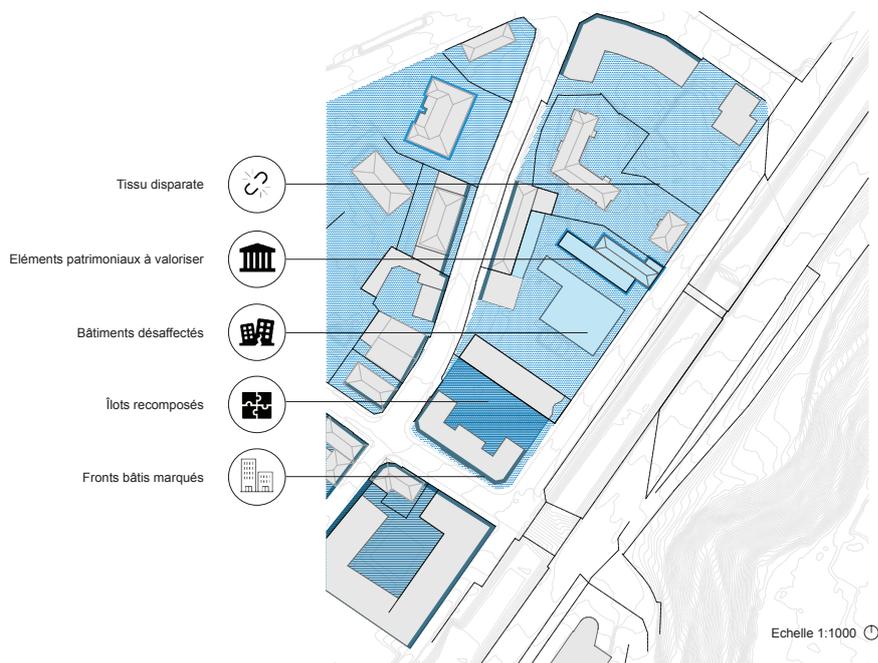


Fig. 11 Enjeux en lien avec le cadre bâti

### Enjeux en lien avec l'environnement

La structure urbaine et l'aménagement des espaces publics du périmètre du PA «*Les Moulins*» offrent actuellement peu d'ouvertures visuelles en direction des milieux naturels en présence (cours d'eau, cordon boisé) et ne proposent pas de lien qualitatif avec les berges de la Veveysse.

L'enjeu de la végétalisation du site doit également prendre en compte le contexte existant et notamment l'arborisation structurante qui longe le quai de Copet. Si la parcelle n°1313 contient les prémisses d'un cœur d'îlot végétalisé, le projet de PA considère l'entier de son périmètre avec davantage de perméabilités et d'espaces verts au bénéfice de la pleine-terre.



Fig. 12 Enjeux en lien avec l'environnement

### Enjeux en lien avec la mobilité

Le périmètre de PA «*Les Moulins*» et ses environs présentent des barrières physiques qui péjorent la qualité des cheminements et la mobilité quotidienne des usagers du site.

La valorisation des liaisons de mobilité douce offre une perméabilité au sein du site, crée une liaison avec les axes structurants (rue des Moulins, avenue de Corsier) et établit un rapport aux berges de la Veveyse. L'ouverture des cœurs d'îlots contribue quant à elle à structurer les déplacements et renforcer le maillage existant.

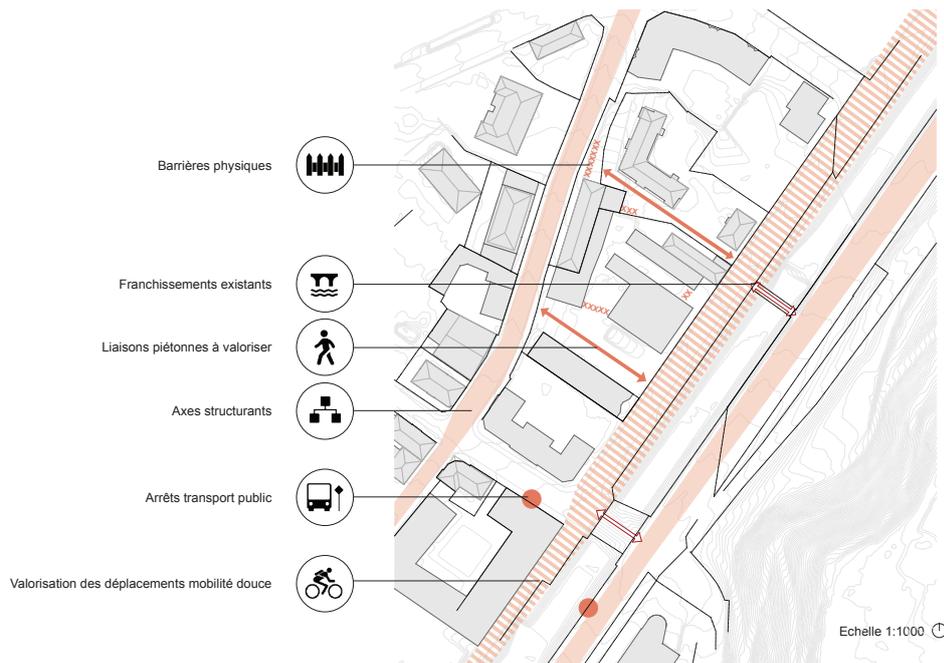


Fig. 13 Enjeux en lien avec la mobilité

## 2.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 2.3.1 Concept urbanistique

Le PA «*Les Moulins*» est réfléchi selon le principe des îlots. Il reprend la trame urbaine du quartier de Plan-Dessus et s'intègre à la topographie du secteur. La démolition d'un bâtiment industriel désaffecté, conjuguée à l'ajout de nouvelles constructions et d'extensions du bâti existant, permet la création de deux îlots distincts. Une part des rez-de-chaussée prévoit de l'activité dans le but d'animer quotidiennement le quartier.

### 2.3.2 Affectation et sensibilité au bruit

#### Affectation

Le PA «*Les Moulins*» affecte le périmètre considéré en zone centrale 15 LAT.

#### Sensibilité au bruit

Afin de proposer un quartier mixte de qualité, le périmètre du PA «*Les Moulins*» présente un degré de sensibilité au bruit (DS) III.

## Destination

Le PA «Les Moulins» est destiné principalement à l'habitation et aux activités moyennement gênantes au sens de l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). Au minimum 75% des surfaces de plancher déterminantes (SPd) sont destinées à l'habitation sous toutes ses formes (PPE, locatif, etc.) et au minimum 10% le sont pour les activités. Celles-ci concernent les commerces et activités de services accessibles au public, en principe sans prise de rendez-vous préalable. Les activités du domaine tertiaire, le petit artisanat et les locaux communs et communautaires sont également possibles.

### 2.3.3 Droits à bâtir

Les droits à bâtir sont théoriquement calculés en multipliant la surface d'emprise au sol par le nombre de niveaux moyen théoriques. Ce calcul correspond à celui opéré pour la Zone centrale A1 du PA «Nord-Ouest» :

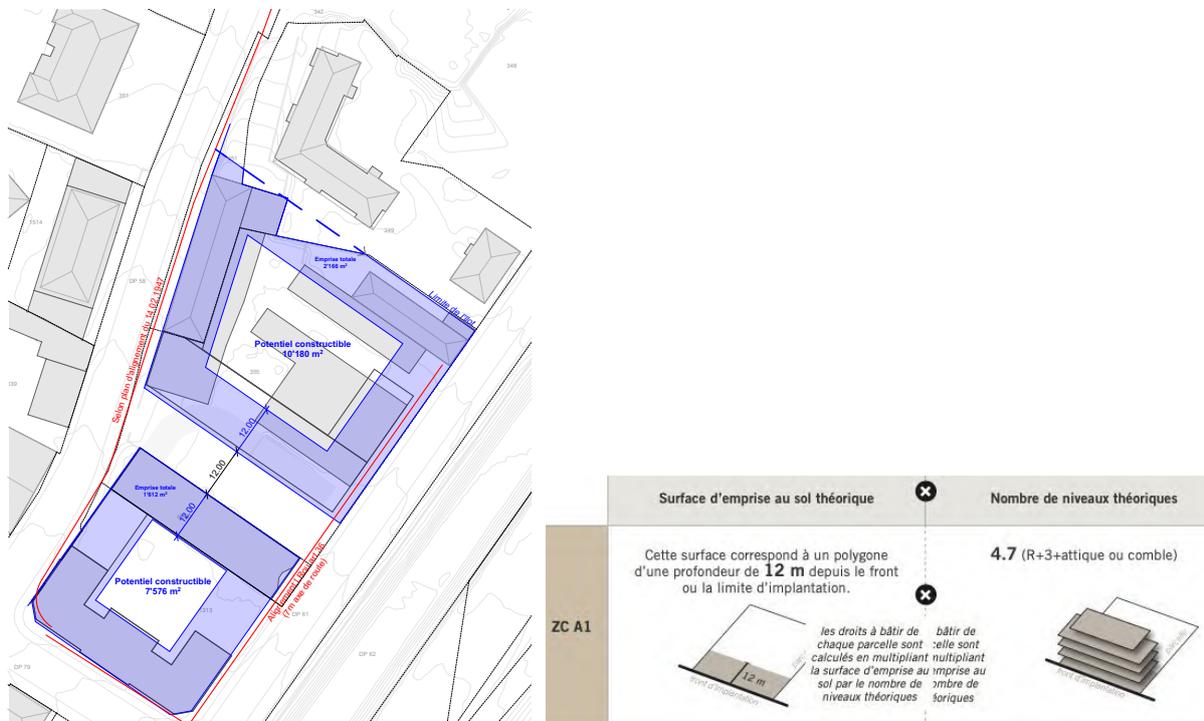


Fig. 14 Calcul théorique des droits à bâtir selon le PA «Nord-Ouest»

Le PA «Les Moulins» offre une SPd de 17'760 m<sup>2</sup> pour une surface de terrain déterminante (STd) de 6'750 m<sup>2</sup>, assurant un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2,63. La SPd se divise ainsi en 3 périmètres d'implantation des constructions :

- périmètre A : 7'580 m<sup>2</sup> de SPd ;
- périmètres B et B' : 10'180 m<sup>2</sup> de SPd.

### 2.3.4 Principes d'évacuation des eaux

L'évaluation environnementale succincte et l'étude des dangers d'inondation (voir annexe 2) fait office de référence. Le chapitre 3.5 détaille l'état actuel ainsi que l'impact du projet en terme d'évacuation des eaux. Les principales conclusions sont reprises ci-dessous.

Le PA «*Les Moulins*» prévoit d'accroître tant sa surface bâtie que la perméabilité de ses aménagements extérieurs (désimpeméabilisation du cœur îlot, arborisation liaison piétonne), ce qui produira des eaux pluviales à gérer et évacuer. Elles devront notamment être laminées par des systèmes de rétention, avant d'être préférentiellement infiltrées ou déversées dans le cours de La Veveyse à une vingtaine de mètres du site de projet. Les besoins de rétention devront être précisés dans le cadre des procédures de demande de permis de construire et pourront notamment être réalisés au niveau de toitures végétalisées sur les nouveaux bâtiments ou ceux qui seront surélevés.

## 2.4 PLAN TECHNIQUE

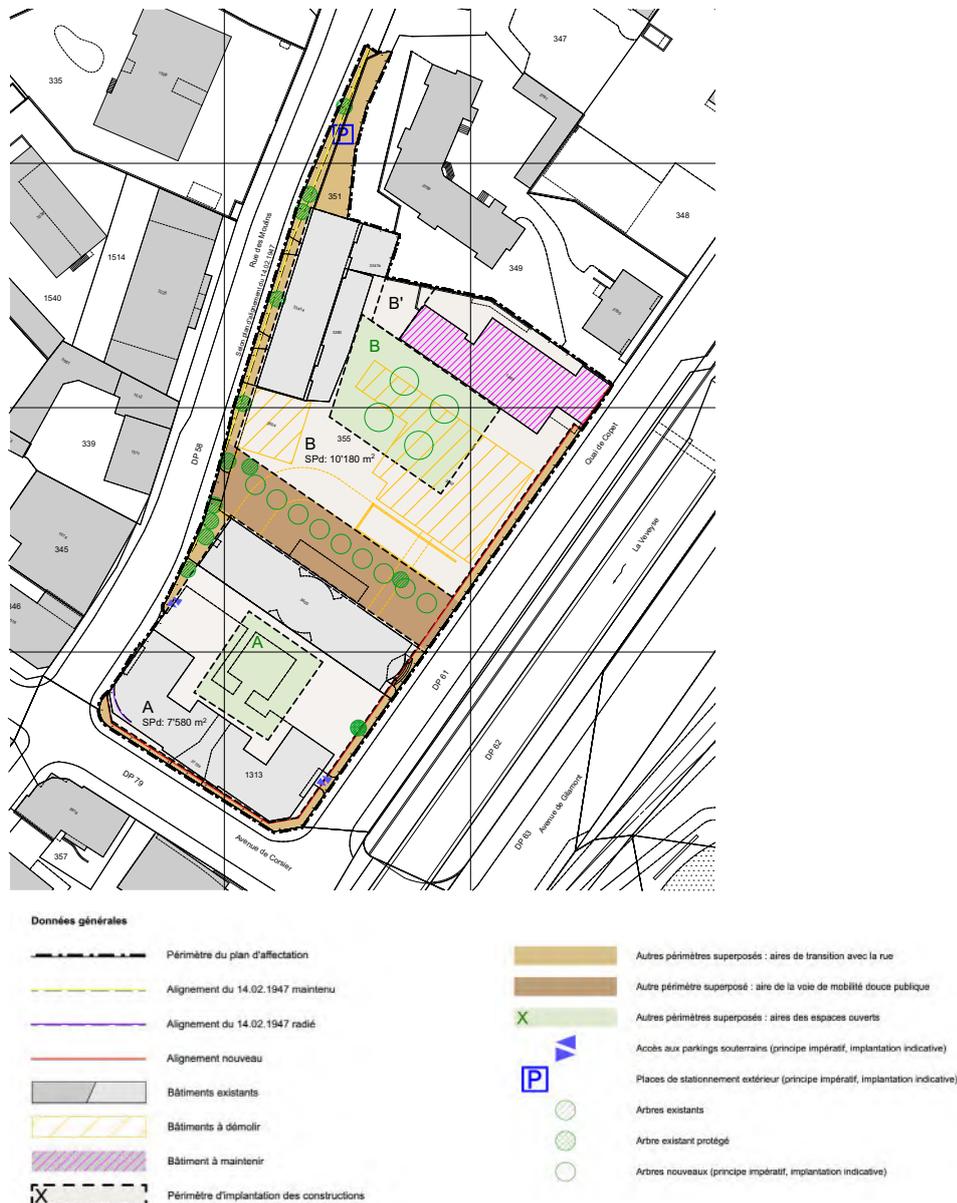


Fig. 15 Plan de détail à l'échelle 1:500e

## 2.4.1 Répartition des activités

Au terme de la réalisation du projet, des locaux d'activités doivent occuper au moins le 50% de la surface utile principale (SUP) des rez-de-chaussée. Des locaux communs et communautaires peuvent comptabiliser jusqu'à 20% de ces surfaces. Suivant 4 hypothèses d'étapes de projet, l'étude ci-dessous démontre que les différentes contraintes du PA n'entrent pas en conflit les unes des autres. Les ratios sont atteints à mesure de la réalisation du quartier (fig. 16 à 19).

