

MUNICIPALITE

Préavis N°07/2024 - PARTIE 2

Adoption du Plan d'Affectation « Avenue Reller » et son règlement

Annexe:

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

COMMUNE DE VEVEY

PLAN D'AFFECTATION 55.62C "AVENUE RELLER"

RAPPORT EXPLICATIF SELON L'ART. 47 OAT



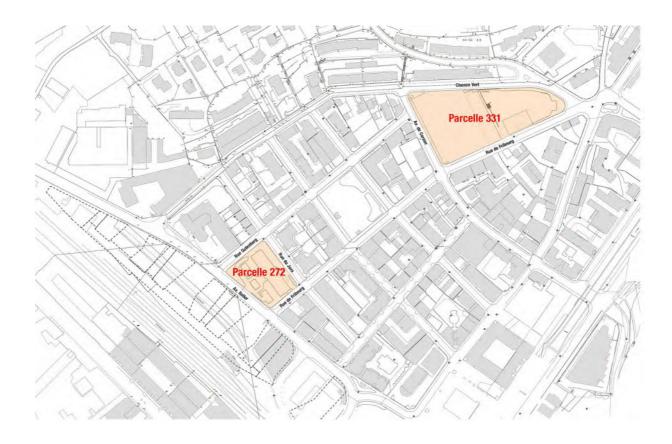
TABLE DES MATIERES

1. RECEVABILITE	3
Preambule	3
BUT DE L'ETUDE	4
GROUPE D'ETUDES	4
Processus	4
1 NOOLOGO	•
2. JUSTIFICATION	6
PLANIFICATION CANTONALE	6
PLANIFICATION REGIONALE	6
PLANIFICATION COMMUNALE	7
POTENTIEL	7
EQUIPEMENT	8
FONCIER	8
3. CONFORMITE	9
Downers of page	0
DONNEES DE BASE HISTORIQUE	9
TRANSPORTS	9
	10
	10
	11
	11
	12 12
— ····	12
	13
	13
	13
	14
	14 14
	14
	14
DESCRIPTION DU PROJET MIS A L'ENQUETE EN 2021	16
URBANISME	16
	20
	21 21
	21 22
	22
	22
ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE 2023	24
	24
	24
	24 24
	24 25
	_0
4 ANNEVES	26

PREAMBULE

La Société des Produits Nestlé SA, anciennement Nestec, a entrepris en été 2014 la réorganisation de son parc immobilier à Vevey, dans le but de centraliser et regrouper son administration. Suite à cette restructuration, plusieurs immeubles, propriétés de l'entreprise, perdent leurs fonctions. Le bureau Esplanade Aménagement SA est chargé d'élaborer deux Plans d'affectation dans le quartier de Plan-Dessus, dont le Plan d'affectation sur la parcelle n° 272, qui couvre une surface de 3'448 m².

De mars 2017 à août 2019, l'étude du Plan d'affectation sur la parcelle n° 272 a été suspendue, suite à la décision de la ville de Vevey de revoir ses documents de planification générale. La Commune a adopté le 13 juin 2019 le Concept de son nouveau Plan directeur communal et le projet du Plan d'affectation du premier des quatre quadrants, le PA Nord-Ouest. Ce premier quadrant comprend la parcelle n° 272 de la Société des Produits Nestlé SA (ci-après SPN SA), dont les règles d'aménagement définies par le présent PA n° 55.62C "Avenue Reller" sont coordonnées mais non liées avec celles du futur PA Nord-Ouest. Les travaux préliminaires étant suffisamment avancés et les orientations de la planification ayant été agréées par le Conseil communal, la Municipalité a annoncé en août 2019 aux porteurs de projet qu'ils pouvaient reprendre leurs études.



Le Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT précise les conditions d'aménagement du Plan d'affectation sur la parcelle n° 272; il est établi en coordination avec le développement de la parcelle n° 331, raison pour laquelle les expertises en environnement et en mobilité sont communes aux deux Plans d'affectation (voir Annexes).

BUT DE L'ETUDE

La parcelle n° 272 est actuellement occupée par un immeuble de bureaux. La réorganisation en cours des bâtiments administratifs de Nestlé entraîne la cessation des activités dans cet immeuble. En conséquence, l'entreprise souhaite valoriser cette parcelle, qui bénéficie d'une localisation favorable – à faible distance de la gare de Vevey, au sein d'un environnement bâti relativement dense et à proximité de nombreux services. Cette opération de valorisation impliquera le remplacement des bâtiments existants par des constructions principalement dévolues à l'habitation et accueillant également des activités favorables à l'animation du quartier.

GROUPE D'ETUDES

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

PROCESSUS

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

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

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

Cependant, au printemps 2017, à la suite d'un nouvel échec d'un Plan d'affectation en référendum populaire, les autorités de Vevey décidèrent de réviser l'ensemble des documents de planification de la Commune. La Municipalité de Vevey demanda à SPN SA de suspendre ses démarches de planification sur les parcelles n° 272 et n° 331 jusqu'à ce que le législatif communal ait accepté les Orientations nouvelles de la planification et que le Service cantonal du développement territorial ait pris acte du projet de Plan d'affectation.

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

A la demande de SPN SA, une réunion fut organisée le 27 septembre 2018 par le Service d'urbanisme, lors de laquelle Urbaplan, mandataire de la Commune, précisa les orientations de la nouvelle planification communale et présenta les Préconisations pour l'aménagement des parcelles n° 272 et n° 331. Esplanade Aménagement examina les propositions faites par le mandataire de la Commune et rédigea en novembre 2018 une note de réponse relevant les nombreux points de convergence et les quelques points de divergence, en particulier l'exiquité des périmètres et gabarits de construction.

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

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

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

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

Le Plan d'affectation PA n° 55.62C "Avenue Reller" a été soumis à l'enquête publique du 27 mars au 9 mai 2021. Il a fait par la suite l'objet d'un appel de projets auprès de plusieurs architectes (organisé en 2022 par la Société de développement et de promotion immobilière Pierre Etoile qui se porte acquéreur de la parcelle), dont le résultat a demandé quelques modifications du Plan d'affectation (voir souschapitre « Enquête publique complémentaire 2023 », page 24).

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

PLANIFICATION CANTONALE

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

Le Plan d'affectation doit se conformer au Plan directeur cantonal. Il doit notamment veiller à l'application de:

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

Le présent Plan d'affectation prévoit une densification significative d'une parcelle située près du centre de Vevey, au sein du périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac. Ce faisant, il se conforme au but de renforcement de la population et des services dans les centres urbains du canton. De par la mixité d'occupation qu'il permet, il favorise la présence d'équipements au centre-ville, à proximité des habitations. Le Plan permet ainsi le développement de logements et le maintien d'activités au sein du centre régional de Vevey. La densité du Plan et sa mixité sont également favorables au développement d'une mobilité douce. Les facteurs de réduction les plus élevés des normes VSS sont pris en compte pour les calculs des besoins en stationnement. Enfin, le Plan prévoit la réalisation d'aménagements extérieurs et architectoniques spécifiques, afin de garantir une densification de qualité.

PLANIFICATION REGIONALE

Le Projet d'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac définit ce secteur de Vevey comme une "zone urbanisée" et préconise sa densification, en raison de la bonne desserte en transports publics. La parcelle n° 272 étant située à un peu plus de 500 m de la gare la plus importante de l'agglomération,

elle est concernée par le principe défini par l'agglomération d'une densification prioritaire. Par ailleurs, la mixité d'affectations devrait également être développée à proximité de la gare de Vevey.

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

PLANIFICATION COMMUNALE

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

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

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

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

Le projet de Règlement du plan d'affectation pour le quadrant Nord-ouest de la ville (2020) préconise un mode de calcul des droits à bâtir à l'îlot et un octroi de bonus pour les prestations d'intérêts publics. Il propose des mesures architecturales réglant la profondeur et la hauteur des constructions, l'ordre des constructions et l'expression architecturale qui sont peu contraignantes ; ces mesures architecturales méritent d'être précisées par la planification de détail, permettant ainsi d'assurer la qualité urbanistique reconnue par la démarche d'aménagement entreprise par la commune. Les premières règles d'urbanisme appliquées au quartier de Plan-Dessus dès la fin du XIXè siècle visaient à établir un réseau routier orthogonal, à assurer une mixité d'affectation et à édifier des constructions d'une hauteur limitée, posées le long des voies publiques. Elles sont préservées par les documents de planification en cours d'élaboration par la Ville de Vevey.

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

POTENTIEL

La parcelle RF 272 se situe dans la commune de Vevey, centre de niveau cantonal, et est comprise dans le périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac. Elle est déjà affectée en Zone à bâtir et est construite de longue date. Considérée comme une zone urbanisée proche de la gare, elle devrait être densifiée et requalifiée, son aménagement devrait favoriser la mixité entre le logement et les activités.

Selon les pourcentages de surfaces de plancher vouées au logement définis par le Règlement du Plan d'affectation (80% au minimum et 91.3 % au maximum), la parcelle pourrait accueillir entre 196 et 224 nouveaux habitants, si les droits à bâtir maximaux sont réalisés. Le potentiel représenté par ce

projet de Plan d'affectation est intégré dans le projet d'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac et pris en compte dans le bilan du potentiel d'accueil du périmètre de centre d'agglomération. Ce bilan permet de s'assurer que la zone à bâtir de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac n'est pas surdimensionnée – en application de la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

EQUIPEMENT

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

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

FONCIER

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

DONNEES DE BASE

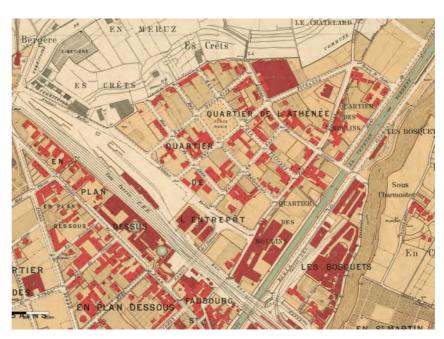
HISTORIQUE

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

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

La carte de 1913 montre que la parcelle n° 272 fait partie du quartier destiné aux maisons d'habitations et aux ateliers et que les secteurs industriels sont localisés pour la plupart aux abords immédiats des voies CFF et de la Veveyse.

La parcelle n° 272 a été occupée dès le début des années 1990 par un immeuble, puis racheté et réaménagé par Nestlé pour y accueillir des locaux administratifs.



Carte historique – 1913

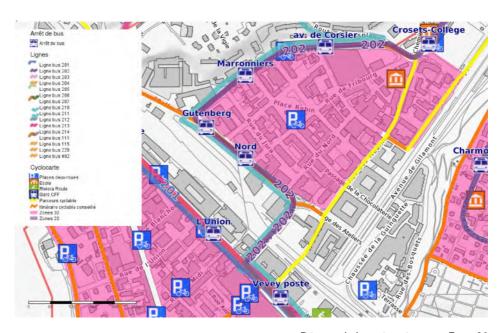
TRANSPORTS

La parcelle n° 272 est bordée par la route collectrice de l'Avenue Reller; les autres rues la bordant sont des voies de desserte locale. En dehors des routes collectrices entourant le quartier de Plan-Dessus, celui-ci est entièrement composé d'un réseau en Zone 30.

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

La parcelle n° 272 est desservie par les lignes de bus VMCV 202 et 211 – respectivement d'une fréquence de 4 et 2 bus par heure. La parcelle jouxte l'arrêt Nord.

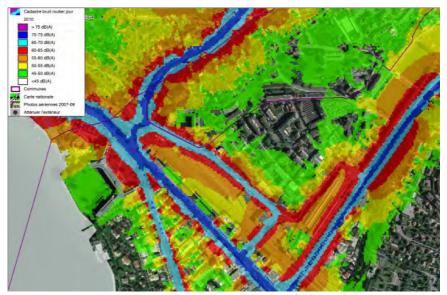
Au vu du réseau de bus qui le jouxte et de la Zone 30 qui prévaut dans son périmètre, le quartier de Plan-Dessus doit donc être considéré comme un quartier urbain.



Réseau de bus et secteurs en Zone 30

BRUIT

La parcelle n° 272 est exposée à un niveau significatif de bruit routier, du côté de l'Avenue Reller. Si le bâtiment actuel est relativement en retrait, une construction sur rue pourrait être exposée à un bruit supérieur à 65 dB(A).



Cadastre du bruit routier – jour

MOBILITE DOUCE

L'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre recense un itinéraire pédestre longeant le Plan d'affectation au sud-ouest, le long de l'avenue Reller. La continuité et la sécurité de ce cheminement doivent être garanties.

NATURE

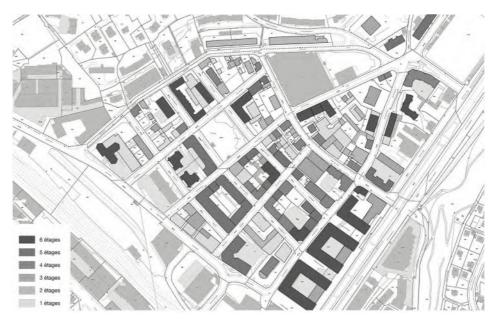
La parcelle n° 272 a fait l'objet d'une expertise «Valeurs naturelles et paysagères » par le bureau A. Maibach (voir Annexes), qui a notamment opéré une visite de terrain en septembre 2014.

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

Esplanade Aménagement a procédé à une évaluation des arbres existants et a modifié le projet en conséquence par rapport à la réglementation communale ¹. Le relevé de l'arborisation existante montre que la parcelle n° 272 comprend treize arbres de gabarit important, qui présentent une valeur paysagère.

ENVIRONNEMENT BATI

Les niveaux finis des immeubles voisins du quartier sont très divers. La hauteur maximale de 18 m de l'ancienne réglementation fait que les bâtiments les plus hauts peuvent compter 6 étages ; c'est notamment le cas des constructions au sud-est, en bordure de la Veveyse. On relèvera que la parcelle n° 272 est bordée sur son côté nord par des constructions de 6 étages.



Morphologie du domaine bâti

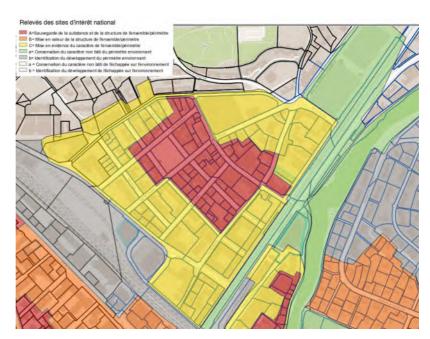
Si une partie des îlots sont construits sur rue, en ordre contigu, des constructions basses sont localisées en retrait ou au centre d'autres îlots. L'évolution de ces dernières années va néanmoins dans le sens des principes souhaités par la réglementation communale pour ce quartier, à savoir libérer progressivement les cœur d'îlots des constructions existantes.

La commune de Vevey est considérée comme un site d'importance nationale par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Le quartier de Plan-Dessus est défini comme un ensemble dont la substance et la structure d'origine doivent être sauvegardés, plus

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

particulièrement dans sa partie centrale. La parcelle n° 272 est incluse dans un ensemble plus large dont le caractère doit être mis en évidence et pérennisé.

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



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

SITE CONSTRUIT

La parcelle n° 272 n'est pas bordée par des voies historiques d'une quelconque importance. Aussi, l'immeuble situé sur la parcelle n'est pas noté par le recensement architectural. Enfin, la parcelle n'est pas incluse dans une région archéologique; le site le plus proche est distant de près de 200 m et concerne le village de Corsier.

EAUX

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

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

SITES POLLUES ET DECHETS

Le périmètre du Plan d'affectation n'est pas directement touché par une pollution du sol. Toutefois, outre les divers sites pollués situés à proximité du quartier de Plan-Dessus, la parcelle n° 272 est bordée au sud-est par la parcelle n° 295 sur laquelle se trouvent un garage et une carrosserie. Cette parcelle n° 295 est considérée comme étant polluée ; elle ne requiert toutefois ni surveillance ni assainissement, selon le cadastre des sites pollués.

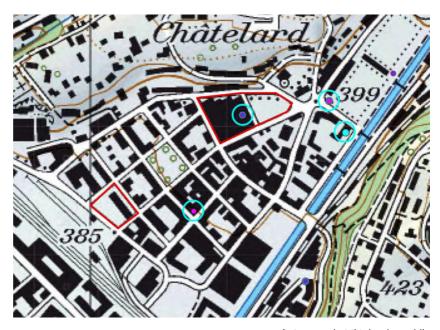
Quant aux matériaux d'excavation non pollués, ils pourraient faire l'objet d'une valorisation.

DANGERS NATURELS

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

RAYONNEMENT NON-IONISANT

Le Plan d'affectation ne voisine pas de ligne électrique à haute tension. Par contre, plusieurs antennes de téléphonie mobile sont situées dans le quartier de Plan-Dessus. Une antenne UMTS de forte puissance est située à env. 120 m à l'est de la parcelle n° 272. Une telle installation, située à une distance significative du Plan d'affectation, n'entraînerait pas de dépassement des valeurs pour celui-ci.



Antennes de téléphonie mobile

ENERGIE

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

PROJET D'AMENAGEMENT

AVANT-PROJETS

Plusieurs variantes d'avant-projet successives ont été élaborées pour le Plan d'affectation. Elles proposaient soit un îlot fermé, soit un îlot partiel ouvert.

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

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

DISPONIBILITE DU TERRAIN

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

PLUS-VALUE

Au vu de l'augmentation des droits à bâtir prévue par le projet, la parcelle n° 272 est susceptible de faire l'objet d'une taxe sur la plus-value, conformément à l'article 64 LATC. Elle sera évaluée en application de l'article 34 RLAT à la suite de l'entrée en vigueur du plan d'affectation.

PARTICIPATION

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

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

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

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

Largement remaniés à ce stade depuis leur premier examen préalable courant 2016, les PA 55.60 "Avenue Reller" et 55.62C "Avenue Reller" ont encore fait l'objet de nombreux perfectionnements avant d'être à nouveau soumis à l'examen préalable complémentaire des services cantonaux le 30 avril 2020. Recevant la synthèse des préavis des services le 9 décembre 2020 (voir Annexes), les Plans d'affectation ont été finalisés puis mis à disposition du public dès le 23 mars 2021 sur la plate-forme internet de la Ville (https://demain.vevey.ch). Compte tenu de la pandémie, un communiqué de presse a été publié le 23 mars 2021 pour informer la population de la disponibilité de cette documentation et l'inviter à transmettre ses remarques à la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable de la Ville de Vevey.

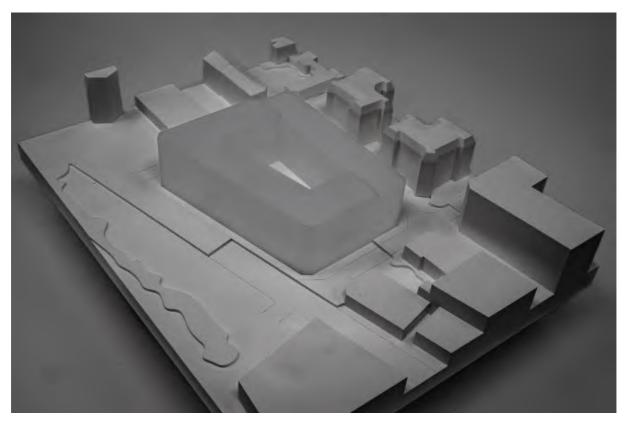
DESCRIPTION DU PROJET MIS A L'ENQUETE EN 2021

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

Les modifications apportées au projet en 2023, relatives notamment à la profondeur des périmètres d'implantation des constructions, sont indiquées dans le sous-chapitre "Enquête publique complémentaire 2023" (voir page 24).

URBANISME

Le projet d'urbanisme élaboré pour la parcelle n° 272 se base sur le respect des normes réglementaires projetées par la Commune dans le cadre de l'élaboration du PA Nord-Ouest, notamment les dispositions concernant les affectations, la capacité constructive, le degré de sensibilité au bruit, les gabarits de construction, le traitement du cœur d'îlot ainsi que les alignements des constructions.



Vue cavalière depuis le Sud (maquette réalisée par l'Atelier 12mill)

Les orientations du projet pour la parcelle n° 272 visent à se rapprocher de l'urbanisation historique et des principes directeurs posés par la nouvelle planification communale. Le plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller" prévoit la démolition du bâtiment existant et la création d'un îlot construit sur rue qui contient un cœur d'îlot arborée. Une maquette a été réalisée afin de vérifier l'intégration des volumes constructibles au contexte urbain.

Ordre

Ce PA propose un ordre contigu, avec possibilité de réaliser des césures offrant la possibilité d'aérer le cœur d'îlot.

Affectation

L'entier de la parcelle n° 272 est affectée en Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT; cette affectation requiert la présence de logements, à raison d'au moins 80% des droits à bâtir initiaux ainsi que d'activités compatibles, à raison d'au moins 10 % des droits à bâtir initiaux – soit environ SPd 1'060 m².

Surface de plancher déterminante (cf. normes SIA 416 et 421)

Calculés selon le projet de règlement du PA Nord-Ouest, ce PA offre des **droits à bâtir initiaux de 10'683 m² SPd**. La fiche annexée au règlement présente le calcul des droits à bâtir, illustré ci-dessous.



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

Le Plan d'affectation et la convention liée permettent la réalisation de prestations d'intérêts publics telles qu'une installation de stationnement mutualisée ² au bénéfice du quartier, des locaux commerciaux à loyers plafonnés ou encore un local communautaire. Pour ce faire, **des droits à bâtir de contrepartie** – à hauteur de 10% supplémentaires calculés sur les droits à bâtir initiaux, soit 1'068 m² – sont octroyés et compris dans la capacité constructive.

Le PA est aussi éligible au bonus cantonal de performance énergétique prescrit par la Loi cantonale (LATC, RSV 700.11) pour la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, ce bonus représente 5% supplémentaires calculés sur les droits à bâtir initiaux, soit SPd 534 m².

Avec les droits à bâtir de contrepartie pour les prestations d'intérêt public et le bonus cantonal, la surface de plancher déterminante est en capacité d'atteindre **SPd 12'285 m**². L'IUS sera au total de 3,56.

Locaux d'activités et le local communautaire

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

Périmètres et gabarits d'implantation des constructions

Les périmètres et les gabarits d'implantation des constructions sont définis de manière à laisser au constructeur une marge de manœuvre pour le développement des projets de construction.