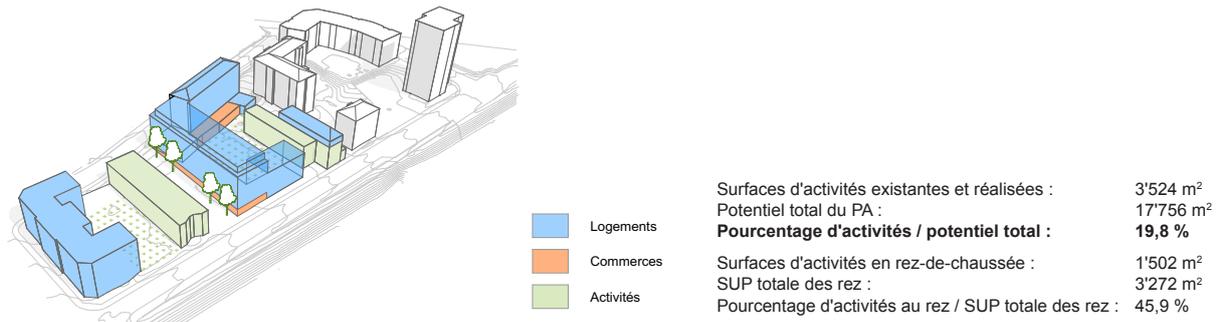


Fig. 16 Étape n°1 avec la réalisation du bâtiment «Copet 3»

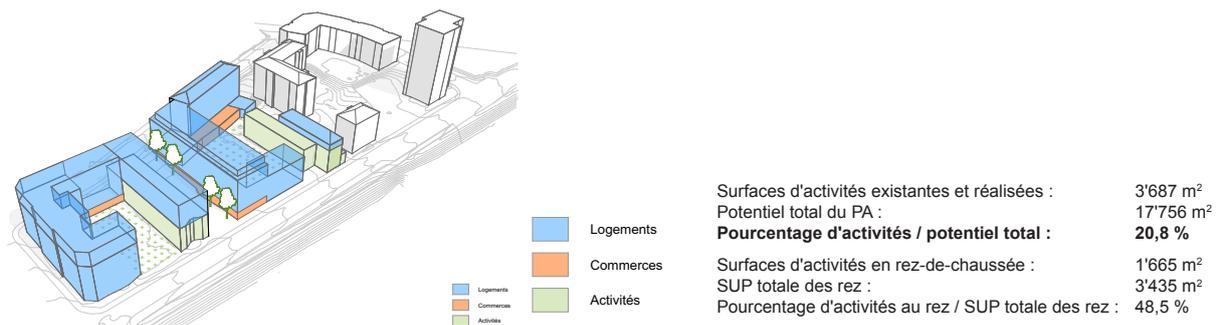


Fig. 17 Étape n°2 avec les surélévations du bâtiment «Corsier 2-4» et de «Copet 1»

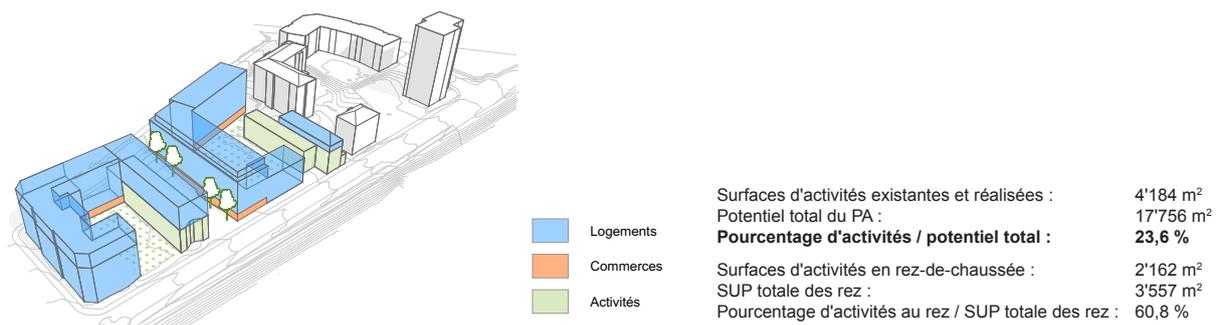


Fig. 18 Étape n°3 avec la démolition et reconstruction du bâtiment «Moulins 46-48»

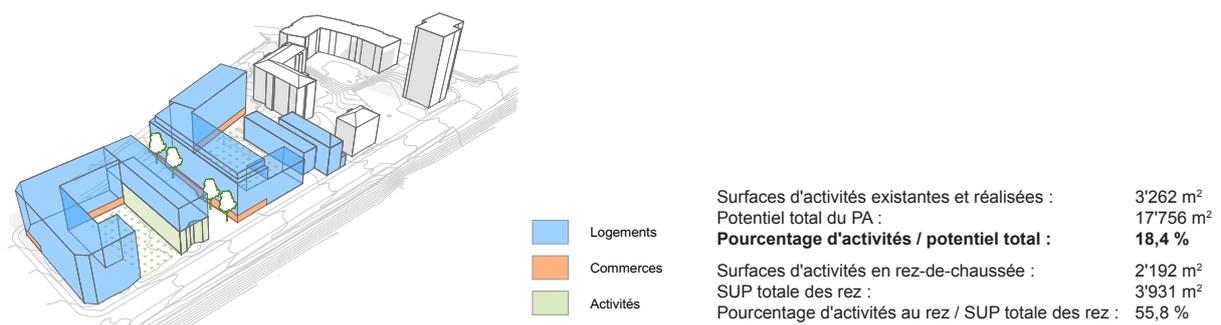


Fig. 19 Étape n°4 avec la démolition du bâtiment «Corsier 2-4» et une nouvelle affectation pour «Copet 5»

## 2.4.2 Logements d'utilité publique (LUP) et logements adaptés

Dans le cadre du PA «*Les Moulins*», au moins 20% des droits à bâtir destinés au logement sont consacrés au logement d'utilité publique (LUP). Ces logements répondent aux exigences architecturales de la Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Les logements existants répondant aux mêmes normes peuvent être comptabilisés dans le total des LUP.

Afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle, une part des futurs bâtiments permettent le développement de logements adaptés aux seniors et étudiants, répondant ainsi à une demande identifiée. Ces logements font ainsi l'objet d'une convention signée entre le propriétaire et la Ville de Vevey.

## 2.4.3 Implantation du bâti

### Périmètres d'implantation des constructions A, B et B'

Les périmètres d'implantation des constructions assurent le maintien et l'agrandissement de bâtiments existants et permettent le développement de nouvelles constructions. Poursuivant la trame urbaine en îlots du quartier de Plan-Dessus, les périmètres proposent deux entités bâties suffisamment profondes pour accueillir des logements aux typologies variées. Ces îlots sont séparés par une voie de mobilité douce publique et comprennent en leur centre une cour paysagée (aire des espaces ouverts).

### Niveaux et hauteur des constructions

Le nombre de niveaux maximum des constructions est fixé à 7 (R+6), dont le dernier niveau est traité comme attique, et la hauteur maximale des constructions est de 22 m. L'altitude des constructions dans le périmètre d'implantation des constructions B' est quant à elle limitée à 396,50 mètres, soit environ 1 niveau, afin de maintenir un dégagement visuel pour la parcelle voisine n°349.

Les niveaux s'inscrivent dans le gabarit existant au sein des périmètres d'implantation des constructions. L'impact visuel est quant à lui limité puisque le 7<sup>e</sup> niveau devra être traité comme un attique avec retrait de 1,5 m depuis le nu de la façade de l'étage inférieur.