Un soin attentif a été porté aux gabarits d'implantation des constructions. La hauteur maximale des constructions est définie en tenant compte des alignements et du contexte bâti. Les gabarits permettent la réalisation de constructions entre 17.00 m et 20.85 m de hauteur par rapport à la rue. Les gabarits sont rehaussés sur l'avenue Reller et les rues adjacentes, ce qui permet de marquer un front bâti plus urbain, et offrent la possibilité d'ouvrir et d'animer les rez-de-chaussée sur la rue en y accueillant les locaux commerciaux, communautaires et de services. Les hauteurs ont été pensées afin de permettre l'accueil d'activités dans des rez-de-chaussée surélevés (3.60 m hauteur sous plafond) ainsi que – sur l'avenue Reller notamment – dans les étages. L'ampleur des constructions projetées résulte des caractéristiques géométriques de la parcelle.

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

² Le PA permet au maximum la réalisation de 20 places de stationnement mutualisées (voir le sous-chapitre stationnement et trafic).

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



Illustration : Plan niveaux de terminaison



Illustration : Plan rez-de-chaussée

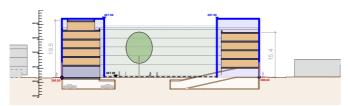


Illustration: Coupe A-A

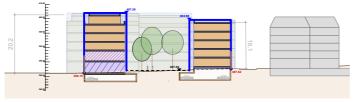
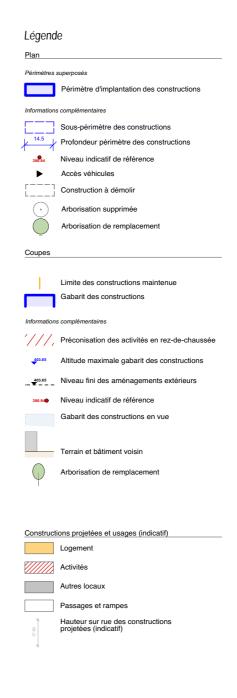


Illustration: Coupe B-B



Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs devront être soignés. Un avant-projet d'aménagement du cœur de l'îlot devra être établi par un architecte-paysagiste qualifié. Compte tenu par ailleurs de l'installation de stationnement en ouvrage souhaitée par la commune, l'aire d'aménagement du cœur d'îlot devra bénéficier d'au moins 45% d'aménagements en pleine terre, permettant la plantation de grands arbres et la perméabilité du sol.

STATIONNEMENT ET TRAFIC

<u>Stationnement</u>

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

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

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

Les besoins du PA "Avenue Reller" en stationnement pour voitures sont de 40 pour les habitants, 4 pour les visiteurs, 10 pour les employés et 4 pour les clients, soit un total de 58 places.

De plus, selon la convention établie simultanément avec le propriétaire, un maximum de 20 places de stationnement peut être réalisé pour les besoins communaux, dans le but de libérer le stationnement en surface dans le quartier. Le stationnement des véhicules motorisés est entièrement souterrain et d'une capacité maximale de 78 places.

Les besoins en stationnement pour les vélos peuvent être estimés à environ 250 places, en se basant sur la norme VSS 40 065; deux tiers des places doivent être prévus au stade de la mise à l'enquête du projet de construction. Le stationnement des vélos se fait à la fois dans des locaux situés au rez-dechaussée et en sous-sol. Les deux tiers des places seront accessibles à niveau depuis l'espace ouvert.

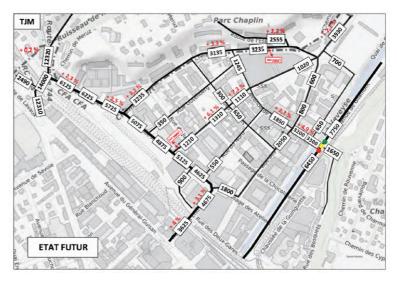
Trafic

Le projet de Plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller", avec ses 58 places de stationnement propres induira 164 mouvements de véhicules par jour. Les 20 places supplémentaires sont des places de remplacement et n'induiront pas de trafic supplémentaire.

Comme les deux Plans d'affectation sont réalisés en parallèle dans le même secteur de la ville de Vevey, l'expertise « Trafic et bruit » évalue l'impact cumulé des deux projets sur le réseau de routier.

Les deux Plans d'affectation génèrent un trafic supplémentaire de 68 mvts/j, soit les 164 mvts/j du trafic induit par l'installation de stationnement du PA "Avenue Reller" auxquels sont soustraits les 96 mvts/j non générés par l'installation de stationnement réduite du PA "Rue de Fribourg".

On constate ainsi que les PA "Avenue Reller" et PA "Rue de Fribourg" ont un impact très faible voire imperceptible, sur le réseau routier environnant (de + 0,2% à + 2,3%).



Charges de trafic à l'état futur (TJM). En rouge, accroissements relatifs par rapport à l'état initial (Bureau Team +)

Carrefour Avenue Reller et Route de Châtel-Saint-Denis

L'étude trafic montre que la charge de trafic générée par les deux Plans d'affectation est négligeable, compte tenu de la charge de trafic existante actuellement et que l'augmentation sur le carrefour avenue Reller – route de Châtel-Saint-Denis est très faible (+ 0,2%).

BRUIT

Le Plan d'affectation est affecté en degré de sensibilité au bruit III. Ce degré est similaire à celui des îlots voisins.

L'expertise « Trafic et bruit » montre que les nuisances cumulées des Plans d'affectation de la parcelle n° 272 et de la parcelle n° 331 sont limitées; les augmentations de bruit les plus fortes sont relevées le long du Chemin Vert, mais n'y dépassent pas à 0.4 dBA. En conséquence, l'accroissement des émissions sonores liées aux deux Plans d'affectation ne dépasse pas le seuil de perceptibilité. L'article 9 OPB est largement respecté.

Le bruit perçu sur les futures constructions est également évalué. Les valeurs limites d'immission sont respectées partout: l'article 31 OPB est respecté. Il faut néanmoins relever que le niveau de nuisances sonores baisserait de quelque 2 dBA si l'avenue était incluse dans la Zone 30, comme la Ville de Vevey l'envisage.

NATURE ET PAYSAGE

L'essentiel de la végétation et de l'arborisation exotique présentes sur la parcelle n° 272 est supprimé par le projet. L'abattage des arbres protégés par le Règlement communal devra faire l'objet d'une autorisation communale et d'une compensation. Les arbres plantés comme mesure de compensation seront en partie situés sur la parcelle n° 331, afin que le plus grand nombre de nouvelles plantations aient un espace racinaire satisfaisant. Les arbres de compensation seront localisés dans les parties en pleine terre de l'aire d'aménagement du cœur d'îlot.

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

Le cœur d'îlot sera agrémenté par la plantation de quelques arbres majeurs en pleine terre et par une prairie fleurie permettant de compenser les valeurs écologiques supprimées. Il hébergera également une surface de jeux et de rencontre.

L'espace ouvert bénéficiera d'un avant-projet d'aménagement en faveur des usagers; cet espace sera largement arboré et agrémenté de prairies fleuries.

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

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

ACCIDENTS MAJEURS

La limite de la parcelle n° 272 est située à environ une centaine de mètres des voies CFF ; ce faisant, elle est donc exposée au risque d'accident majeur lié au trafic ferroviaire. Aucune autre source de risque majeur n'est identifiée à proximité du Plan d'affectation.

Si les probabilités d'un accident impliquant un incendie sont non négligeables, la parcelle n° 272 est suffisamment éloignée pour que le risque y soit minime.

Un accident impliquant un risque d'explosion est moins probable. Toutefois, une fine tranche de la parcelle est située à moins de 100 m des voies ferroviaires utilisées pour le trafic marchandises. Cela correspond à environ 300 m² de SBP et à la présence d'environ 6 personnes ; la présence humaine en secteur sensible est donc minime. Des mesures sont toutefois suggérées pour la façade donnant sur la rue Reller. Idéalement, les sorties de secours ne devraient pas déboucher sur cette rue et les locaux exposés devraient être voués avant tout à des occupations peu sensibles. D'autre part, la façade devrait offrir une bonne résistance statique et être composée de matériaux peu inflammables.

Les probabilités d'un accident lié au gaz sont moindres ; les conséquences peuvent en être toutefois considérables. Au vu de la densité actuelle des quartiers environnants les voies CFF (jusqu'à une distance de 250 m), le risque est globalement considéré comme faible. Des mesures de protection contre les gaz, notamment les gaz lourds, devront néanmoins être prises. Les bâtiments devraient bénéficier d'une bonne étanchéité, les prises d'air devraient si possible être disposées sur les façades opposées aux voies CFF, les cages d'escalier pourraient être équipées de seuils ou portes étanches et le parking souterrain pourrait faire l'objet de mesures spécifiques.

EVACUATION DES EAUX

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

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

ENERGIE

Le Plan d'affectation est identifié par le Concept directeur de la Ville de Vevey (2019) comme un projet devant viser l'exemplarité énergétique. Dans le Plan d'affectation, cette exemplarité passe, d'une part, par une réduction de la consommation et, d'autre part, part l'utilisation de sources d'énergie renouvelables et à l'impact limité sur l'environnement pour les besoins résiduels.

Ainsi, une conception architecturale et une enveloppe du bâtiment (notamment par la répartition et la proportion des ouvertures vitrées, et le choix des matériaux, RLVLEne art. 18 al. 1) limiteront au maximum la consommation d'énergie pour chauffer ou refroidir (cf. norme SIA 382/1, édition 2007, RLVLEne art. 18 al. 2).

Les besoins résiduels en chauffage des locaux et de l'eau sanitaire seront couverts (minimum légal de 30% selon LVLEne art. 28a al.1) par le raccordement au chauffage à distance de Gilamont, fonctionnant avec du bois de la région et étant choisi par la Ville comme un moyen de s'engager en faveur des énergies renouvelables. Les besoins résiduels de refroidissement pourraient passer par une pompe à chaleur, une réfrigération à distance ou un système de circulation d'eau froide. La consommation d'électricité sera quant à elle couverte (minimum légal de 20% selon LVEne art. 28b al. 1) dans la mesure du possible par une production d'électricité sur le site via des capteurs photovoltaïques. Ceux-ci seront implantés sur les toitures dans un partage mesuré de l'espace avec ses autres usages: végétalisation, rétention et accès au public.

Au-delà des prescriptions légales en vigueur, la convention passée avec le propriétaire engage le constructeur à réaliser des constructions selon des normes ambitieuses en vue d'une société à 2000 watts telles que SIA 112/1, SIA 2040 et des standards énergétiques comme Minergie-A, Minergie Eco et SNBS (Standard de Construction Durable Suisse).

ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE 2023

DEVELOPPEUR PRIVE

La Société de développement et de promotion immobilière Pierre Etoile se portera acquéreur de la parcelle n° 272.

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

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

Aucune modification n'a été envisagée pour ce Plan d'affectation en réponse aux remarques formulées lors de l'enquête publique.

MODIFICATIONS A LA DEMANDE DU DEVELOPPEUR

Pierre Etoile, qui devrait se porter acquéreur de la parcelle, a demandé que la profondeur des périmètres de construction soit différenciée selon l'orientation, afin de pouvoir accueillir du logement traversant dans les périmètres d'une profondeur d'environ 14 m et du logement mono-orienté dans les périmètres d'une profondeur de 16 m. Ainsi, la profondeur des périmètres orientés est-ouest le long de l'avenue Reller a été élargie à 16 m; parallèlement, la profondeur des périmètres orientés nord-sud a été réduite à environ 14 m le long de la rue Gutenberg et le long de la rue de Fribourg. De plus, Pierre Etoile a demandé de porter, si nécessaire, la saillie des balcons en façade rue de 0,8 à 1,2 m; cette légère augmentation de la saille des balcons va dans le sens d'une amélioration de la marge de projet, sans pour autant prétériter la lecture des façades.

MODIFICATIONS SUITE A LA COMMANDE D'AVANT-PROJETS

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

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

PROCEDURE FINALE

Le PA n° 55.62C "Avenue Reller" a été revu suite à l'enquête publique de 2021, conformément aux choix du développeur privé. Le dossier modifié selon les éléments présentés dans ce sous-chapitre conclusif a été mis à l'enquête publique complémentaire en 2023 et successivement transmis à la Commune de Vevey pour adoption par le Conseil communal.

Esplanade Aménagement SA

Lausanne, le 31 mai 2023

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

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

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

Service du développement territorial, <u>Commune de Vevey Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle nº</u> 272 » Examen préalable, 12 août 2016

Direction générale du territoire et du logement, <u>Commune de Vevey Plan d'affectation 55.62C « Plan-Dessus – Parcelle nº 272 » Examen préalable complémentaire au sens de l'art. 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 9 décembre 2020</u>

Direction générale du territoire et du logement, <u>Commune de Vevey Plan d'affectation 55.62C Plan-</u> Dessus, « Rue de Fribourg » – Parcelle nº 272 Examen post-enquête publique, 11 mai 2023



Esplanade Aménagement

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

Rapport d'expertise

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

1. Contexte

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



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

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

2. Procédure d'expertise

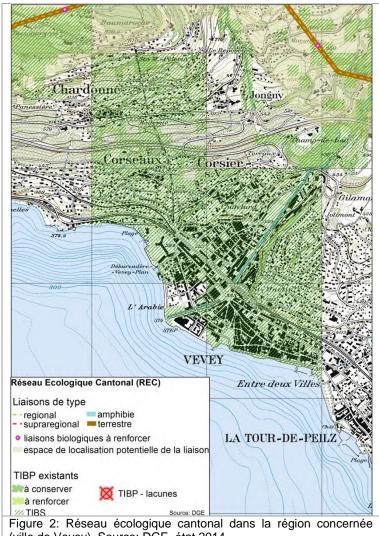
Le 16 septembre 2014, une visite de terrain a été effectuée afin d'inventorier les valeurs naturelles et paysagères présentes sur les deux parcelles. En parallèle à cette visite, les inventaires nationaux et cantonaux, de même que REC ont été analysés, afin de connaître les éventuels enjeux environnementaux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

3. Résultats d'expertise

3.1. Réseau écologique cantonal

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

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



(ville de Vevey). Source: DGE, état 2014.

¹ Source: http://www.vd.ch/

3.2. Inventaires fédéraux et cantonaux

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

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

3.3. Valeurs naturelles et paysagères recensées sur site

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

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

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

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

4. Conclusions

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

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

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

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

Oron-la-Ville, le 18 septembre 2014

Audrey Megali

Alain Maibach

COMMUNE DE VEVEY

PLAN D'AFFECTATION 55.60 "RUE DE FRIBOURG" PLAN D'AFFECTATION 55.62C "AVENUE RELLER"

EXPERTISE PORTANT SUR LE TRAFIC INDUIT ET LE BRUIT





SOMMAIRE

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

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de l'étude

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

- Plan d'affectation 55.60 "Rue de Fribourg" (parcelle n° 331 située au nord du quartier Plan-Dessus, entre le Chemin Vert, la rue de Fribourg et l'avenue de Corsier);
- Plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller" (parcelle nº 272 située au sud du quartier Plan-Dessus, entre l'avenue Reller, la rue de Fribourg, la rue du Jura et la rue Gutenberg).

Ces plans d'affectation sont élaborés par le bureau Esplanade Aménagement SA. La figure nº 1 cidessous illustre leur localisation.



Fig. nº 1: Localisation des deux plans d'affectation à l'intérieur du guartier de Plan-Dessus

1.2 Contexte général et problématique

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

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

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

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

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

2.1 Etat actuel

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

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

2.2 Règlements

a) Plan d'affectation "Avenue Reller"

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

- ¹ Les installations de stationnement doivent répondre aux besoins des habitants et des entreprises compris dans le périmètre du plan ainsi qu'à des besoins identifiés dans le quartier.
- ² Les taux de satisfaction des valeurs indicatives de la norme VSS 40'281 concernant l'offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme sont de 40% pour le logement et de 20% pour les activités.
- ³ Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspond à 16% du nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles des habitants.
- ⁴ Un maximum de 20 places de stationnement mutualisées peut être réalisé dans une installation à destination des habitants du quartier.

b) Plan d'affectation "Rue de Fribourg"

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

- ¹ Les installations de stationnement doivent répondre aux besoins des habitants et des entreprises compris dans le périmètre du plan ainsi qu'à des besoins identifiés dans le quartier.
- ² Les taux de satisfaction des valeurs indicatives de la norme VSS 40'281 concernant l'offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme sont de 40% pour le logement et de 20% pour les activités.
- ³ Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspond à 16% du nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles des habitants.
- ⁴ Un maximum de 121 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la Commune et pour les besoins d'autres développements dans le quartier.

2.3 Bases de calcul

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

Tableau nº 1

	SBP	Bonus	SBP totale	Logement	Activités
PA Parcelle 272	10'683 m²	15%	12'285 m²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)
PA Parcelle 331	25'170 m ²	20%	30'200 m ²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)

^(*) par rapport à la capacité de base

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

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

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

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

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

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

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

Le tableau nº 2 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement calculé sur la base des valeurs indicatives et des taux de satisfaction indiqués ci-avant.

Tableau nº 2

	100	0%	40%		100%		20%	
	Habitants	Visiteurs	Habitants	Visiteurs	Employés	Visiteurs	Employés	Visiteurs
PA 272	99 pl.	10 pl.	40 pl.	4 pl.	50 pl.	19 pl.	10 pl.	4 pl.
PA 331	242 pl.	24 pl.	97 pl.	10 pl.	121 pl.	46 pl.	25 pl.	10 pl.

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

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

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

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

2.6 Offre totale en stationnement pour voitures

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

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

2.7 Offre en stationnement pour deux-roues motorisés

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

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

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

3 OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT POUR VELOS

3.1 Règlements

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

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

PA "Avenue Reller": un sixième des places est accessible de plain-pied depuis les espaces

extérieurs (rues, passages ou cœur d'îlot) ; la moitié des places est située

à l'intérieur du bâtiment en rez-de-chaussée.

PA "Rue de Fribourg": un tiers des places est accessible de plain-pied depuis les espaces

extérieurs (rues, passages ou cœur d'îlot) ; un tiers des places est situé à

l'intérieur du bâtiment en rez-de-chaussée.

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

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

Pour déterminer un ordre de grandeur de nombre de chambres, les SBP prévues pour les logements seront divisées par 100 m², et l'on considérera que cette surface correspond à un appartement de 31/2 pièces, soit à deux chambres.

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

Tableau nº 4

Type d'activité	Nombre de places vélos par 100 m² de SP		Nombre de places vélos pour 10 places de travail	
	Employés	Visiteurs	Employés	Visiteurs
Entreprises avec beaucoup de clients	1	1,5	2	3
Entreprises avec peu de trafic de visiteurs	1	0,25	2	0,5

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

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

3.3 Places de stationnement pour vélos

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

a) Plan d'affectation "Avenue Reller": total de 248 places de parc (voir tableau nº 5 ci-dessous).

Tableau № 5

Affectations		Habitants	Employés	Visiteurs	Total
Logements	9'828 m ² > env. 100 log. > 200 chambres	200 pl.			200 pl.
Activités	2'457 m²		25 pl.	23 pl.	48 pl.
				Total >	248 pl.

b) Plan d'affectation "Rue de Fribourg": total de 600 places de parc (voir tableau nº 6 cidessous).

Tableau nº 6

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

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

4 TRAFIC JOURNALIER INDUIT PAR LES PLANS D'AFFECTATION

4.1 Bases de calcul

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

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

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

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

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

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

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

Tableau nº 7

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

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

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

Tableau nº 8

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

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

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

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

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

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

5 EFFETS DU TRAFIC INDUIT SUR LE RESEAU ROUTIER ENVIRONNANT

5.1 Etat actuel

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

La figure nº 2 ci-après illustre le diagramme des charges de trafic correspondant à l'état actuel (2019/2020).

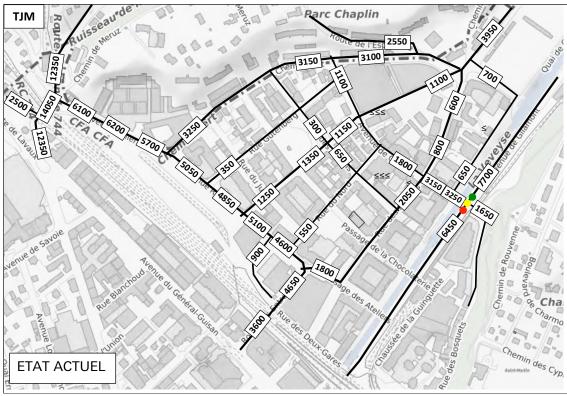


Fig. nº 2: Charges de trafic à l'état actuel (TJM trafic journalier moyen)

5.2 Etat initial

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

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

Par contre, lors de la campagne de comptages de juin 2019, le bâtiment administratif de Nestlé situé sur la parcelle n° 272 n'était plus en activité ; ses 101 places de stationnement ne généraient ainsi plus aucun trafic sur le réseau routier. Il n'y a donc pas lieu d'enlever aux charges caractéristiques de l'état actuel les quelque 250 mouvements/jour que ce bâtiment induisait dans le passé.

Le diagramme qui en résulte est celui illustré par la figure nº 3 ci-après.

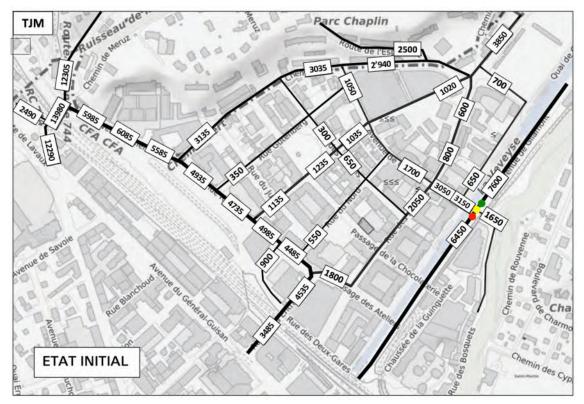


Fig. nº 3: Charges de trafic à l'état initial (TJM - trafic journalier moyen)

5.3 Etat futur

La figure nº 4 ci-dessous illustre les charges de trafic à l'état futur. Ce diagramme résulte de la superposition des trafics induits par les deux plans d'affectation aux charges de l'état initial.