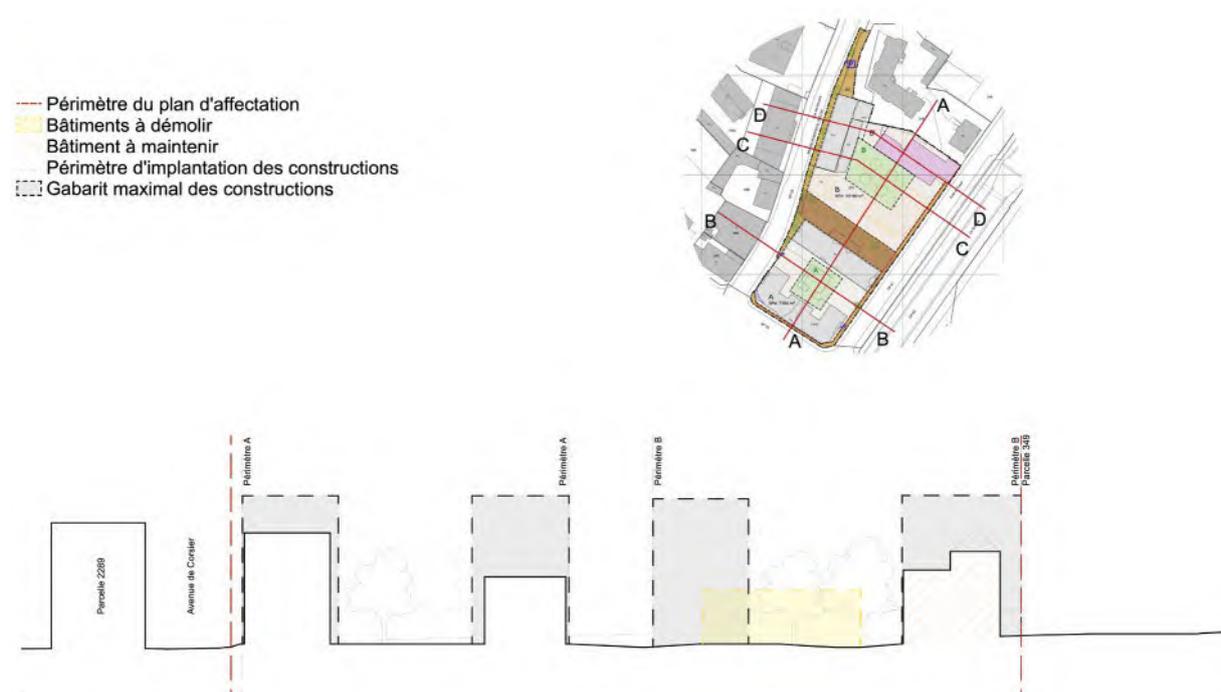


Fig. 20 Coupe AA

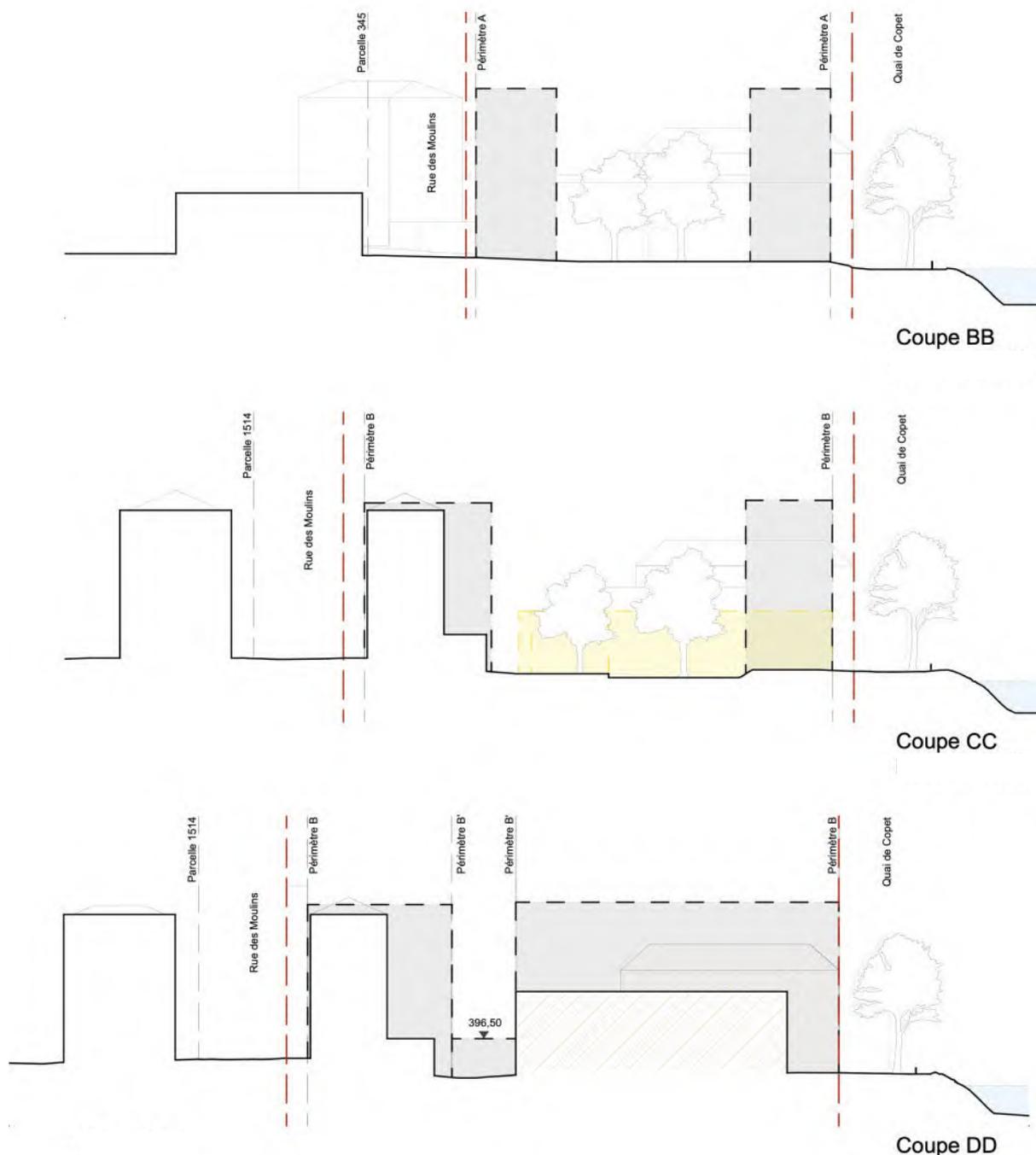


Fig. 21 Coupes BB, CC et DD

#### 2.4.4 Aménagements extérieurs

Tout projet d'aménagement paysager devra être établi par un architecte-paysagiste qualifié.

##### Aires des espaces ouverts A et B

Au cœur des îlots, des aires des espaces ouverts sont délimitées afin d'y aménager des surfaces majoritairement végétalisées. 80% de la surface de l'îlot B sera en pleine-terre (un stationnement souterrain existant prend place sous le cœur de l'îlot A) et assurera une arborisation de qualité.

Sans cloisonnement et accessibles depuis les rues bordant le périmètre du PA ou l'aire de la voie de mobilité douce publique, ces lieux paysagés sont notamment dédiés aux rencontres, à la détente, aux loisirs à travers des places de jeux ou au développement d'espaces communautaires et participatifs tels que les jardins potagers.



Fig. 22 Esquisse du principe d'aménagement des cœurs d'îlots

### Aire de transition avec la rue

L'aire de transition avec la rue est située entre les périmètres d'implantation des constructions et les rues adjacentes. Elle offre un espace tampon avec l'espace public dans lequel se dispose du mobilier urbain et des plantations. La surface peut également laisser place à l'aménagement d'espaces privatifs dans le prolongement des rez-de-chaussée.

### Aire de la voie de mobilité douce publique

Située entre les îlots bâtis, l'aire de la voie de mobilité douce publique est un espace de circulation de mobilité douce faisant le lien entre la rue des Moulins et les berges de La Veveyse. Cet espace public assure une porosité piétonne au quartier et le dégagement entre les bâtiments existants et futurs. L'aire est aménagée d'une arborisation structurante en pleine terre, de mobilier urbain et d'équipements de services collectifs. Elle fait l'objet d'une servitude de passage publique (voir chapitre 2.5.4 du présent rapport).

Sur l'ensemble du périmètre, des aménagements seront proposés en faveur de la biodiversité et de la faune urbaine (par exemple pose de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, structures pour la petite faune, éclairage respectueux de la faune, création d'un étang naturel, etc.).

## 2.5 ÉTAT FONCIER

### 2.5.1 Servitudes actuelles

Le périmètre du PA «Les Moulins» comporte 22 servitudes, dont certaines sont sujettes à des maintiens ou radiations entre fonds servants et dominants :

- 2001/005822 «Passage à pied et pour tous les véhicules» (servants n°347, 349 et 351; dominants n°347, 349 et 351)
- 2001/005825 «Zone/Quartier: Restriction au droit de bâtir» (servant n°351; dominant n°349)
- 2001/005826 «Passage à pied et pour tous véhicules» (servant n°349; dominant n°351)
- 2001/005827 «Usage de place» (servant n°349; dominant n°351)
- 2001/005828 «Constructions: Empiètements» (servant n°349; dominant n°351)
- 2001/005829 «Zone/quartier: Restriction au droit de bâtir» (servant n°351; dominant n°349)
- 2001/005830 «Voisinage: vues (droites et obliques)» (servants n°349 et 355; dominant n°351)

- 2001/005831 «Canalisation(s): Ecoulement de l'eau du toit» (*servants n°349 et 355; dominant n°351*)
- 2001/005832 «Usage de toit» (*servant n°355; dominant n°351*)
- 2001/005833 «Passage : sortie d'abri» (*servant n°355; dominant n°351*)
- 2001/005834 «Zone/Quartier: restriction au droit à bâtir» (*servant n°355; dominant n°351*)
- 2001/005835 «Constructions: Empiètements» (*servant n°355; dominant n°351*)
- 2001/005836 «Superficie» (*servant n°355; dominant DDP464*)
- 2001/005837 «Constructions: empiètements divers» (*servants n°355 et 1313; dominant DDP464*)
- 2001/005838 «Voisinage : Vues» (*servants n°355 et 1313; dominant DDP464*)
- 2001/005839 «Canalisation(s) souterraines quelconques» (*servants n°355, 1313 et DDP464; dominants n°355, 1313 et DDP464*)
- 2001/005840 «Passage pour piétons et véhicules» (*servant n°355; dominant DDP464*)
- 2001/005841 «Passage pour piétons et véhicules» (*servants n°355 et DDP464; dominants n°1313 et DDP464*)
- 2001/005842 «Superficie» (*servant n°1313; dominant DDP464*)
- 2018/001476 «Superficie» (*servant n°1313; dominant Romande Energie SA*)
- 2018/001477 «Passage à pied et pour tous véhicules» (*servant n°1313; dominant Romande Energie SA*)
- 2018/001478 «Canalisation(s) souterraines d'électricité et de télécommunication» (*servant n°1313; dominant Romande Energie SA*)

### 2.5.2 Servitudes à radier

De nombreuses servitudes entre les parcelles n°1313, 351, 355 et le DDP464 (rattaché à la parcelle n°355) ont été créées au-delà de 1992. Depuis, l'état foncier s'est simplifié avec un seul propriétaire, les Retraites Populaires. Ainsi, les servitudes suivantes sont radiées lorsqu'elles concernent les parcelles mentionnées ci-dessus. Ces radiations suivent la procédure d'une dépose d'une réquisition de radiation auprès du registre foncier compétent :

- 2001/005830 (radiation partielle, excluant la parcelle 349); 2001/005831 (radiation partielle, excluant la parcelle 349); 2001/005832; 2001/005833; 2001/005834; 2001/005835; 2001/005837; 2001/005838; 2001/005840; 2001/005841; 2001/005842

#### Radiation et établissement d'une nouvelle restriction au droit de bâtir (servitude 2001/005829)

Une servitude de restriction de droit de bâtir a été établie en 1972 entre les propriétaires de la parcelle n°349 (fond dominant) et 351 (fond servant). Elle impose une hauteur des constructions limitée à l'altitude de 396,50 mètres qui correspond au parapet du garage-dépôt construit sur le fonds servant (parcelle n°351). Cette hauteur contraint le gabarit autorisé (constitution d'un îlot) pour le périmètre d'implantation des constructions B.

Afin de ne pas limiter la constructibilité lors d'une éventuelle démolition et reconstruction du bâtiment Moulins 46-48, les deux propriétaires se sont entendus pour la radiation de cette servitude et la mise en place d'une nouvelle avec une emprise différente (voir schéma ci-dessous). Elle est reprise par le périmètre d'implantation des constructions B'. La hauteur maximale reste la même afin d'assurer les vues depuis le bâtiment quai de Copet 8. Une convention a été signée dans ce sens afin de modifier la servitude actuelle.

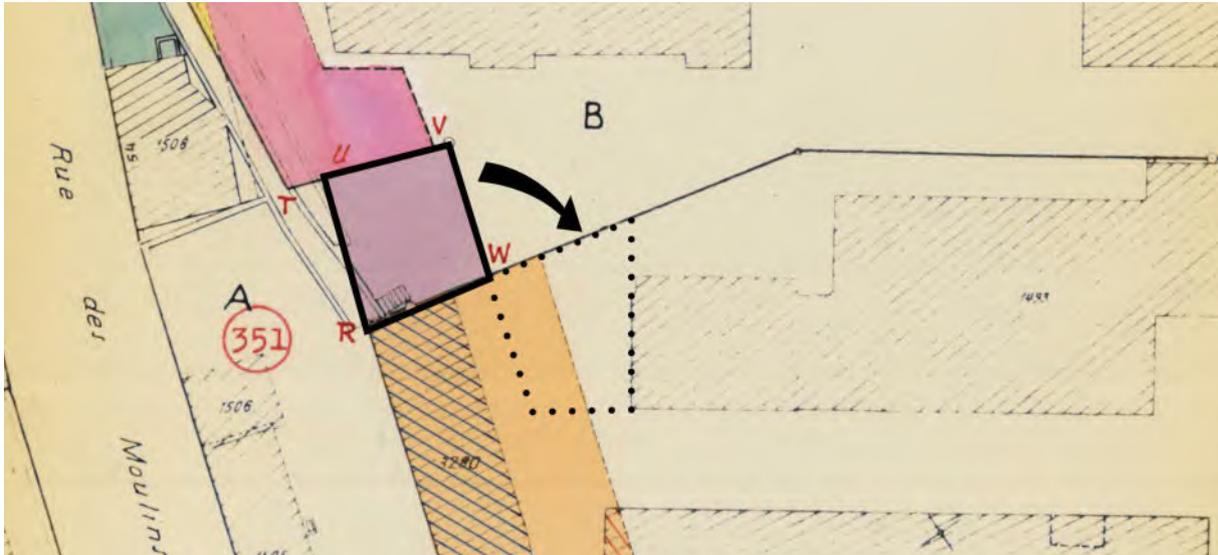


Fig. 23 Schéma de principe de modification de l'emprise de la servitude n°2001/005829

### 2.5.3 Servitudes à maintenir

Étant donné que les servitudes suivantes établies entre la parcelle n°351, propriété des Retraites Populaires, et les parcelles voisines n°347 et 349 ne contraignent pas le développement du PA «Les Moulins», celles-ci sont maintenues :

- 2001/005822; 2001/005825; 2001/005826; 2001/005827; 2001/005828; 2001/005830 (maintien partiel, excluant la parcelle 355); 2001/005831 (maintien partiel, excluant la parcelle 355).

Le DDP 464 étant en faveur du même propriétaire que la parcelle n°355, celui-ci peut être maintenu jusqu'à ce qu'une nouvelle demande de permis de construire soit déposée (2001/005836). Toutefois, les servitudes en faveur de ce DDP qui vont à l'encontre des principes du PA doivent être radiées (voir au chapitre 2.5.2). Seule la servitude n°2001/005839, qui concerne la pose et le maintien de toutes canalisations utiles, est maintenue.

En outre, des servitudes établies entre les Retraites Populaires et la Romande Énergie pour l'installation d'une station transformatrice d'électricité au niveau du premier sous-sol du parking souterrain de la parcelle 1313, ainsi que pour des accès et des canalisations d'électricité et de télécommunication, sont maintenues :

- 2018/01476; 2018/01477; 2018/01478.

### 2.5.4 Servitude projetée

Le caractère public de l'aire de la voie de mobilité douce nécessite la création d'une nouvelle servitude, qui vise à attribuer une partie de cette surface à l'usage commun. D'une largeur de 12 m, elle se définit comme telle : « *Servitude de passage public à pied et pour tous véhicules non-motorisés* ». Ce gabarit assure toutefois le passage des véhicules de services (voirie) et de secours (par exemple les pompiers en cas d'incendie). La création de servitude de passage public nécessite en premier lieu la signature d'une convention entre la Commune et le propriétaire de la parcelle afin de fixer l'assiette ainsi que l'usage de la servitude. Celle-ci suit ensuite une procédure conforme à la Loi cantonale sur les routes (LRou). Il s'agit de la procédure ordinaire de projet routier (art. 75 al. 1 CRF et art. 1 al.2 LRou) qui doit être coordonnée à l'enquête publique et l'approbation du plan d'affectation (art. 25a LAT).

Enfin, la création de la servitude de passage public implique en second lieu la constitution proprement dite de la servitude, par son inscription au registre foncier. La convention précise que le propriétaire réalise l'ouvrage, et la Commune de Vevey entretient la surface à usage commun.