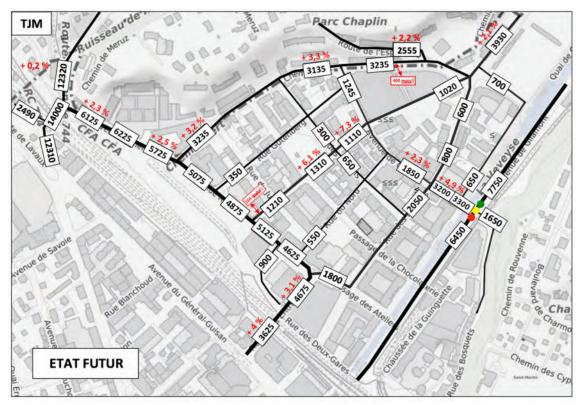


Fig. nº 4: Charges de trafic à l'état futur (TJM - trafic journalier moyen). En rouge, accroissements relatifs par rapport à l'état initial

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

La figure nº 4 ci-avant indique, par tronçon de rue, les accroissements relatifs du trafic caractérisant l'état initial, en raison de la superposition des flux générés par les deux Plans d'affectation.

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

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

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

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

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

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

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

6 BRUIT ROUTIER: VERIFICATION DU RESPECT DE L'OPB

6.1 Problématique

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

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

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

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

La figure nº 5 ci-dessous illustre un extrait du cadastre du bruit routier établi par la Direction générale de l'environnement du canton de Vaud (immissions sonores diurnes).

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

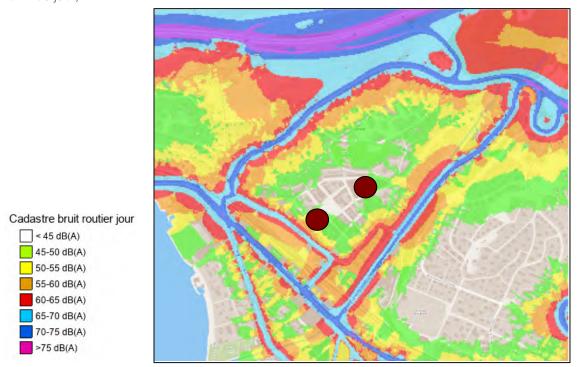


Fig. nº 5: Cadastre du bruit routier diurne, quartier de Plan-Dessus (source: geoportail du canton de Vaud)

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

6.2 Degrés de sensibilité au bruit et valeurs limites à respecter

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

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

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

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

6.3 Evolution des émissions sonores dues au trafic supplémentaire

La figure nº 6 ci-après présente les augmentations des émissions sonores le long du réseau routier environnant les Plans d'affectation, dues au trafic supplémentaire induit par ceux-ci.

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

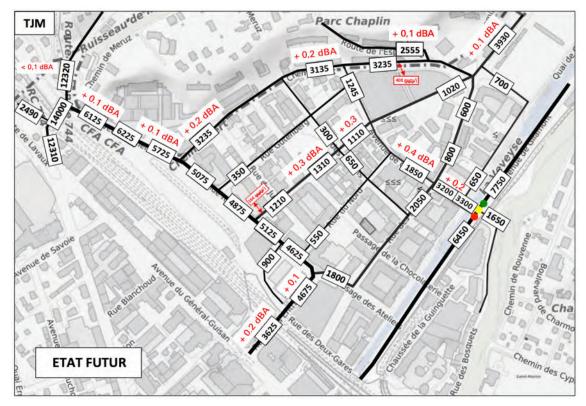


Fig. nº 6: Charges de trafic à l'état futur et, en rouge, accroissement des émissions sonores, en dBA

6.4 Vérification du respect de l'article 9 OPB

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

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

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

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

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

L'article 9 OPB est ainsi parfaitement respecté.

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

a) Paramètres et modèle de calcul

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

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

b) Plan d'affectation "Avenue Reller" (parcelle nº 272)

La figure nº 7 ci-dessous récapitule les résultats des calculs de bruit en quatre points-récepteurs. Les valeurs indiquées correspondent au niveau du 1er étage de chaque bâtiment.

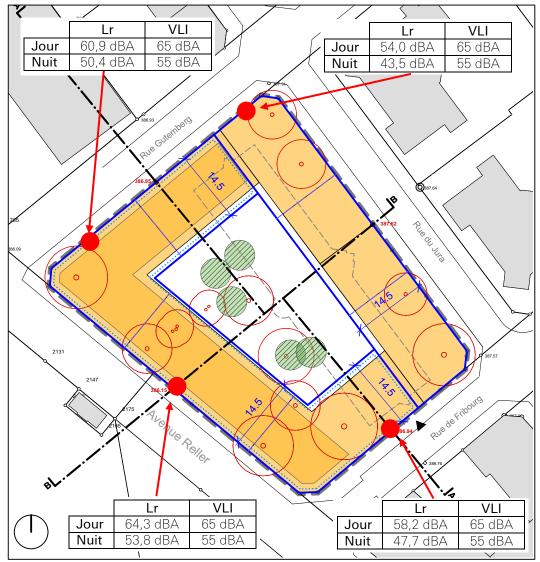


Fig. nº 7: Niveaux d'évaluation sonore diurnes et nocturnes en façade des futurs bâtiments

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

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

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

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

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

c) Plan d'affectation "Rue de Fribourg" (parcelle nº 331)

La figure nº 8 ci-dessous récapitule les résultats des calculs de bruit en cinq points-récepteurs. Les valeurs indiquées correspondent au niveau du 1er étage de chaque bâtiment.

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

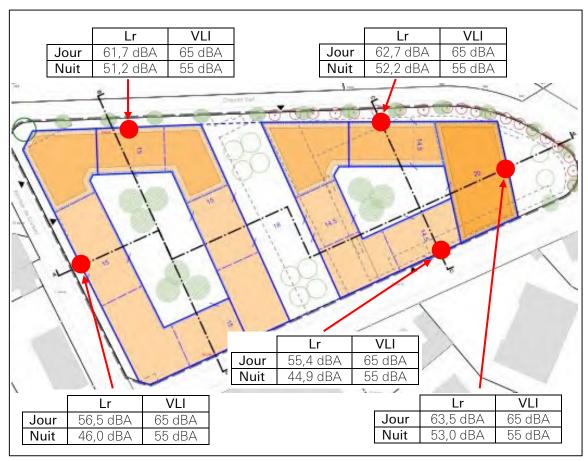


Fig. nº 8: Niveaux d'évaluation sonore diurnes et nocturnes en façade des futurs bâtiments

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

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

7 CONCLUSIONS

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

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

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

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

Les accroissements des charges de trafic sur le réseau routier environnant sont compris entre 1% et 7%. Le long de l'avenue Reller, l'augmentation ne dépassera pas 2,3% à 3% et, au droit du débouché de cette voie sur la route de Châtel-St-Denis, l'augmentation sera imperceptible (de l'ordre de 0.2%).

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

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

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

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

Bulle, le 15 mars 2021

> team+

Pedro de Aragao Ing. dipl. EPFL





COMMUNE DE VEVEY

PLAN D'AFFECTATION 55.60 "RUE DE FRIBOURG" PLAN D'AFFECTATION 55.62C "AVENUE RELLER"

EXPERTISE PORTANT SUR LE TRAFIC INDUIT ET LE BRUIT

MODIFICATIONS APPORTEES AU PA 55.60 : EXAMEN DES IMPACTS SUR LE RESEAU ROUTIER





SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

1.1 Objet de l'étude

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

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

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

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

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

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

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

Tableau nº 1

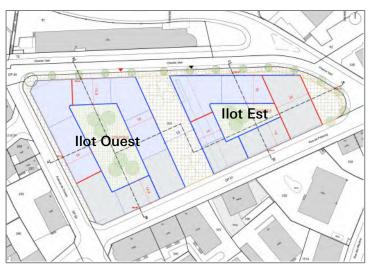
	SBP	Bonus	SBP totale	Logement	Activités
PA Parcelle 272	10'683 m²	15%	12'285 m²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)
PA Parcelle 331	25'170 m ²	20%	30'200 m ²	Minimum 80% (*)	Minimum 10% (*)

^(*) par rapport à la capacité de base

1.3 Nouvelles données pour le PA "rue de Fribourg"

Les données relatives au PA "Avenue Reller" (parcelle nº 272) sont inchangées.

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



llots Ouest et Est du PA "Rue de Fribourg"

Les nouvelles données sont les suivantes :

> Sur la totalité de la parcelle nº 331

Droits à bâtir initiaux : 25'170 m²

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

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

minimum 2'517 m²

> Ilot Ouest:

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

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

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

Activités faiblement et moyennement gênantes : minimum 1'000 m²

> Ilot Est :

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

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

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

Activités faiblement et moyennement gênantes : minimum 1'517 m²

Equipements d'utilité parapublique et/ou publique : maximum 30% des droits à bâtir initiaux,

soit maximum 3'381,24 m²

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

2 SCENARIOS ENVISAGEABLES

2.1 Principe de génération des scénarios

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

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

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

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

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

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

2.2 Surfaces retenues selon les affectations

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

Tableau nº 2 : Ilot Ouest

Affectations	Scénario retenu
Activité faiblement et moyen- nement gênante	1'000 m²
Logements	14′983 m²
Total	15′983 m²

Le tableau nº 3 ci-dessous présente les affectations et leurs surfaces, pour l'îlot Est, pour trois scénarios examinés.

Tableau nº 3 : Ilot Est

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

Le tableau nº 4 ci-dessous présente les affectations et leurs surfaces, pour l'ensemble du PA "Rue de Fribourg".

Tableau nº 4 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est)

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

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

3.1 But de l'exercice

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

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

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

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

3.2 Options

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

> Option 1 - total de 1'000 m²:

Bibliothèque de quartier : 400 m²

UAPE: 600 m², 8 classes

> Option 2 - total de 1'500 m²:

Bibliothèque de quartier : 400 m²

UAPE: 600 m², 8 classes

Salle de spectacles : 300 m², 160 spectacteurs

Salles de réunions/colloques : 5 salles pour un total de 100 m² et 50 personnes Salles de cours pour adultes ; 5 salles pour un total de 100 m² et 50 personnes

> Option 3 - total de 3'300 m²:

UAPE: 600 m², 8 classes

Maison de quartier regroupant :

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

4 OFFRE ADMISSIBLE EN STATIONNEMENT, PAR SCENARIO

4.1 Valeurs indicatives

Les valeurs indicatives retenues dans cette étude sont celles définies par la norme VSS nº 40'281 :

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

4.2 Taux de satisfaction

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

- pour les logements : 40%

- pour les activités : 20%

4.3 Offre admissible en stationnement

Le tableau nº 5 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement correspondant au scénario 1. Les valeurs présentées tiennent compte des taux de satisfaction fixés par le Règlement.

Tableau nº 5 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), places de stationnement pour le scénario 1

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

Le tableau nº 6 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement correspondant au scénario 2.

Tableau nº 6 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), places de stationnement pour le scénario 2

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

Le tableau nº 7 ci-dessous présente le nombre de places de stationnement correspondant au scénario 3.