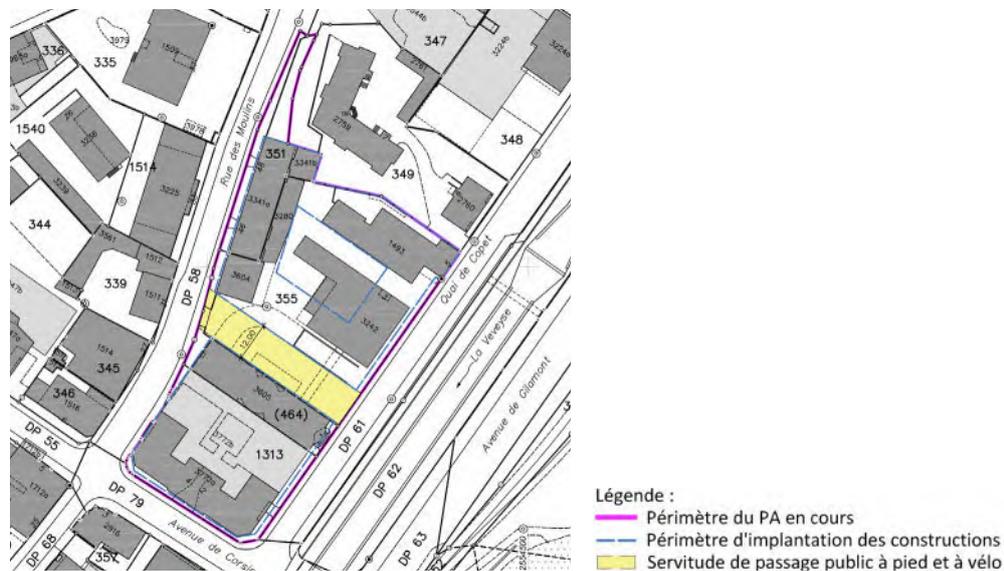


Fig. 24 Plan de la nouvelle servitude de passage (source: Gemetris)

## 2.6 ALIGNEMENTS

Dans le cadre du PA «Les Moulins», une partie de l'alignement du 14 février 1947 est maintenu le long de la rue des Moulins (en jaune sur le plan) et une part de celui-ci, situé au sud-ouest du périmètre d'implantation des constructions A, est radié (en violet sur la figure 25). Une nouvelle limite de construction est implantée le long de l'avenue de Corsier et du Quai de Copet (en rouge ci-dessous).

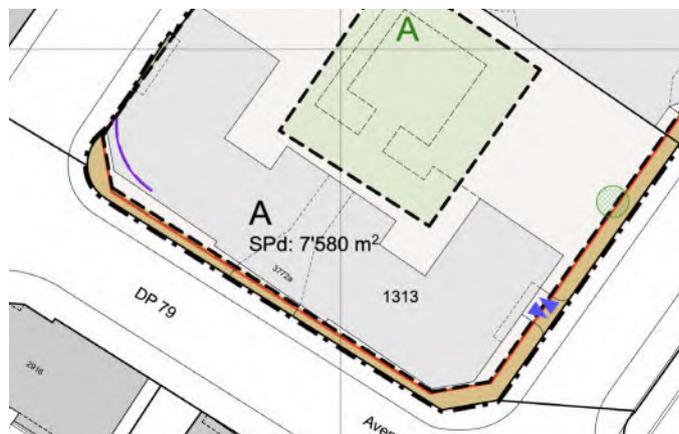


Fig. 25 Nouvel alignement sur le périmètre d'implantation des constructions A

## 2.7 DISPONIBILITÉ FONCIÈRE

Selon les articles 15 LAT et 52 LATC, la Commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir et leur construction dans un délai donné. Le Canton de Vaud exige, lors d'une requalification de zone, que la disponibilité des terrains soit assurée pour au moins 80% de la SPd totale. Dans le cadre du présent PA, une convention a été établie qui assure le dépôt d'une demande de permis de construire en vue de la réalisation d'au moins 80% des droits à bâtir dans un délai de 7 ans dès l'approbation du PA.

Si ces droits n'ont pas été utilisés après ce délai, une taxe sera appliquée au sens de l'article 52, alinéa 4 LATC. Les conditions en cas de non réalisation sont définies précisément dans la convention établie entre le propriétaire et la Commune.

## 2.8 PLUS-VALUE

Selon l'article 64 LATC, le PA «*Les Moulins*» fait l'objet d'une augmentation sensible de la valeur de bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation. Ceci est considéré comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Les parcelles 351,355 et 1313 du périmètre du PA sont concernées par la taxe sur la plus-value. Une détermination quant à une éventuelle taxe et son montant sera faite à la suite de l'entrée en vigueur du plan.

## 2.9 TAXE SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Selon le règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds et adopté en septembre 2016, les Retraites Populaires, en tant qu'institution de prévoyance professionnelle, sont exonérées de la taxe sur les équipements communautaires selon l'article 3 qui renvoie à l'article 4d LICom renvoyant lui-même à l'article 90 lettre e de la loi sur les impôts directs cantonaux.

## 2.10 DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Commune de Vevey s'engage pour le développement durable au travers de son Agenda 21 local et son engagement dans le processus Cité de l'énergie pour lequel elle a obtenu une première labellisation en 2001. Le PA «*Les Moulins*» poursuit quant à lui les intentions de la Commune en favorisant la réalisation de constructions à hautes performances énergétiques selon le chapitre 6.8 «Énergie» du présent document.

## 2.11 CONVENTIONS

Une convention de droit public est établie entre le propriétaire et la Commune en ce qui concerne la garantie de la disponibilité des terrains, la garantie de la mixité sociale et générationnelle et la garantie de l'atteinte des objectifs énergétiques et architecturaux. Celle-ci est complétée par la création d'une servitude afin de permettre le passage des piétons, des vélos et des véhicules de services (voirie) et de secours. Une convention est par ailleurs établie entre les Retraites Populaires et Realstone SA, propriétaire de la parcelle n°349, pour la radiation et l'établissement d'une nouvelle servitude de restriction au droit de bâtir (n°2001/005829). Ces conventions sont signées avant l'enquête publique et jointe au dossier lors de l'approbation par le Département compétent.

## 2.12 INFORMATION ET PARTICIPATION

### 2.12.1 Concertation

Le projet de PA «*Les Moulins*» est réalisé en étroite collaboration avec le propriétaire, les Retraites Populaires, et la Commune de Vevey. Il se développe sur la base des documents légaux du RPA «*Nord-Ouest*» et poursuit ses principes d'aménagement. Par ailleurs, une coordination avec le Canton de Vaud s'est établie dès la réception du préavis de l'examen préliminaire. Différents services ont été intégrés au processus, avec en l'occurrence : la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), la Direction générale de l'environnement (DGE), la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR). Cette coordination entre les Retraites Populaires, les mandataires du projet, la Commune de Vevey et le Canton de Vaud se poursuivra jusqu'à la réalisation complète du projet de PA.

### 2.12.2 Participation et information

Une information publique aura lieu préalablement à l'enquête publique du PA «*Les Moulins*».

### 3. MOBILITÉ

#### 3.1 ACCESSIBILITÉ ACTUELLE DU SITE

##### 3.1.1 Transports publics

Le site du PA «*Les Moulins*» est bien situé par rapport au réseau de transports publics. Il se situe à 400m à vol d'oiseau de la gare CFF de Vevey, qui fait office de nœud de transports publics avec les axes Lausanne-Simplon, Vevey-Puidoux et Vevey-Blonay. Outre plusieurs liaisons ferroviaires régionales et locales, 6 lignes de bus du réseau de transports urbain et régional transitent par la gare et permettent de rejoindre les communes voisines de Vevey.

À proximité du périmètre du PA, la ligne n°215 permet de rejoindre la commune de St-Légier. Enfin, les lignes n°202 (direction de Charmontey) et n°211 (direction de Corseaux) transitent dans un périmètre de moins de 300 m du périmètre du PA.

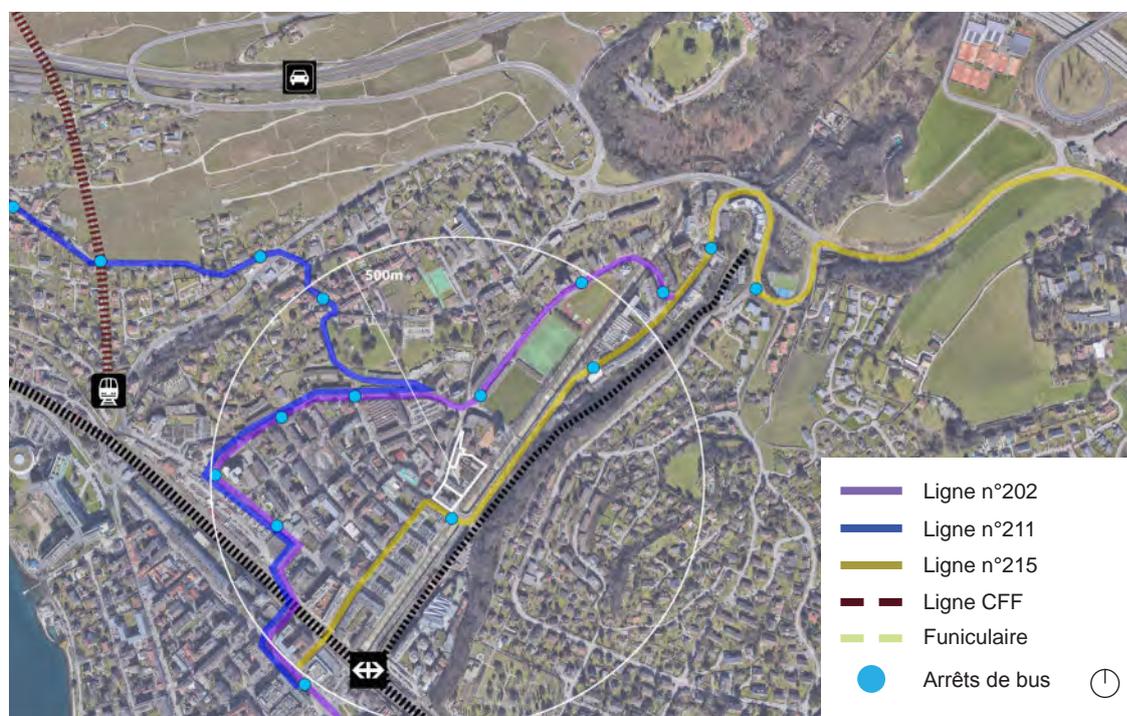


Fig. 26 Accessibilité en transports publics

##### 3.1.2 Transports individuels motorisés

Le PA «*Les Moulins*» est bien situé par rapport au réseau routier structurant. Il permet de rejoindre à la fois le centre-ville de Vevey et la jonction autoroutière A9 située à 2,7 km au nord du périmètre. Outre le réseau routier principal, des voies secondaires irriguent le tissu urbain autour du PA, qui est accessible notamment par le quai de Copet, l'avenue de Corsier et la rue des Moulins.

Comme d'autres secteurs de la ville de Vevey, le quartier de Plan-Dessus est caractéristique par sa circulation apaisée en raison d'une limitation de la vitesse de circulation en zone 30 km/h.



Fig. 27 Accessibilité en transports individuels motorisés

### 3.1.3 Mobilité douce

Le PA «Les Moulins» est très bien intégré au réseau de mobilité douce de la commune de Vevey et toutes les commodités sont facilement accessibles à pieds comme à vélo. Bien que le projet de PA ne soit pas traversé par un itinéraire de mobilité douce de l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre, des itinéraires cyclistes nationaux n°1 «Route du Rhône» et n°9 «Route des lacs» transitent à proximité du périmètre. Plusieurs contre-sens cyclables, notamment sur la rue des Moulins, permettent une bonne perméabilité pour les cyclistes. Ces liaisons permettent de relier la gare CFF au site du PA. Enfin, la zone de circulation à 30 km/h est favorable à la sécurité et au confort des cheminements piétonniers et cyclables.



Fig. 28 Accessibilité en mobilité douce à proximité du périmètre du PA «Les Moulins»

## 3.2 ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT FUTUR

Une notice de mobilité a été élaborée par le bureau Team+. Annexée au présent rapport, elle répond en détail aux différentes thématiques liées aux accès, à la circulation et au stationnement. En voici les conclusions :

### 3.2.1 Accès et circulation

Quartier dédié aux mobilités douces (accès véhicules réservés aux services, secours et aux entrée/sortie de parking), le PA «*Les Moulins*» garantit l'accès à son périmètre par le réseau routier existant. Les périmètres d'implantation des constructions et les cœurs d'îlots associés sont accessibles pour les mobilités douces depuis le quai de Copet, la rue des Moulins, l'avenue de Corsier, ainsi que par la voie de mobilité douce publique.

Dans une vision future de la piétonisation des quais de Copet, la suppression de la rampe Nord existante diminue le transit le long de cet axe en le limitant uniquement à l'entrée Sud des quais (rampe Sud existante). Dès lors, les entrée et sortie sont situées uniquement dans le périmètre d'implantation des constructions A et se font par le quai de Copet (où subsiste une rampe d'accès) et/ou par la rue des Moulins.