Tableau nº 7 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), places de stationnement pour le scénario 3

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

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

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

5 TRAFIC INDUIT PAR LE PA "RUE DE FRIBOURG"

5.1 Hypothèses de calcul

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

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

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

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

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

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

Par contre, il est admis que:

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

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

5.2 Trafic journalier ouvrable moyen

Le tableau nº 8 ci-dessous présente le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) correspondant au scénario 1.

Tableau nº 8 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier ouvrable moyen induit par le scénario 1

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

Le tableau nº 9 ci-dessous présente le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) correspondant au scénario 2.

Tableau nº 9 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier ouvrable moyen induit par le scénario 2

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

Le tableau nº 10 ci-après présente le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM) correspondant au scénario 3.

Tableau nº 10: PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier ouvrable moyen induit par le scénario 3

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

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

Le tableau nº 11 ci-dessous présente le trafic journalier moyen (TJM) correspondant au scénario 1. Tableau nº 11 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier moyen induit par le scénario 1

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

Le tableau nº 12 ci-après présente le trafic journalier moyen (TJM) correspondant au scénario 2.

Tableau № 12 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier moyen induit par le scénario 2

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

Le tableau nº 13 ci-dessous présente le trafic journalier moyen (TJM) correspondant au scénario 3. Tableau nº 13 : PA "Rue de Fribourg" (îlots ouest et est), trafic journalier moyen induit par le scénario 3

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

6 COMPARAISON AVEC RESULTATS DE L'ETUDE DE MARS 2021

6.1 Offre en stationnement pour voitures de tourisme

Le tableau nº 14 ci-dessous récapitule le nombre de places de stationnement déterminées par l'étude de 2021 et par celle-ci, relatives aux besoins intrinsèques des PA (les places à prévoir en faveur de la Commune ne sont pas comprises dans ces chiffres; vu qu'elles compensent un nombre égal de places de parc supprimées à l'extérieur, elles ne génèrent pas de trafic supplémentaire dans le quartier).

Tableau nº 14 : Récapitulation du nombre de places calculées en 2021 et par la présente étude

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

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

6.2 Trafic journalier moyen (TJM)

Le tableau nº 15 ci-dessous récapitule le TJM calculé par l'étude de 2021 et par celle-ci.

Tableau nº 15 : Récapitulation du TJM calculé en 2021 et des TJM issus de la présente étude

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

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

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

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

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

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

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

8 CONCLUSION

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

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

Lausanne, le 17 mars 2023

Pedro de Aragao Ing. dipl. EPFL



Service du développement territorial

Place de la Riponne 10 1014 Lausanne

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

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

N/réf. TE/dd - 161220

Lausanne, le 12 août 2016

Commune de Vevey Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 Examen préalable

Monsieur le Syndic,

Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

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

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

Vous trouverez ci-joint :

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

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

Pierre Imhof

chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean

responsable Division aménagement communal

Annexes

- · ment.
- · dossiers en retour

Copies

- Bureau Esplanade Aménagement SA
- Services cantonaux consultés



Service du développement territorial

Place de la Riponne 10 1014 Lausanne

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

N/réf. TE/dd - 161220

Lausanne, le 12 août 2016

Commune de Vevey Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 Examen préalable

RAPPORT DE SYNTHESE D'EXAMEN PREALABLE (art. 56 LATC)

1.	PRESENTATION	. 3
2.	RECEVABILITE DU PROJET	. 3
3.	JUSTIFICATION DU PROJET	. 3
	3.1 Nécessité de légaliser	. 3
	3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper	. 3
4.	CONFORMITE DU PROJET	. 4
	4.1 Conformité au Plan directeur cantonal du 1 ^{er} août 2008	. 4
•	4.2 Conformité au Projet d'agglomération Rivelac (rapport final du 22 décembre 2011)	5
	Le SDT a vérifié la conformité du projet au Projet d'agglomération Rivelac. Ce point de traité au chapitre « Justification » du rapport 47 OAT.	
	4.3 Conformité au Plan directeur communal approuvé le 1 ^{er} avril 1998	6
	4.4 Création et maintien du milieu bâti	6
	4.5 Développement de la vie sociale et décentralisation	6
	4.6 Maintien des sources d'approvisionnement	6
	4.7 Forme des documents	6
	4.8 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de donné numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)	
5.	PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET	7
6.	SUITE DE LA PROCEDURE	7
PRE	AVIS DES SERVICES CANTONAUX	8



SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)	8
DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)	10
SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL)	16
ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTURELS (ECA)	
SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV)	17
DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)	18
SERVICE DE LA SÉCURITÉ CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)	19



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

1. PRESENTATION

Le projet concerne la parcelle n° 272 de la commune de Vevey, sise en rive droite de la Veveyse, en amont de la gare CFF.

La parcelle est actuellement occupée par un immeuble de bureau.

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

Le projet définit une zone d'habitation de forte densité, composé notamment d'un périmètre d'implantation de construction et d'une aire de détente. Il maintient les limites des constructions existantes et le degré de sensibilité au bruit III. Le règlement définit qu'au minimum 10% de la surface déterminante est destiné aux activités moyennement gênantes. Le projet permet de réaliser 12'940 m² de surface de plancher déterminante.

2. RECEVABILITE DU PROJET

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

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Nécessité de légaliser

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

Conformité à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

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

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

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

- le rapport 47 OAT soit corrigé en matière de démonstration de l'équipement du terrain;
- la Commune considère l'opportunité de coordonner les futurs travaux nécessaires à la réhabilitation de ses équipements d'évacuation des eaux avec les futures constructions des parcelles n^{os} 272 et 331.

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



4. CONFORMITE DU PROJET

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

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

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal du 1er août 2008

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

Les mesures suivantes sont notamment applicables au présent projet :

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

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

Il demande de :

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

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

Mesure A11 « Zones d'habitation et mixtes »

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

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

Le dimensionnement de la zone à bâtir de Vevey doit par conséquent être examiné en considérant l'ensemble du périmètre de l'agglomération Rivelac. Ainsi, un dimensionnement correct de ce périmètre correspond à une croissance de la population par année de 1.8% par rapport à la population de 2008, ce qui représente une croissance annuelle de 1'250 habitants.

Si le potentiel d'accueil émanant des réserves et des projets dépasse la croissance établie par la mesure A11, un surdimensionnement est constaté. Dans ce cas, les potentiels de développement doivent être ajustés aux besoins, soit par une réduction de zone à bâtir déjà



légalisée, soit par une redéfinition des horizons temporels des développements. Le projet de Plan de guartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 » pourrait donc être impacté.

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

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

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

- compléter le rapport 47 OAT en tenant compte de la 4^e adaptation du PDCn ;
- démontrer, sur la base des données relatives au dimensionnement qui auront été constituées par l'agglomération Rívelac, la conformité de la zone à bâtir définie par le Plan de quartier « Plan-Dessus Parcelle n° 272 » à la mesure A11 de la 4^e adaptation du PDCn. Le potentiel d'accueil en habitants de la zone à bâtir du Plan de quartier « Plan-Dessus Parcelle n° 272 » doit être précisément évalué. Nous vous rendons attentifs au fait que la prise en compte d'un taux de saturation de 80% dans le calcul des potentiels en habitants a été supprimé à l'occasion de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (cf. fiche d'aide à l'application du PDCn n° 7 « Estimer le potentiel d'accueil après planification », téléchargeable sous http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/latrevisee/), la prise en compte de ce taux n'étant en effet pas conforme à la LAT révisée. Il conviendra donc de ne plus en tenir compte dans les calculs.

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

Notre Service admet que cette démonstration ne soit pas encore finalisée au stade de l'enquête publique du Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 », prenant en compte, d'une part, le travail intercommunal conséquent que cela représente pour l'agglomération et, d'autre part, le fait qu'en première analyse, le seuil maximal fixé pour l'agglomération Rivelac est à ce jour loin d'être atteint. Toutefois, cette démonstration devra avoir été faite au plus tard au moment de l'approbation du Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 » par le Département.

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

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

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

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



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

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

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

Protection du milieu naturel

La Division biodiversité et paysage de la DGE relève que les conditions d'abattage ne sont probablement pas remplies pour l'abattage des arbres en limite de parcelle. D'autre part, les mesures de compensation des arbres ne sont pas précises. La DGE-BIODIV demande :

 de compléter le dossier concernant la problématique de l'arborisation: indiquer tous les arbres protégés, évaluer pour quels arbres l'abattage peut être autorisé et traiter précisément des mesures de compensation.

4.4 Création et maintien du milieu bâti

Accès routier

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

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

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

4.5 Développement de la vie sociale et décentralisation

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

4.6 Maintien des sources d'approvisionnement

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

4.7 Forme des documents

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



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

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

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Sur la plupart des points, le projet est préavisé favorablement par les services cantonaux. Il doit être revu sur la question de l'arborisation. En outre, le projet routier de réaménagement du carrefour avenue Reller / route de Châtel-St-Denis doit être coordonnée au Plan de quartier.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

En l'état, le dossier ne peut pas être soumis à l'enquête publique.

Contact doit être pris avec la DGE-BIODIV afin de vérifier la prise en compte de ses demandes.

Une fois le dossier corrigé en fonction de l'ensemble des demandes formulées par les services cantonaux, et une fois que le SDT aura eu connaissance de l'accord de la DGE-BIODIV, le dossier sera soumis pour ultime contrôle au SDT en deux exemplaires. Nous consulterons la DGMR-ADM.

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

Pierre Imhof

chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean

responsable Division aménagement communal



Service du développement territorial

Place de la Riponne 10 1014 Lausanne

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

N/réf. TE/dd - 161220

Lausanne, le 12 août 2016

Commune de Vevey Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 » Examen préalable

PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX

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

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1. Remarques de forme et de détail

1.1 Plan

- Le plan de base ne respecte pas les normes cadastrales. A modifier.
- Indiquer / Corriger l'échelle du plan.
- Limites des constructions : Corriger la date d'approbation : 13 février 1928 (préavis DGMR-ADR).

1.2 Règlement

- Art. 3 « Buts », lettre b : mettre en cohérence avec la remarque relative à l'art. 5.
- Art. 5 « Affectation » : en référence à l'article 7, définir une zone mixte, zone d'habitation de forte densité et zone d'activités tertiaires. Si on souhaite pouvoir y mettre des installations publiques comme indiqué à l'article 3 du règlement, il serait alors préférable de prévoir une zone de centre de localité.
- Art. 6 « Sensibilité au bruit » : reformuler : il n'y a pas de lien de cause à effet entre les 2 phrases.
- Art. 9 « Capacité constructive » : compléter « [...] de surfaces de plancher déterminantes ».



- Art. 15 « Anticipations et parties saillantes » : clarifier : en l'état, il semble impossible d'avoir un accès pour les véhicules motorisés hors du gabarit de la construction souterraine, c'est-à-dire au sein de l'aire de détente. En conséquence, supprimer cette possibilité.
- Art. 15 « Anticipations et parties saillantes » : compléter avec ce qui est prévu à l'art. 28, al. 2.
- Art. 16: « Traitement de la toiture des constructions hautes et basses »: unifier la terminologie dans l'ensemble du dossier: les constructions basses correspondent aux constructions souterraines.
- Art. 16 « Traitement de la toiture des constructions hautes et basses » : les conditions posées concernant les capteurs solaires vont trop loin par rapport aux dispositions de l'article 18a LAT. Supprimer la seconde phrase.
- Art. 16 « Traitement de la toiture des constructions hautes et basses », al. 2 : compléter :
 « La végétalisation se fera de manière différenciée et en intégrant des aménagements favorables au développement d'une flore et faune diversifiée. » (préavis DGE-BIODIV).
- Art. 19 « Bâtiments existants » : compléter l'article, par exemple « Les bâtiments existants contraires à la proposition urbanistique devront être démolis avant toute nouvelle construction dans le périmètre du PQ ». Il est en effet impossible de contraindre en tant que tel à la démolition.
- Art. 20 « Aire de détente », al. 2 : clarifier « La surface totale de l'aire doit être aménagée ».
- Art. 21 « Aire de mouvement », al. 2 : supprimer cet alinéa, redondant avec l'art. 39 RLATC.
- Art. 30 « Économie d'énergie et énergie renouvelable », al. 2 : supprimer cet alinéa : il n'y
 a pas de base légale pour imposer dans le règlement un concept énergétique.
- Art. 31 « Avant-projet d'aménagement du quartier » : supprimer : un tel avant-projet n'a pas de base légale.
- Art. 33 « Abrogation et mise en vigueur » : remplacer « approbation définitive » par « mise en vigueur ».
- Définir dans le règlement le « niveau de référence milieu de façade » indiqué dans la légende.

1.3 Rapport d'aménagement

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

2. Répondant SDT-AC

Eva Tortelli

Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

1. Bases légales

- Art. 55 LATC et 4 LAF



2. Généralités

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

3. Préavis

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

3.1. Rapport d'aménagement

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

3.2. Plan

Le propriétaire de la parcelle est Nestec SA.

3.3. Règlement

Pas de remarque

4. Coordonnées du répondant

Denis Leroy.

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1. Bases légales

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

2. Demande

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

3. Recommandations

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

4. Règlement

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

5. Répondante

Céline Pahud.



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

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

Lutte contre le bruit

1. Bases légales

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

2. Généralités

3. Préavis

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

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

Exposition au bruit routier :

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

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

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

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

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

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

L'article 28 du règlement de Plan de quartier mentionne que si des dispositions d'aménagement ne sont pas suffisantes pour respecter les valeurs limites, des mesures de constructions adaptées peuvent être recherchées, celles-ci pouvant déborder des périmètres de constructions. L'article précise qu'une étude acoustique sera fournie lors des demandes de permis de construire.

4. Coordonnées du répondant

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



Protection contre le rayonnement non ionisant

Bases légales

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

2. Généralités

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

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

3. Préavis

Téléphonie mobile:

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

Le rapport 47 OAT précise qu'il n'existe pas de station de base de téléphonie mobile à proximité immédiate du Plan de quartier.

En fonction des informations de la DGE (fiches de données d'exploitation de ces stations), il n'y a pas de contrainte particulière pour ce projet de Plan de quartier.

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

4. Coordonnées du répondant

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

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

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

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

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



PREAVIS

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

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

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

Contact

Stéphane Laurent 021.316.75.39.

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

Sites pollués

Aucune aire d'exploitation artisanale ou industrielle potentiellement contaminée (nécessitant éventuellement une surveillance ou un assainissement) n'est recensée dans le périmètre du projet.

Nous rappelons que l'ensemble des sites inscrits au cadastre vaudois des sites pollués peut être consulté sur le site cartographique de l'État de Vaud :

 http://www.geoplanet.vd.ch/eaux/index.html; choisir la carte "sites pollués" dans l'onglet "thèmes").

Référence : Christophe Paillard.

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

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

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

Bases légales

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

2. Remarques

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

Le projet prévoit des constructions souterraines qui généreront des matériaux d'excavation à priori non pollués et valorisables en tant que granulats naturels. En cas de découverte, ces



matériaux doivent autant que possible être valorisés comme matériaux de construction (art. 19 OLED).

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

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

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

3. Préavis

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

4. Coordonnées

Renaud Marcelpoix.

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

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

Référence : F. Füllemann.

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

Économie hydraulique (DGE-EAU/EH)

La Section n'a pas de remarque à formuler.

Référence : Stéphane Bovier.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

La Section n'a pas de remarque à formuler.

Référence: Thierry Lavanchy.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. Bases légales

- Art. 18 LPN, 4 et 4a LPNMS;
- Art. 21 loi sur la faune ;
- Art. 18b, al. 2 LPN;
- Art. 15 OPN, PDCn, mesures E.



2. Généralités

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Plan de quartier Plan-Dessus, parcelle n° 272, rapport 47 OAT, EA, novembre 2015
- Plan de quartier Plan-Dessus, parcelle n° 272, règlement, EA, novembre 2015
- Plan de quartier Plan-Dessus, parcelle n° 272, plan, EA, novembre 2015

3. Préavis

3.1. Rapport 47 OAT

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

Demande

 Donner les indications nécessaires à l'autorisation d'abattage en tenant compte du cadre légal :

Selon le règlement communal sur la protection des arbres de la commune de Vevey, tous les arbres avec un diamètre du tronc de 25 cm et plus à une hauteur de 1.30 m sont protégés.

Une autorisation municipale permettant l'abattage de ces arbres ne peut être délivrée que si la demande d'abattage remplie une ou plusieurs des conditions définies par l'art. 15 du RLPNMS.

Ces conditions ne sont probablement pas remplies pour les arbres en limite de parcelle, sauf si leur état sanitaire s'avère mauvais. Il s'agit probablement des arbres qualifiés par l'expert comme « ayant des qualités paysagères ».

 Les mesures de compensations sont très vagues et doivent être précisées, par exemple avec l'indication des emplacements permettant la plantation d'arbres majeurs en pleine terre.

3.2. Plan

D'après l'orthophoto, plusieurs arbres sur la parcelle n° 272 sont protégés.

Sur le plan figurent 5 arbres à abattre.

Demande

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



3.3. Règlement

Demande

Art. 16, al. 2

Compléter/modifier comme suit :

« La végétalisation se fera de manière différenciée et en intégrant des aménagements favorables au développement d'une flore et faune diversifiée. ».

4. Conclusion

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

Référence : Paul Kulling.

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

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

FORETS

Aucune aire forestière n'est située ni à l'intérieur du périmètre du Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 », ni à moins de 10 mètres du périmètre projeté et affecté en zones constructibles.

CONCLUSION

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

Bases légales : art. 1 LAT, art. 1, 10, 13, 17 et 19 LFo, art. 12, 15 et 17 OFo, art. 1 LATC, art. 4, 5 et 6 LVLFo.

Référence: RKR/FCX/bwr

SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL)

Section monuments et sites (SIPAL-MS)

Inventaire des sites bâtis à protéger en Suisse (ISOS)

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

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



Le projet de Plan de quartier ne va pas à l'encontre de cet objectif.

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, le projet de Plan de quartier « Plan-Dessus – Parcelle n° 272 » peut être admis.

Référence : Francine Bujard.

Section archéologie cantonale (SIPAL-ARCHE)

La Section n'a pas de remarque à formuler.

Référence : Susan Ebbutt.

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

L'ECA n'a pas de remarque à formuler.

Référence: 2016/D/0133/PF/vm

SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV)

1. Bases légales

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

2. Généralités

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

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

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

3. Préavis

Le SCAV-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger



DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1. Accessibilité routière

Demande de la DGMR-P

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

 d'établir un projet routier identifiant les mesures d'aménagement à entreprendre et de coordonner la procédure de planification avec la procédure routière conformément à l'article 25a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

2. Trafic généré

Recommandation de la DGMR-P

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

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

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

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

Division management des transports (DGMR-MT)

3. Mobilité douce touristique

Demande de la DGMR-MT

La DGMR-MT signale qu'un itinéraire pédestre de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » longe le périmètre du Plan de quartier par l'Avenue Reller. L'inventaire peut être visualisé sur www.geo.vd.ch (thème mobilité, puis mobilité douce).

Sur la base de l'article 6, lettre c, de la loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), de l'article 3, alinéa 3c, de la loi fédérale sur



l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de la fiche D21 du Plan directeur cantonal, la DGMR-MT demande que :

 la continuité de cet itinéraire soit garantie. Pour cela, l'existence de ce chemin devra être évoquée dans le rapport 47 OAT.

4. Remarque à destination de la commune

Recommandation de la DGMR-P

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

La DGMR-P attire l'attention de la commune sur le fait que le réaménagement du carrefour entre l'Av. Reller et la Route de Châtel-St-Denis doit être repensé dans un périmètre élargi afin d'assurer au mieux le fonctionnement et la sécurité des différents usagers.

Référence : GVV

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

Pour l'extrait au 1:1000 du plan des limites des constructions (LC), la date d'approbation est la date d'approbation par le département, à savoir : le 13 février 1928.

Référence : dcu

SERVICE DE LA SÉCURITÉ CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

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

Référence : Pamela Nunez.



Service de la sécurité civile et militaire

Gollion Case postale 80 1305 Penthalaz

Division Aide à la conduite Section ouvrages de protection

EXAMEN PRÉALABLE PLAN D'AMÉNAGEMENT

Référen	ce					
CAMAC n° ACV - 161220			Commune	Vevey		
PQ PPA			Nom du dossier	"Plan Dessus"		
Autre						
Situatio	n existante					
Nombre d'habitants au 31.12. 2014			19'217			
Nombre de places protégées au 31.12. 2013			18'771	Taux de couverture 97.68%		
Excédent / déficit en places protégées			-446			
Populat	ion supplémentai	re envisagée				
Surface	de plancher brut	12'940	/ 45 m2/hab ¹ =	Nbre habitants 288		
Nombre	places de parcs	119	* 2.3 hab/log ¹ =	Nbre habitants 274		
			¹ Source OFS (StatBL	.2012)		
Mesure	à prévoir					
/	La construction de places protégées sera exigée lors de l'examen du dossier pour la délivrance du permis de construire					
				gées pourra être envisagée lors		
	de i examen du do	ssier pour la délivrar	ice du permis de co	ກາຣແຜກອ		
				·		
Remarc	_l ue					
		n l'article 17 lettre 1a d du permis de construire		e places protégées à réaliser sera		
ueterrini	le lors de la depose (da permis de constraire	<u>,</u>			
				Muuex		
Decre	11 02 2016	Traité : 22.0	3 2016	Signature		
rtecu .	11.03.2016	naile. 22.0	JJ. ()	Signature		



Direction générale du territoire et du logement Avenue de l'Université 5 1014 Lausanne www.vd.ch/dgtl

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

Personne de contact : Marion Penelas

T 021 316 76 73

E marion.penelas@vd.ch N/réf. MPS/dds - 161220 Lausanne, le 9 décembre 2020

Commune de Vevey
Plan d'affectation 55.62C "Plan-Dessus - Parcelle n° 272"
Examen préalable complémentaire au sens de l'art. 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11)

Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation 55.62C "Plan-Dessus Parcelle n° 272".

HISTORIQUE DU DOSSIER

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

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

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

AVIS

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

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

La définition de chaque catégorie est la suivante :

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

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

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement le Plan d'affectation 55.62C "Plan-Dessus Parcelle N° 272" et vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

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



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

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

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

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

Par ailleurs, nous vous rendons attentifs au risque de contestation de ce dossier en l'absence d'une planification directrice, à la suite de l'arrêt du 30 octobre 2020 du Tribunal fédéral concernant le permis de construire relatif au collège de Gilamont.