### 3.2.2 Stationnement véhicules motorisés

Le PA «*Les Moulins*» est en type de localisation A selon la norme VSS 40 281. Il fixe l'offre de stationnement à 40% de la valeur indicative stipulée par la norme VSS en vigueur pour le logement, et à 20% de la valeur indicative stipulée pour les activités. Cela équivaut à 72 places destinées aux habitants ou employés, et 16 places dévolues aux visiteurs et clients du PA. Ainsi, et de façon à permettre un dimensionnement correct des surfaces dévolues au parcage, un total de 88 places sont prévues pour les besoins intrinsèques du PA. Elles sont toutes disposées en souterrain, à l'exception de 3 places en extérieur qui pourront subsister sur le parking existant de 13 places situé sur la parcelle n°351.

La réduction du stationnement pour les habitants se justifie par une très bonne accessibilité en transports publics et en mobilité douce, un taux de motorisation des habitants actuels du PA relativement faible et une volonté de la commune de mener une politique restrictive en terme de stationnement. Au minimum deux places de stationnement sont destinées aux véhicules en autopartage, dont une située sur le stationnement en surface.

### 3.2.3 Stationnement deux-roues motorisés

En absence d'une norme préconisant des valeurs indicatives pour le stationnement des deux-roues motorisés, le PA «*Les Moulins*» prévoit un maximum de 20 cases de stationnement.

### 3.2.4 Stationnement vélo

L'offre en stationnement pour les deux-roues non motorisés est calculée sur la base de la norme VSS en vigueur. Selon le scénario générant le plus de besoin, le PA «*Les Moulins*» doit ainsi prévoir 292 cases pour les logements et 48 cases pour les activités, soit un total de 340 places de stationnement.

### 3.2.5 Charges du trafic

L'accroissement des charges dû au trafic supplémentaire induit par le PA «*Les Moulins*» est estimé à environ 100 véhicules par jour. Le réseau routier environnant peut dès lors écouler sans problèmes le trafic supplémentaire généré. Par ailleurs, le trafic supplémentaire induit par le PA n'impacte que très légèrement le taux de capacité utilisé du carrefour situé au croisement de l'avenue de Gilamont, de l'avenue de Corsier et de la rue des Bosquets». Celui-ci reste encore très largement en deçà de la saturation, confirmant que le projet de PA ne pèjore pas la fonctionnement du réseau routier environnant.

## 4. PATRIMOINE CULTUREL

Une notice environnementale a été élaborée par le bureau Impact-Concept et est annexée au présent rapport. Elle répond en détail aux différentes thématiques liées au patrimoine culturel. En voici les conclusions :

### 4.1 PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET DES MONUMENTS

#### 4.1.1 Existant

Le périmètre du PA «Les Moulins» figure dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), dans le périmètre (P) « 8 » pour la partie nord du PA, avec un objectif de sauvegarde « C », et dans le périmètre environnant (PE) « VIII » pour la partie sud du PA, avec un objectif de sauvegarde « b » (voir figure 29).

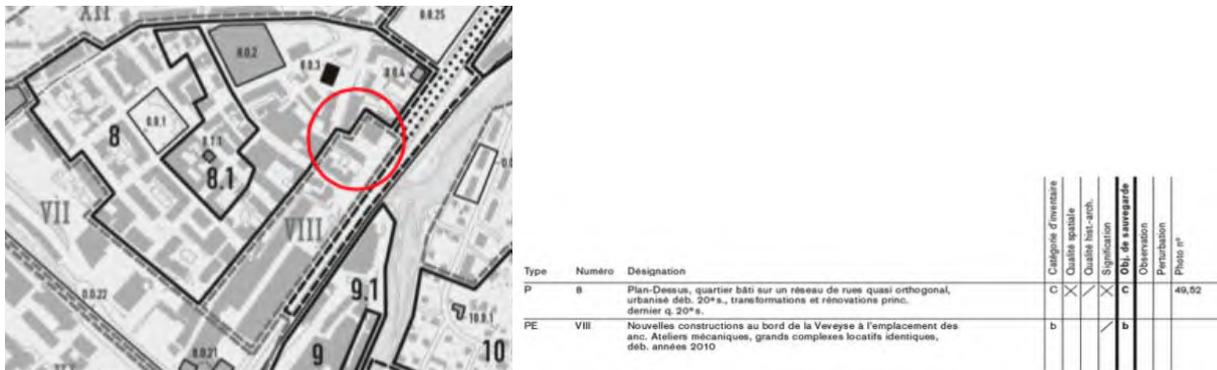


Fig. 29 Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (source : ISOS Vevey)

Plusieurs bâtiments dans le secteur de Plan-Dessus sont inscrits au recensement architectural de la Direction générale des immeubles et du patrimoine du Canton de Vaud. Un bâtiment figure par ailleurs au recensement architectural dans le périmètre du PA, au Quai de Copet 5 (parcelle 355, n° ECA 1493). Il s'agit d'un immeuble industriel recensé en note 3, soit un objet d'intérêt local. Il vient de faire l'objet d'une transformation, en collaboration avec les Monuments historiques, pour une utilisation des surfaces existantes à des fins d'activités tertiaires et d'habitation dans les combles.

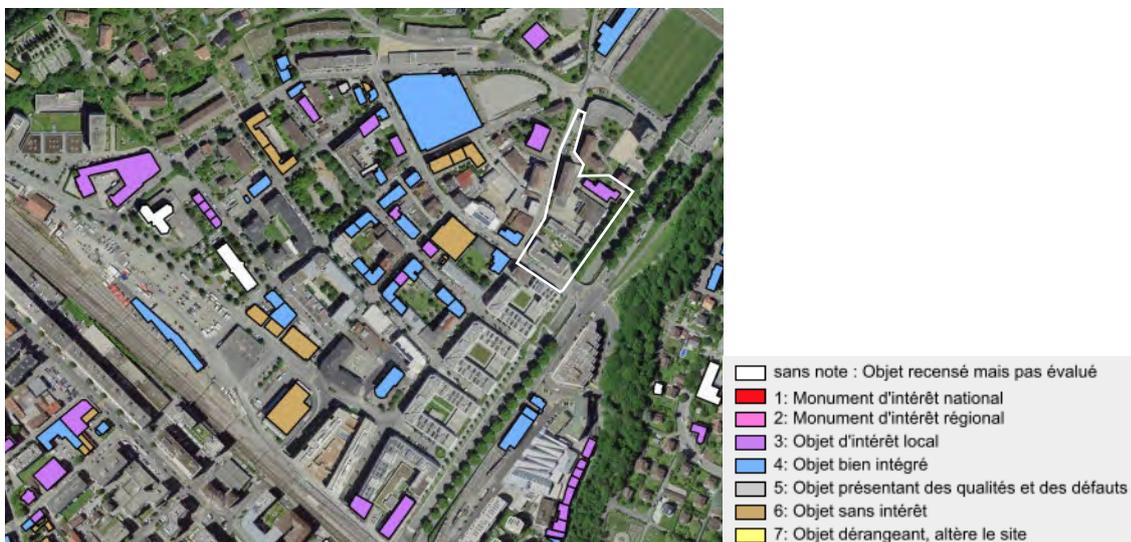


Fig. 30 Repérage des bâtiments recensés dans le secteur de Plan-Dessus (source : geo.vd.ch)



Fig. 31 Illustrations du bâtiment recensé en note 3

#### 4.1.2 Traitement

Le PA «*Les Moulins*» prévoit une urbanisation sous forme d'îlot conformément à l'identité du quartier et dans le respect des objectifs de sauvegarde de l'ISOS. Il maintient et requalifie par ailleurs le bâtiment recensé en note « 3 », sans en altérer son caractère architectural. Dans ces conditions, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine.

À noter que le périmètre du PA ne comprend aucune surface figurant au recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS) et aucun élément de l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS).

#### 4.2 AUTRES THÉMATIQUES

Le projet de PA «*Les Moulins*» n'est pas concerné par les thématiques suivantes :

- Monuments et sites naturels
- Archéologie

## 5. PATRIMOINE NATUREL

---

Une notice environnementale a été élaborée par le bureau Impact-Concept et est annexée au présent rapport. Elle répond aux thématiques du patrimoine naturel, dont voici les conclusions :

### 5.1 PROTECTION DE LA NATURE

#### 5.1.1 Existant

Le PA «*Les Moulins*» ne se superpose avec aucun territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) du Réseau Ecologique Cantonal vaudois (REC-VD). Comme une grande partie de la ville de Vevey, l'intégralité du site figure par contre en territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS).

Le site même ne présente toutefois aucune valeur écologique importante.



Fig. 32 Identification du secteur dans un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) (source : geo.vd.ch)

#### 5.1.2 Traitement

Le PA «*Les Moulins*» prévoit notamment une désimperméabilisation des sols pour l'aménagement de cœurs d'îlots à prédominance végétale, particulièrement dans l'îlot B, et d'une arborisation de la liaison piétonne ouest-est sur la parcelle n° 355. Par ailleurs, les nouveaux bâtiments ou ceux qui seront surélevés accueilleront préférentiellement des toitures végétalisées. Ces dispositions sont définies dans le but de garantir des espaces de verdure de qualité dans les zones bâties et d'offrir une arborisation généreuse en milieu urbain. Dans ces conditions, le projet n'aura pas d'impact significatif sur les milieux naturels, présentant même une légère amélioration.

Des éléments favorables à la biodiversité seront par ailleurs prévus ou intégrés dans les nouveaux aménagements ou constructions (par exemple nichoirs, hôtels à insectes, etc.). En cas de démolition d'un bâtiment comportant des nids, des nichoirs de remplacement seront installés dans un périmètre de moins de 50m. Enfin, une attention particulière sera par ailleurs portée à la limitation de la pollution lumineuse. Un éclairage dynamique avec extinction lors des heures creuses de la nuit sera privilégié.

### 5.2 PROTECTION DU PAYSAGE

#### 5.2.1 Existant

Le périmètre du PA «*Les Moulins*» ne figure dans aucun inventaire fédéral ou cantonal de protection du paysage. Le paysage local est marqué par une urbanisation relativement dense et hétérogène, par les réseaux routiers qui entourent le site, ainsi que par la rivière canalisée La Veveyse. L'alignement d'arbres le long de cette dernière confère toutefois une certaine qualité au site.

### 5.2.2 Traitement

Le projet du PA «*Les Moulins*» doit permettre l'évolution du périmètre, tout en préservant l'identité du quartier avec l'aménagement de cœurs d'îlots à prédominance végétale et une arborisation de la voie de mobilité douce publique. Le projet améliorera la continuité paysagère entre le quartier de Plan-Dessus et les rives de la Veveyse ainsi que les rapports paysagers entre les cœurs d'îlots et les cheminements situés en bordure de la Veveyse. L'alignement d'arbres situé le long du cours d'eau est quant à lui préservé. Dans ces conditions, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le paysage, présentant même une légère amélioration.

### 5.3 AUTRES THÉMATIQUES

Le projet de PA «*Les Moulins*» n'est pas concerné par les thématiques suivantes :

- Parc naturel
- Inventaire naturel
- Protection des arbres
- Conservation de la forêt

## 6. PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Une étude environnementale a été élaborée par le bureau Impact-Concept. Annexée au présent document, elle répond de façon détaillée aux thématiques ayant trait à la protection de l'homme et de l'environnement. En voici les conclusions :

### 6.1 PROTECTION CONTRE LE BRUIT ET LES VIBRATIONS

#### 6.1.1 Existant

##### Exposition au bruit

Situé au cœur de la Ville de Vevey et à proximité des avenues de Gilamont et de Corsier, le site du PA «*Les Moulins*» se trouve dans une situation sensible au niveau des nuisances sonores.

Selon le cadastre du bruit routier, les niveaux sonores sont au maximum de 60 à 65 dB(A) en journée sur les franges est et sud du site donnant respectivement sur les avenues de Gilamont et de Corsier. Le site se trouvant actuellement en degré de sensibilité au bruit (DS) III, les valeurs limites d'immission (VLI) de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), de 65 dB(A), sont respectées.

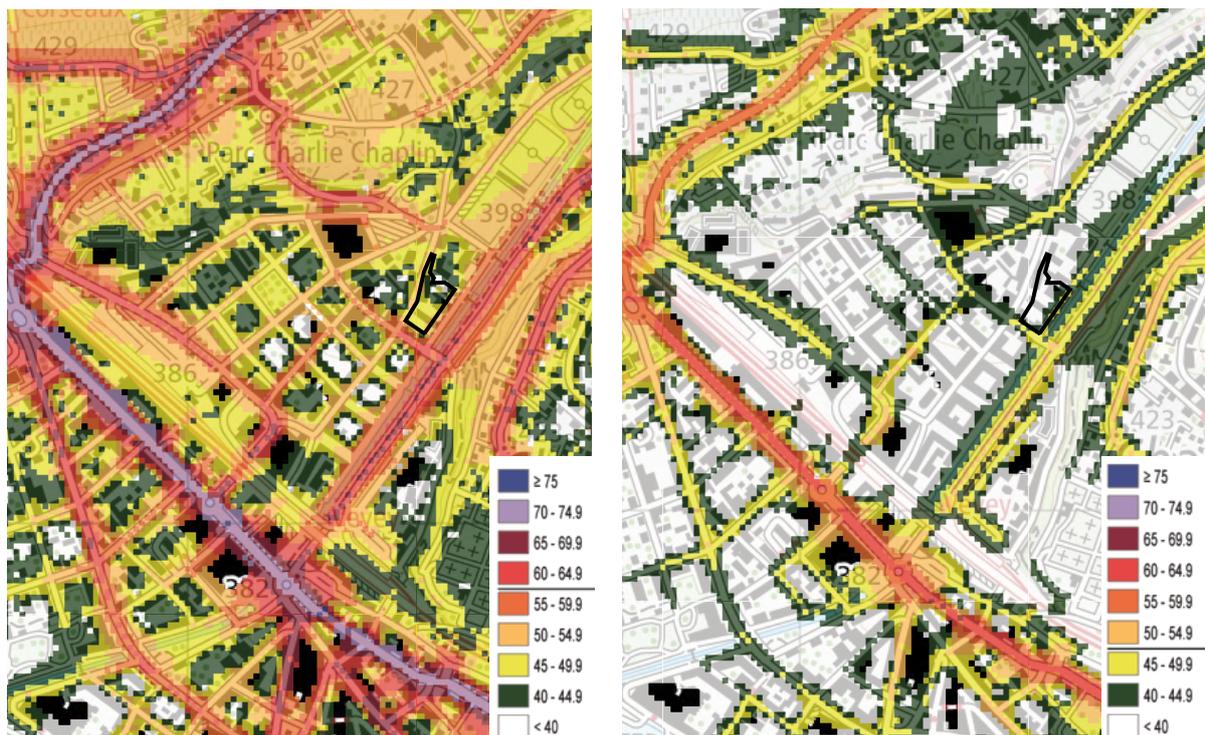


Fig. 33 Sensibilité au bruit de jour (gauche) et de nuit (droite) (source : map.geo.admin.ch)

##### Degré de sensibilité au bruit

Le PA «*Les Moulins*» se situe au sein de Plan-Dessus, un secteur qui est intégralement concerné par un DS III. Celui-ci est appliqué « dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales ainsi que dans les zones agricoles selon l'article 43 OPB.

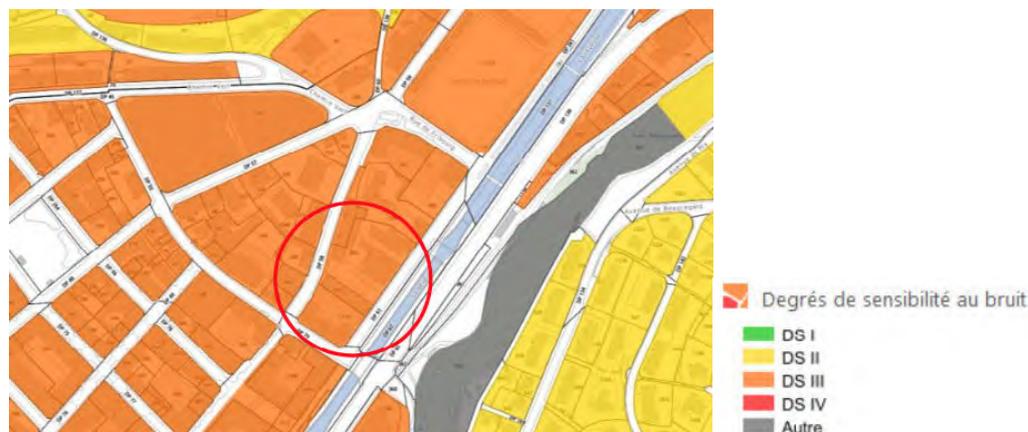


Fig. 34 Degrés de sensibilité au bruit actuels (sources : Impact-Concept et map.cartoriviera.ch)

### 6.1.2 Traitement

#### Degré de sensibilité au bruit

Le PA «Les Moulins» prévoyant une affectation en zone centrale 15 LAT, il est proposé de maintenir le DS III dans la présente planification.

#### Exposition au bruit

Les principes restrictifs de dimensionnement de l'offre en stationnement retenus pour le PA «Les Moulins» contribueront à limiter le trafic individuel motorisé (TIM). Dans ces conditions, le projet de PA «Les Moulins» n'aura pas d'impact significatif en termes de protection contre le bruit.

Lors de la phase de réalisation, la Directive sur le bruit des chantiers (OFEV, 2006) devra cependant être respectée.

## 6.2 PROTECTION DES SOLS

### 6.2.1 Existant

Le périmètre du PA «Les Moulins» ne comprend aucune surface de sol en place d'origine naturelle.

### 6.2.2 Traitement

Une étude pédologique avec concept de protection des sols n'est pas nécessaire. Le projet n'aura par ailleurs pas d'impact significatif sur les sols, présentant même une légère amélioration en prévoyant une désimperméabilisation des sols pour l'aménagement de cœurs d'îlots à prédominance végétale.

Enfin, il est à relever que les sols qui seraient décapés dans le cadre de travaux devront être, sous réserve d'un contrôle de leur qualité, valorisés dans le cadre des aménagements extérieurs ou hors du périmètre.

## 6.3 DÉCHETS ET SUBSTANCES DANGEREUSES POUR L'ENVIRONNEMENT

Le principe de gestion des déchets urbains générés par les futurs habitants et usagers du site devra être en accord avec le règlement communal sur la gestion des déchets de la commune de Vevey de 2013. Les déchets générés durant les phases de chantier devront être gérés conformément à la législation en vigueur.

## 6.4 PROTECTION DE L'AIR ET DU CLIMAT

### 6.4.1 Existant

Le site du PA «*Les Moulins*» se trouve dans une situation sensible au niveau de la pollution de l'air. Toutefois, les concentrations en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) sont largement inférieures à la valeur limite d'immission de l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair).

### 6.4.2 Traitement

Les principes restrictifs de dimensionnement de l'offre en stationnement retenus pour le PA «*Les Moulins*» contribueront à limiter le trafic individuel motorisé (TIM). Dans ces conditions, le projet de PA «*Les Moulins*» n'aura pas d'impact significatif sur la qualité de l'air. Lors de la phase de réalisation, la Directive concernant la protection de l'air sur les chantiers (OFEV, 2009) devra cependant être respectée.

## 6.5 PROTECTION CONTRE LES RAYONNEMENT NON IONISANT

### 6.5.1 Existant

Aucune ligne électrique aérienne ne traverse le site du PA «*Les Moulins*» ou n'est située à proximité immédiate. En outre, aucune antenne de téléphonie mobile n'est actuellement située dans le périmètre du PA.

### 6.5.2 Traitement

La distance de l'antenne de téléphonie mobile la plus proche étant supérieure à 65 m, le projet de PA «*Les Moulins*» est conforme à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI). Aucune mesure particulière n'est à prévoir.

## 6.6 PROTECTION DES EAUX

Le chapitre 3.4 et 3.5 de l'évaluation environnementale succincte et étude des dangers d'inondation (voir annexe 2) détaille l'état actuel ainsi que l'impact du projet en terme de protection des eaux. Les principales conclusions sont reprises ci-dessous.

### 6.6.1 Existant

#### Eaux souterraines et de surface

Aucune zone de protection des eaux souterraines n'est présente à l'intérieur du périmètre du PA «*Les Moulins*». Celui-ci est intégralement situé en secteur üB de protection des eaux selon l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux).

La rivière La Veveysse s'écoule en direction du Lac Léman à environ 20 m à l'est du périmètre, à l'intérieur d'un canal. Le projet se situe hors de l'espace réservé aux eaux (ERE) inconstructible. L'emprise du PA peut par contre être atteinte par les crues de la rivière (détails au chapitre 6.7. «Dangers naturels»)

#### Eaux à évacuer

Le site de projet se localise dans le périmètre du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la Commune de Vevey. Les capacités d'infiltration des eaux sont jugées comme étant « bonnes ». Au niveau géologique, les matériaux rencontrés présentent une alternance de graviers sablo-limoneux et de limons sableux. Au vu de l'hétérogénéité des terrains, des investigations seront nécessaires au cas par cas dans le cadre des procédures de demande de permis de construire afin de vérifier localement les capacités d'infiltration des eaux.

## 6.6.2 Traitement

### Eaux souterraines et de surface

Le site étant exempt d'eaux souterraines exploitables ou de zones attenantes nécessaires à leur protection, aucune atteinte n'est attendue du projet sur les eaux souterraines. De même, le site étant exempt de plan d'eau et de cours d'eau, aucune atteinte n'est attendue du projet sur les eaux superficielles.

### Eaux à évacuer

Comme mentionné au chapitre 3.5.4 de l'évaluation environnementale succincte et l'étude des dangers d'inondation (voir annexe 2), aucune atteinte significative aux eaux n'est à craindre et aucune mesures particulières n'est alors à prévoir.

## 6.7 DANGERS NATURELS

Le chapitre 4 de l'évaluation environnementale succincte et étude des dangers d'inondation (voir annexe 2) détaille l'état actuel de ces dangers, les déficits de protections, ainsi que les mesures à mettre en place. Les principales conclusions sont reprises ci-après.

### 6.7.1 Existant

L'emprise du PA «*Les Moulins*» peut être atteinte par deux types d'inondations, provenant :

- des crues de la rivière «*La Veveyse*»
- des ruissellements des précipitations.

#### Dangers d'inondation liés aux crues

Selon la cartographie CDN-VD de «*La Veveyse*», l'emprise du PA «*Les Moulins*» est épargnée par les crues fréquentes (Q30) et moyennes (Q100), très localement touchée par ses crues rares (Q300) et entièrement touchée par les crues extrêmes de «*La Veveyse*» (EHQ). Bien que ces inondations soient rares et - globalement - peu intenses, elles induisent néanmoins un potentiel de dangers et de dommages de niveau moyen à imprévisible qui peut nécessiter la mise place de mesures de protection.

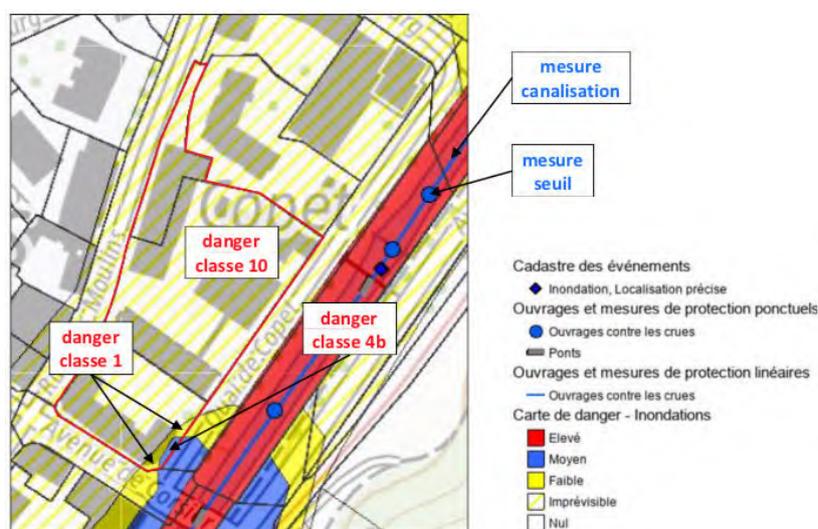


Fig. 35 Degrés de dangers attendus sur le PA «*Les Moulins*» (source : Impact-Concept, CDN-VD)

### Dangers d'inondation liés aux ruissellements

Le site de projet peut être localement inondé par moins de 10 cm à plus de 25 cm d'eau. La rue des Moulins se voit inondée par une lame d'eau de moins de 10 cm. L'avenue de Corsier et le quai de Copet s'avèrent exempts de ruissellements (à considérer avec précaution selon le chapitre 4.3 de l'étude environnementale). Ainsi, les ruissellements sollicitant le site et ses abords causent localement un danger de degré faible. Ce degré pourrait toutefois s'avérer plus élevé devant les entrées de parking/locaux équipées de portes, car les ruissellements pourraient s'y accumuler.



Fig. 36 Intensités d'inondations liées aux ruissellements attendus sur le PA (source : Impact-Concept, CDN-VD)

### 6.7.2 Traitement

Le PA «Les Moulins» concernera une seule affectation (zone mixte) et donc une seule catégorie de standards et objectifs de protection (SOP), soit la F (habitat, activité économique). Aucun objet spécial n'étant prévu en son sein (par exemple crèche, EMS, etc.), dès lors aucune catégorie S n'est en effet à prévoir.

Ce dernier point induit que l'emprise du PA exclusivement touchée par les crues extrêmes n'a pas besoin d'être évaluée plus en détail, du point de vue des SOP. Seuls sont alors à considérer l'angle Sud du PA, les cheminements piétons/véhicules et les entrées de parkings/locaux souterrains (voir page 19 du rapport environnement).

À noter toutefois la présence d'une station de transformation électrique dans le parking souterrain accessible depuis le Quai de Copet, soit l'angle Sud du PA, à laquelle il est conseillé d'appliquer une catégorie SOP-S et des mesures de protection accrue en raison de son rôle dans l'approvisionnement local. Elle s'avère toutefois abritée dans un local et protégée par des mesures (ch. 4.4 du rapport environnement).

Dès lors, les dangers d'inondation, d'ampleur restreinte, n'imposent pas de relocaliser le projet et pourront être gérés par des mesures à l'ouvrage. Les futures constructions du PA ou modifications significatives de son bâti existant devront donc faire l'objet de mesures de protection contre les inondations des crues ou des ruissellements, particulièrement pour les ouvertures, la structure et l'affectation des locaux (voir fig. 35). Ces mesures seront similaires sur l'ensemble du périmètre du PA et devront être précisées et dimensionnées dans les demandes de permis de construire qui le requerront, sur la base d'évaluations locales de risque (ELR) établies par des spécialistes en la matière. Par ailleurs, les emprises sollicitées par les ruissellements seront susceptibles de changer avec la concrétisation du PA.

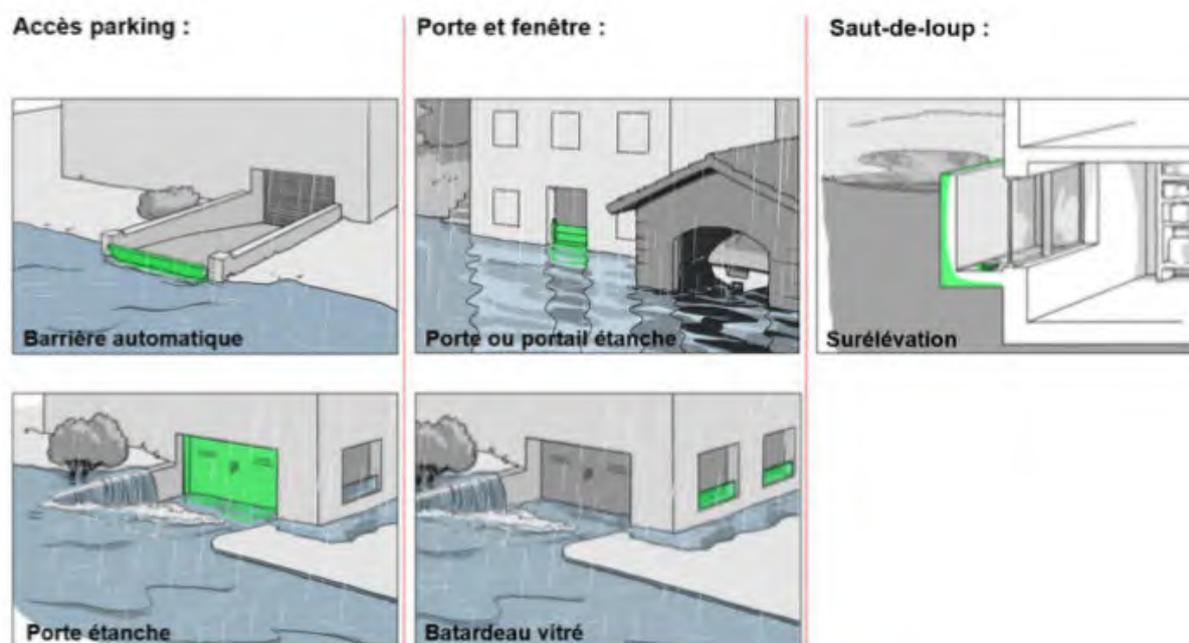


Fig. 37 Mesures de protection (source : Impact-Concept, protection-dangers-naturels.ch)

Dès lors,

- les dangers d'inondations par les crues et les enjeux connus à l'angle Sud du PA conduisent à la définition d'un secteur de restriction sur la parcelle n°1313 assorti d'exigences réglementaires;
- les dangers d'inondations par les ruissellements et les enjeux connus sur la globalité du PA conduisent à la définition d'un secteur de restriction sur le périmètre du PA assorti d'exigences réglementaires.

Les exigences réglementaires qui y sont assorties visent à protéger efficacement tout nouveau bâti projeté et toute modification significative du bâti existant en son sein contre les inondations.

## 6.8 ÉNERGIE

### 6.8.1 Existant

Le PA «*Les Moulins*» est actuellement approvisionné en méthane (gaz) et une desserte électrique à haute tension est distribuée sur l'ensemble du périmètre. Une installation de chauffage à distance (CAD) approvisionne également le périmètre en énergie.

### 6.8.2 Traitement

L'exemplarité des constructions réalisées est favorisée afin que le projet réponde aux principes de la Société à 2000 Watts, tandis qu'à l'échelle des bâtiments, une labélisation Minergie Eco ou équivalent est assurée par la convention signée entre les propriétaire et la Ville de Vevey. Les constructions, extensions ou rénovations de bâtiments sont conçus de sorte à favoriser une utilisation rationnelle et efficace de l'énergie.

À noter que l'approvisionnement en chaleur se réalise par un système de production indépendant alimenté principalement par de l'énergie renouvelable, et dont la géothermie est la source privilégiée. Enfin, les projets photovoltaïques sont réalisés afin de maximiser la production d'électricité par une couverture des toitures la plus grande possible.

## 6.9 AUTRES THÉMATIQUES

Le projet de PA «Les Moulins» n'est pas concerné par les thématiques suivantes :

- Étude d'impact sur l'environnement
- Risque d'accident majeur
- Sites pollués
- Organismes dangereux pour l'environnement
- Prévention en cas d'accidents majeurs, d'événements extraordinaires ou de catastrophes

## 7. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

Le présent chapitre met en évidence la conformité du projet de PA «*Les Moulins*» aux planifications supérieures. Le PA a été établi en conformité aux documents suivants :

- Plan directeur cantonal (PDCn) ;
- Plan directeur régional ;
- Projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac ;
- Plan directeur communal de Vevey
- Concept directeur communal de Vevey et nouveau PDCom en cours d'élaboration.

### 7.1 PLANIFICATIONS CANTONALES

#### 7.1.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PDCn, élaboré en 2008 et mis à jour en 2019, fixe trois orientations qui encouragent le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du périmètre compact, visent à freiner le développement à l'extérieur et favorisent la complémentarité des modes de transport. Les plans d'affectation doivent se conformer à la planification supérieure, ce qui est le cas du PA «*Les Moulins*». Celui-ci veille à appliquer les lignes d'actions du PDCn du 20 décembre 2019, dont :

#### **Conformité à la stratégie A « coordonner mobilité, urbanisation et environnement » du PDCn**

##### Ligne d'action A1: localiser l'urbanisation dans les centres

*Le projet de PA est conforme à la mesure A11 «Zones d'habitation et mixtes».*

*Le PA y contribue en développant un quartier mixte comportant du logement (incluant des LUP), de l'activité tertiaire et des commerces de proximité dans le respect de l'art. 15 LAT. L'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625 dans le périmètre compact de l'agglomération est respecté.*

##### Ligne d'action A2 : développer une mobilité multimodale

*Le projet de PA est conforme aux mesures A23 « Mobilité douce » et A25 « Politique de stationnement et plans de mobilité ».*

*Le PA y contribue par la diminution du nombre de places de stationnement dédié aux besoins du PA et du nombre de places en surface. Il privilégie les déplacements doux (piéton, vélo) par ses aires dédiées (espaces ouverts, voie de mobilité douce publique).*

##### Ligne d'action A3 : protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

*Le projet de PA est conforme aux mesures A31 « Qualité de l'air » et A32 « Nuisances sonores ».*

*Le PA y contribue en encourageant une architecture à haute performance énergétique et des espaces extérieurs publics végétalisés bénéfiques pour la qualité de l'air. Par ailleurs, la priorisation de la mobilité douce et l'enfouissement du stationnement en extérieur contribuent également à la réduction des nuisances sonores. Enfin, l'accroissement modéré de la population et de la circulation routière dans un quartier en partie habité et bâti permet d'atténuer les émissions de gaz à effet de serre et la génération de bruit dans le secteur.*

### **Conformité à la stratégie B «renforcer la vitalité des centres» du PDCn**

#### Ligne d'action B1 : consolider le réseau de centres dans les régions

*Le projet de PA est conforme à la mesure B11 « Agglomérations, centres cantonaux et régionaux ».*

*En effet, le PA y contribue en encourageant l'accueil de nouveaux habitants et d'emplois générés par l'implantation d'activités tertiaires et de commerces de proximité.*

#### Ligne d'action B3 : stimuler la construction de quartiers attractifs

*Le projet de PA est conforme aux mesures B31 « Habitat collectif », B33 « Affectations mixtes » et B34 « Espaces publics ».*

*Le PA y contribue en revalorisant le centre de Vevey, en proposant des typologies de logements variés s'adaptant aux exigences de la LPPPL pour les LUP, en renforçant la cohabitation entre activités économiques, résidentielles et sociales, ainsi qu'en améliorant l'attractivité des espaces publics par leur accessibilité, leur végétalisation et leur proximité.*

#### Note sur la mesure A11 du PDCn

*Il est prévu pour l'agglomération Rivelac un supplément de 19'200 habitants entre 2015 et 2030, et de 1'120 habitants par année dès 2031. La croissance totale maximale du périmètre compact de l'agglomération à l'horizon de planification 2036 est donc de 25'920 habitants.*

## 7.2 PLANIFICATIONS RÉGIONALES

### 7.2.1 **Projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac)**

Le Projet d'agglomération Rivelac définit le secteur de Plan-Dessus comme une «zone urbanisée» voué à se développer en raison de sa proximité avec le réseau de transports publics structurant. Le PA «Les Moulins» étant situé à moins de 500 m d'une gare d'importance de l'agglomération, il est concerné par le principe d'une densification prioritaire telle que définie par le plan concept. Par ailleurs, la mixité d'affectations doit également être développée à proximité de la gare de Vevey. Le PA se conforme ainsi à plusieurs objectifs stratégiques du Projet d'agglomération Rivelac du 22 décembre 2011, dont :

### **Conformité au volet «urbanisme» du Projet d'agglomération Rivelac**

#### Objectif principal : organiser un développement différencié

*Le projet de PA est conforme aux objectifs particuliers de «prioriser un renouvellement et une densification du tissu urbain actuel par rapport à de nouvelles mises en zones», de « consolider le rôle de centralités principales d'agglomération des centres-villes » et de «préserver les entités paysagères et naturelles».*

*Le PA y contribue en mettant en place des mesures permettant notamment de favoriser le renouvellement du cadre bâti, de consolider des centralités en assurant un minimum d'activités dans le quartier et en renforçant la structure paysagère du secteur dans le respect de l'environnement.*

### **Conformité au volet «environnement» du Projet d'agglomération Rivelac**

Objectif principal : préserver activement le cadre paysager et les ressources naturelles

*Le projet de PA est conforme aux objectifs particuliers de « définir des limites claires à l'urbanisation », de « développer une qualité de vie urbaine attractive » et de « protéger et préserver le plus grand nombre de secteurs urbains des nuisances liées au trafic, viser la haute qualité environnementale ».*

*Le PA y contribue en formant des entités bâties cohérentes dans le respect du paysage voisin, en proposant des rez actifs et des aires d'espaces ouverts comme lieux de rencontre, mais aussi en requalifiant les espaces publics végétalisés au sein d'une urbanisation qui favorise les mobilités douces et qui maîtrise le trafic individuel motorisé en réduisant fortement le stationnement en surface.*

### **Conformité au volet «mobilité» du Projet d'agglomération Rivelac**

Objectif principal : mettre en place une mobilité durable basée sur les atouts des transports publics et de la mobilité douce

*Le projet de PA est conforme aux objectifs particuliers d'«orienter le développement de l'urbanisation sur le système combiné TP-MD », de « constituer un maillage fin et continu de liaisons MD » et de « mettre en place une politique de gestion de l'offre en stationnement uniforme ».*

*Le PA y contribue par une favorisation de la mobilité douce, la mise en valeur de l'espace public et l'aménagement de bonnes conditions pour les déplacements avec par exemple des itinéraires directs et sûrs au sein du quartier. Aussi, un travail sur le stationnement souterrain vise à accueillir les usagers et limiter le stationnement et son emprise en surface.*

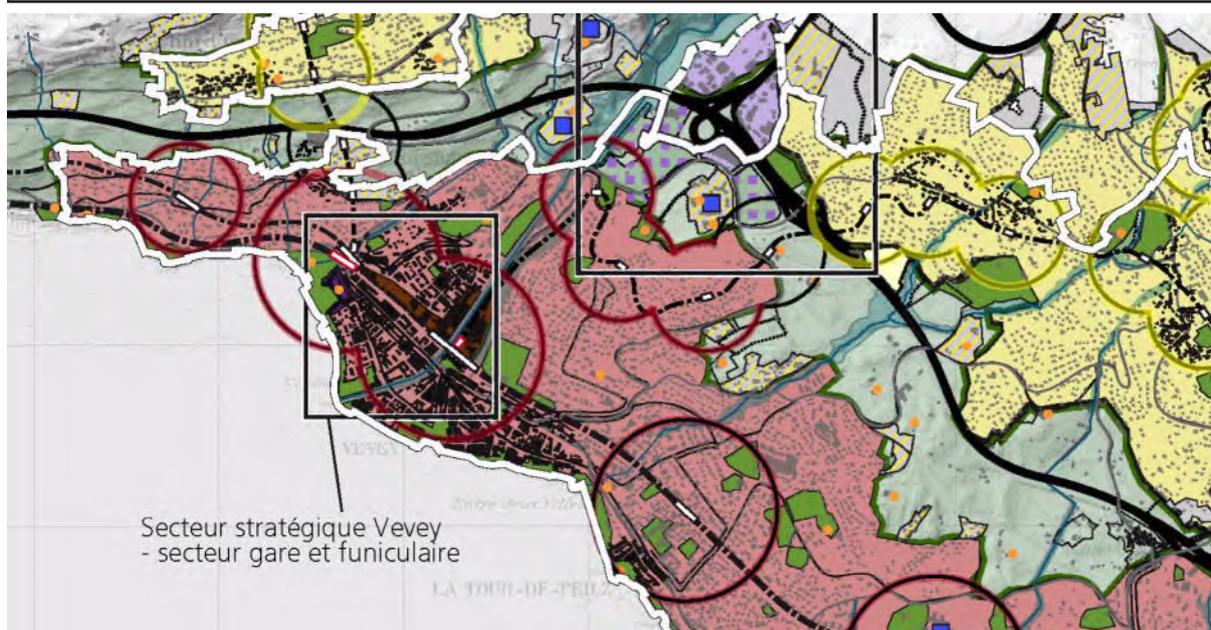


Fig. 38 Plan concept d'urbanisation - Riviera et secteur Vevey (source: Projet d'agglomération Rivelac)

## 7.3 PLANIFICATIONS COMMUNALES

### 7.3.1 Plan Directeur communal et Concept directeur communal

En cours de révision, le plan directeur communal (PDCom) de Vevey est en vigueur depuis le 13 novembre 1997. Le PA «Les Moulins» s'y conforme, notamment en ce qui concerne :

- le maintien et le renforcement d'un cadre de vie de qualité ;
- le respect de l'environnement ;
- la promotion et le développement des activités socio-économiques ;
- la préservation et la mise en valeur des sites naturels et construits structurant le paysage veveysan ;
- l'amélioration de l'aménagement des réseaux de déplacements et des espaces publics ;
- l'assurance des réseaux et des équipements d'infrastructures techniques performants, (...) notamment en matière d'économie des énergies et de protection de l'environnement.

Bien que le PA «*Les Moulins*» se conforme au PDCom en vigueur, sa planification considère toutefois les objectifs et principes d'aménagement déterminés par le Concept directeur communal adopté le 13 juin 2019 et repris dans la révision actuelle du PDCom. Le PA «*Les Moulins*» se conforme ainsi au Concept directeur communal, dont :

#### **Conformité à la thématique «organisation urbaine» du Concept directeur**

Objectif A1 : viser une répartition équilibrée des activités, services et équipements sur le territoire communal

*Le projet de PA est conforme à la mesure A1.4 visant une répartition équilibrée «par le maintien de secteurs offrant une mixité entre habitat, activités tertiaires et activités artisanales».*

*Le PA y contribue en proposant une offre de logements variés (incluant des LUP) et en dédiant une part des rez-des-chaussée à l'accueil d'activités ouvertes sur l'espace public.*

#### **Conformité à la thématique «ambiances et évolution des tissus bâtis» du Concept directeur**

Objectif B1 : renforcer l'identité morphologique et paysagère des quartiers

*Le projet de PA est conforme à la mesure B1.2 visant un renforcement d'identité «par la définition de règles spécifiques pour les îlots composites caractéristiques de Plan-Dessus».*

*Le PA y contribue en garantissant des architectures différenciées et des espaces ouverts à prédominance végétale, ainsi qu'une porosité vers l'espace public et une perméabilité entre la Veveysse et le secteur de Plan-Dessus.*

**Conformité à la thématique «espaces publics et paysage» du Concept directeur**

**Objectif C2 : révéler les différentes séquences de la Veveyse**

*Le projet de PA est conforme à la mesure C2.2 visant la révélation de la Veveyse «par le renforcement de son caractère urbain à Plan-Dessus».*

*Le PA y contribue en affirmant des continuités paysagères et végétales entre le quartier de Plan-Dessus et la Veveyse à travers les différentes aires définies dans le présent plan d'affectation.*

**Conformité à la thématique «mobilité» du Concept directeur**

**Objectif D1 : renforcer les mobilités douces**

*Le projet de PA est conforme à la mesure D1.3 visant à renforcer les mobilités douces «par l'intégration d'entités paysagères fortes aux cheminements de mobilité douce».*

*Le PA y contribue en incorporant des éléments paysagers (végétation, mobilier urbain, etc.) aux espaces traversés par les réseaux de mobilité douce.*

**Objectif D3 : organiser et conditionner le trafic des transports individuels motorisés**

*Le projet de PA est conforme à la mesure D3.3 visant à organiser et conditionner le trafic «par la mise à disposition d'une offre de stationnement adaptée selon les provenances».*

*Le PA y contribue en optimisant l'offre de stationnement et en gérant rigoureusement l'état locatif du stationnement souterrain avec une priorité donnée aux habitants et usager du PA.*

### **Conformité à la thématique «nature environnement» du Concept directeur**

#### **Objectif E3 : promouvoir la nature et la biodiversité en milieu urbain**

*Le projet de PA est conforme à l'objectif visant à promouvoir la nature et la biodiversité «par la maximisation des surfaces perméables dans le cadre de tous les projets d'aménagement publics» (mesure E3.2), «par une politique d'arborisation et de végétalisation adaptée» (mesure E3.3), «par le recours à l'utilisation d'espèces indigènes variées» (mesure E3.4) et «par un traitement approprié des toitures» (mesure E3.5).*

*Le PA y contribue en assurant, dans les aires d'espaces ouverts, des espaces paysagers de pleine-terre assurant la perméabilité des sols propice au développement d'une végétation variée, majeure et de qualité, tout en permettant la végétalisation des toitures.*

#### **Objectif E4 : encourager de bonnes pratiques environnementales au sein des espaces privés**

*Le projet de PA est conforme à la mesure E4.3 visant à encourager les bonnes pratiques environnementales «par la limitation des interventions sur les espaces ouverts des quartiers d'habitat collectif et la mise en place d'installations écopédagogique».*

*Le PA y contribue en encourageant la végétalisation des aires d'espaces ouverts, l'aménagement de jardins potagers et de plantations en faveur de la biodiversité en milieu urbain, tout en offrant l'opportunité d'installer des espaces communautaires et des petits aménagements à valeur écologique et pédagogique (haies vives, hôtels à insectes, nichoirs, etc.)*

### **Conformité à la thématique «énergie» du Concept directeur**

#### **Objectif F1 : améliorer l'approvisionnement en énergie renouvelable des besoins de chaleur du territoire**

*Le projet de PA est conforme à la mesure F1.1 visant à améliorer l'approvisionnement «par l'extension du réseau thermique CAD-Gilamont». Le PA y contribue en assurant son approvisionnement en chaleur par un système de production indépendant alimenté principalement par de l'énergie renouvelable ou, si cela est impossible, en se raccordant à tout réseau de chauffage à distance situé à proximité.*

#### **Objectif F3 : diminuer la consommation énergétique du territoire**

*Le projet de PA est conforme à l'objectif visant à diminuer la consommation énergétique «par le développement de quartiers durables pour chaque nouveau projets» (mesure F3.1), «par l'amélioration énergétique des bâtiments» (F3.2) et «par une utilisation rationnelle de l'éclairage» (F3.3).*

*Le PA y contribue en favorisant, autant que possible, la conservation ou la transformation du cadre bâti existant, l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables indigènes, ainsi que l'exemplarité des constructions réalisées (principes de la Société à 2000 Watts, adoption d'un label reconnu ou d'une certification, recommandation SIA 112/1, cahier technique SIA 2040).*

## 8. SUIVI DE LA PROCÉDURE

---

### 8.1 EXAMEN PRÉLIMINAIRE (ART. 36 LATC)

La procédure de l'examen préliminaire a débuté en février 2020 avec la réalisation d'un dossier d'accompagnement poursuivant les thématiques du questionnaire de l'examen préliminaire du Canton de Vaud. Le dossier a été soumis aux services cantonaux pour examen préliminaire le 13 juillet 2020. Dans son préavis favorable du 7 décembre 2020, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a demandé, au vu de la nature et de la complexité du projet, une phase de coordination avant l'envoi du dossier à l'examen préalable. Les services rencontrés ainsi que les thématiques abordées sont listés ci-dessous.

- la Direction générale du territoire et du logement - Direction de l'aménagement (DGTL-DAM) concernant l'affectation ;
- la Direction générale du territoire et du logement - Direction de l'aménagement (DGTL-DAM) concernant les destinations ;
- la Direction générale du territoire et du logement - Direction de l'aménagement (DGTL-DAM) concernant l'indice d'utilisation du sol ;
- la Direction générale du territoire et du logement - Direction de l'aménagement (DGTL-DAM) concernant le bruit ;
- la Direction générale des immeubles et du patrimoine - division Monuments et sites (DGIP-MS) concernant le patrimoine ;
- la Direction générale de l'environnement - unité dangers naturels (DGE-UDN) concernant les dangers naturels ;
- la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) concernant la mobilité.

### 8.2 EXAMEN PRÉALABLE (ART. 37 LATC)

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a été soumis aux services cantonaux pour examen préalable du 18 juillet 2022 au 14 novembre 2022.

Dans leur préavis, les services cantonaux invitent la Commune à poursuivre son projet de planification en tenant compte des remarques en lien avec les thématiques suivantes:

- Principes d'aménagement: droit foncier
- Affectation: NORMAT ; forme des documents
- Patrimoine naturel: protection des arbres
- Protection de l'homme et de l'environnement: évacuation des eaux ; dangers naturels

### 8.3 ENQUÊTE PUBLIQUE (ART. 38 LATC)

L'enquête publique s'est déroulée du 7 juin au 6 juillet 2023. Une séance d'information publique a eu lieu pendant l'enquête publique, le 14 juin 2023.

#### 8.4 DÉMARCHE DE LA PLANIFICATION

2018	Confirmation du mandat
2019	Début des études préliminaires
Février - Mai 2020	Préparation du dossier de PA pour l'examen préliminaire
Juin 2020	Envoi du dossier de PA aux services communaux et cantonaux pour l'examen préliminaire
Novembre 2019 - Mai 2020	Élaboration de l'avant-projet architectural «Copet 3»
Décembre 2020	Avis préliminaire du Canton
Avril - Mai 2021	Coordinations entre mandataires, Commune et maître d'ouvrage en vue de l'examen préalable
Mai - Août 2021	Coordinations avec le Canton en vue de l'examen préalable
Juin - Décembre 2021 Janvier - Avril 2022	Préparation du dossier de PA pour l'examen préalable
Avril - Juin 2022	Envoi du dossier aux services communaux et validation par la Municipalité
Juin 2022	Dépôt du dossier de PA à l'examen préalable
Novembre 2022	Préavis du Canton et des services concernés
Décembre 2022 - Mars 2023	Prise en compte des remarques du préavis du Canton et des services concernés
Mars-Mai 2023	Coordination avec la Commune et préparation du dossier de PA pour l'enquête publique
Juin-Juillet 2023	Mise à l'enquête publique du dossier de PA

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Fig. 1	Situation géographique du périmètre du PA «Les Moulins» .....	7
Fig. 2	Illustrations du site en friche et du bâtiment désaffecté .....	8
Fig. 3	Évolution historique du quartier entre 1960 et 2018 .....	8
Fig. 4	Tissu urbain avoisinant le PA « Les Moulins » .....	9
Fig. 5	Coupes de la topographie du PA et ses environs .....	9
Fig. 6	Plan et structure parcellaire du périmètre du PA.....	10
Fig. 7	Accès à l'eau potable et degré de dureté de l'eau .....	11
Fig. 8	Collecteurs des eaux claires et eaux usées .....	11
Fig. 9	Zones d'approvisionnement en gaz (bleu) et zone de desserte électrique (rouge) .....	12
Fig. 10	Approvisionnement en chauffage à distance (CAD) .....	12
Fig. 11	Enjeux en lien avec le cadre bâti .....	14
Fig. 12	Enjeux en lien avec l'environnement .....	14
Fig. 13	Enjeux en lien avec la mobilité.....	15
Fig. 14	Calcul théorique des droits à bâtir selon le PA «Nord-Ouest» .....	16
Fig. 15	Plan de détail à l'échelle 1:500e .....	17
Fig. 16	Étape n°1 avec la réalisation du bâtiment «Copet 3» .....	18
Fig. 17	Étape n°2 avec les surélévations du bâtiment «Corsier 2-4» et de «Copet 1» .....	18
Fig. 18	Étape n°3 avec la démolition et reconstruction du bâtiment «Moulins 46-48» .....	18
Fig. 19	Étape n°4 avec la démolition du bâtiment «Corsier 2-4» et une nouvelle affectation pour «Copet 5» .....	18
Fig. 20	Coupe AA.....	19
Fig. 21	Coupes BB, CC et DD .....	20
Fig. 22	Esquisse du principe d'aménagement des cœurs d'îlots .....	21
Fig. 23	Schéma de principe de modification de l'emprise de la servitude n°2001/005829.....	23
Fig. 24	Plan de la nouvelle servitude de passage .....	24
Fig. 25	Nouvel alignement sur le périmètre d'implantation des constructions A.....	24
Fig. 26	Accessibilité en transports publics.....	26
Fig. 27	Accessibilité en transports individuels motorisés.....	27
Fig. 28	Accessibilité en mobilité douce à proximité du périmètre du PA «Les Moulins».....	27
Fig. 29	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse .....	29
Fig. 30	Repérage des bâtiments recensés dans le secteur de Plan-Dessus .....	29
Fig. 31	Illustrations du bâtiment recensé en note 3 .....	30
Fig. 32	Identification du secteur dans un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) .....	31
Fig. 33	Sensibilité au bruit de jour (gauche) et de nuit (droite) .....	33
Fig. 34	Degrés de sensibilité au bruit actuels .....	34
Fig. 35	Degrés de dangers attendus sur le PA «Les Moulins» .....	36
Fig. 36	Intensités d'inondations liées aux ruissellements attendus sur le PA .....	37
Fig. 37	Mesures de protection .....	38
Fig. 38	Plan concept d'urbanisation - Riviera et secteur Vevey.....	42

## 9. ANNEXES

---

Pour compléter le dossier du PA « Les Moulins », les documents suivants sont annexés au présent rapport :

Annexe 1 : étude de mobilité du 30 mars 2023 (Team+)

Annexe 2 : évaluation environnementale succincte et étude des dangers d'inondation du 17 mars 2023 (Impact-Concept)

Annexe 3 : courrier du 2 mars 2023 signé par le bureau spécialiste (Impact Concept) qui valide la transcription des dangers naturels dans le plan d'affectation et la collaboration avec la commune de Vevey