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

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

Pierre Imhof directeur général Marion Penelas urbaniste

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés



Personne de contact : Marion Penelas

Lausanne, le 8 décembre 2020

T 021 316 76 73

E marion.penelas@vd.ch

Commune de Vevey

Plan d'affectation 55.62C "Plan-Dessus Parcelle N° 272" Examen préalable complémentaire au sens de l'art. 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur

l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11)

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

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

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Division aménagement communal (DGTL-AC)

1 BASES LÉGALES

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

2 REMARQUES DE FOND

2.1 AFFECTATION

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

 d'affecter la parcelle n°272 en zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT et de modifier le nom de la zone dans tous les documents.

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

2.2 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

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

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

2.3 TAXE SUR LA PLUS-VALUE

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

 Compléter le rapport 47 OAT en indiquant que la parcelle est susceptible d'être concernée par la plus-value.

2.4 BONUS DE DROITS À BÂTIR

Les 10% de bonus, portant sur la réalisation d'installations et d'équipements en faveur de la communauté, ne peuvent être préavisés favorablement comme tels. Cela reviendrait à admettre que la part de l'enveloppe accordée à la Commune de Vevey, dans le cadre du projet d'agglomération Rivelac, ne soit pas mise en œuvre. Par conséquent, si la Commune souhaite conserver ce potentiel, celui-ci doit être intégré directement dans la capacité constructive de base. En parallèle, la Commune peut établir une convention avec le propriétaire portant sur la réalisation d'installations et d'équipements en faveur de la communauté. Il est précisé que le bonus de 5%, portant sur la réalisation d'une conception énergétique exemplaire peut être conservé comme tel. La DGTL demande donc de :

modifier le dossier d'affectation en ce sens.

2.5 PARTICIPATION

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

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

3 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- P. 4: la zone réservée communale a commencé à déployer ses effets en décembre 2017 (au moment de l'enquête publique). L'année indiquée devrait donc plutôt être « 2017 ».
- P. 5 et 6 : corriger les intitulés :
 - Mesure B11 : « <u>Agglomérations</u>, centres cantonaux et régionaux »

- Ligne d'action D1 : « <u>Faciliter</u> l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant »
- P. 6, chapitre Planification régionale, § 2 : à ce stade, la parcelle n°272 est située à proximité, mais formellement en dehors des sites stratégiques Vevey gare, funiculaire et Vevey centre (en cours de définition), tels qu'ils sont définis aujourd'hui. Phrase à modifier ou supprimer.
- P. 11 (Sites pollués et déchets): il semblerait que la parcelle polluée abritant le garage et la carrosserie soit la parcelle n°295. A vérifier et corriger, cas échéant.
- P. 13 (Description du projet): l'IUS de base est de 3,1 (et non de 3,01). A vérifier et corriger.
- P. 14 (Description du projet): les gabarits de base permettent la réalisation de constructions d'une hauteur de 16,7 m au plus (d'après les niveaux indiqués dans le plan : altitude maximale / niveau de référence (trottoir)). A vérifier et corriger, cas échéant.
- P. 14 (Description du projet): les gabarits augmentés permettent la réalisation de constructions d'une hauteur de 19,7 m au plus (d'après les niveaux indiqués dans le plan : altitude maximale / niveau de référence (trottoir)). A vérifier et corriger, cas échéant.
- P. 15: « La Municipalité fera une demande de dérogation auprès du service cantonal concerné, afin que le projet de détail du réaménagement du carrefour ne soit pas finalisé au moment de l'enquête publique [...] ». Voir le préavis de la DGMR et adapter.

3.2 PLAN

- Directive NORMAT 2 : il est nécessaire de se référer au modèle de représentation (n° 73) décrit en annexe de la directive <u>NORMAT 2</u> (adaptation mise en vigueur le 1^{er} juin 2020) pour élaborer les nouveaux plans d'affectation. Adapter la représentation des éléments du plan en conséquence. Ne s'en écarter que si la lisibilité du plan est rendue difficile :
 - zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT;
 - périmètre des plans d'affectation légalisés / limite du plan d'affectation ;
 - périmètres d'implantation des constructions ;
- L'alignement de l'avenue Reller ne figure pas dans le plan d'alignement du 13 février 1928.
 Celui-ci figure dans le Plan d'alignement de l'Avenue Reller du 4 mars 1932. Mention à rajouter sous le Plan des limites de construction au 1:1000.
- L'« arborisation de projet », (légende des coupes) n'est pas représentée dans le plan, ni dans les coupes. Elle n'est pas non plus décrite dans le règlement. Vérifier et, le cas échéant, supprimer le symbole représenté dans la légende.
- En légende, placer un tiret à « sous périmètre », comme orthographié dans le règlement (art. 19).

3.3 RÈGLEMENT

- Art. 5 : corriger : « [...] les rez-de-chaussée [...] ».
- Art. 8 : dans la mesure où la notion de surface brute de plancher (SBP) n'est pas définie par les normes SIA 416 et 421, définir la notion ou indiquer la norme – ou le document officiel – dans laquelle la définition peut être consultée. L'usage de la notion de surface de plan-



cher déterminante (SPd) est recommandé (comme dans la fiche illustrative du rapport 47 OAT).

Art. 9:

- à adapter conformément au point 2.4 précédent.
- vérifier la pertinence d'utiliser le terme de « capacité constructive de base » dans : le titre de l'article « Capacité constructive de base et bonus » ; dans l'alinéa 2 ; ainsi que dans le titre de l'annexe à laquelle l'alinéa 1 se réfère ;
- ajouter à l'alinéa 3, 1^{er} tiret « [...] en application de l'article 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) ».
- Art. 10: éventuellement, placer l'abréviation « (LUP) » à la fin du titre (comme dans le règlement du PA 55.60).
- Art 14, al. 2 : « [...] doivent être assurés vers <u>chaque cœur d'îlot</u> ». Puisqu'il n'y a qu'un seul îlot, adapter la formulation.
- Art. 17, al. 2 : il est indiqué dans le rapport 47 OAT que « [...] les toitures des nouveaux bâtiments seront végétalisées sur au moins 60% de la surface totale. Une partie des toitures sera également accessible aux habitants. » Or la formulation de l'article 17 suggère que les toitures pourraient ne pas être végétalisées s'il était décidé de les rendre accessibles. A clarifier.
- Art. 17, al. 4: corriger la coquille: « 15% minimum ».
- Art. 17, al. 5 : préciser éventuellement « [...] dans ces cas un plan de toiture doit être joint à la demande de permis de construire ».
- Articles 21: indiquer, le cas échéant, ce que comprend l'espace ouvert, en plus de l'aire de détente (p.ex. celui-ci inclut-il les passages piétons et les césures ?). Si l'espace ouvert ne se distingue pas spatialement de l'aire de détente, vérifier s'il n'y a pas lieu de regrouper les articles 21 et 22 en une seule dénomination (espace ouvert ou aire de détente).
- Art. 25, al. 1:
 - placer un point entre « [...] s'établir » et « [...] l'emplacement », au lieu d'une virgule.
 - accorder au singulier : « L'accès [...] signale la rue sur laquelle il doit s'établir. »
- Art. 28: rajouter, cas échéant: « [...] des caractéristiques des véhicules des services d'intervention. » (comme dans le règlement du PA 55.60).
- Art. 29 : il est recommandé de prévoir un deuxième alinéa, p.ex.: « La Municipalité peut autoriser à titre précaire ou à bien plaire l'empiètement de certains ouvrages sous le domaine public, sous réserve des dispositions de la LRou. » (extrait de disposition issue du projet de PA Nord-Ouest).
- Annexe : l'annexe doit faire partie intégrante du règlement. Elle sera donc insérée dans le document du règlement. A ce titre, elle sera contraignante.
- Annexe: la profondeur bâtie représentée dans l'annexe (12 m) sur la première et troisième figure ne correspond pas à celle représentée dans le plan (14,5 m). A corriger.
- Annexe: même remarque que pour le plan: l'alignement de l'avenue Reller ne figure pas dans le plan d'alignement du 13 février 1928. Celui-ci figure dans le Plan d'alignement de l'Avenue Reller du 4 mars 1932. Mention à rajouter sous le Plan des limites de construction au 1:1000.

 Annexe: adapter, le cas échéant, le titre de l'annexe (voir demande ci-dessus relative à l'article 9).

4 NORMAT

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

5 RÉFÉRENCE

Marion Penelas

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

1 PRÉAVIS

1.1 DIMENSIONNEMENT

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

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

1.2 POTENTIEL

La commune a programmé un potentiel de 224 nouveaux habitants alors que le plan en prévoit 170.

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

1.3 DENSITÉ

Le projet de plan modifie l'affectation du secteur "Plan-Dessus-Parcelle 272" en zone de forte densité (IUS 3.56), conforme aux densités minimales en périmètre d'agglomération.

2 RÉFÉRENCE

Delphine Négrier

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

3 BASES LÉGALES

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

4 PRÉAVIS

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

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

5 RÉFÉRENCE

Vincent Haymoz

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

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

6 BASES LÉGALES

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

7 PRÉAVIS

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

7.1 RÈGLEMENT DU PA

DEMANDES

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

 L'obligation de raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) doit être mise en œuvre dans le respect du cadre posé par l'art. 25 LVLEne. Ainsi, la DGE-DIREN demande que l'article fasse expressément référence à cette disposition, par exemple avec la formulation suivante : « Les bâtiments doivent être raccordés au chauffage à distance existant conformément à l'art. 25 LVLEne. »

Concernant la deuxième partie de l'article « leur toiture doit être exploitée au mieux par des installations solaires », la DGE-DIREN rappelle que les communes sont tenues par le cadre de la LVLEne et ne peuvent pas prévoir des obligations plus contraignantes à l'égard des propriétaires. Pour rappel, l'art. 28b LVLEne fixe une obligation de couverture des besoins en électricité pour au moins 20% par une source renouvelable. Il est donc recommandé de reformuler la deuxième partie de l'art. 32 de manière moins contraignante afin que l'énergie solaire soit favorisée au maximum.

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

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

8 RÉFÉRENCE

Céline Pahud

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

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

Lutte contre le bruit

1 BASES LÉGALES

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

2 PRÉAVIS

2.1 DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT (DS) :

La Direction générale de l'environnement (DGE/DIREV-ARC) accepte l'attribution du degré de sensibilité DS III à l'ensemble du périmètre du PQ (art. 6 du règlement du PQ).

2.2 EXPOSITION AU BRUIT ROUTIER:

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



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

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

- « L'expertise portant sur le trafic induit et le bruit » d'avril 2020 du Bureau Team+, jointe au rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT montre que :
- les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PPA sont respectées;
- les exigences de l'article 31 de l'OPB sont respectées au droit des périmètres constructibles du PQ.

L'article 30 du règlement de PQ mentionne que si des dispositions d'aménagement ne sont pas suffisantes pour respecter les valeurs limites, des mesures de constructions adaptées peuvent être recherchées, celles-ci pouvant débordées des périmètres de constructions. L'article précise qu'une étude acoustique sera fournie lors des demandes de permis de construire.

3 RÉFÉRENCE

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

Protection contre les accidents majeurs

1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.012 Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91.

2 PRÉAVIS

La DGE/DIREV-ARC préavise favorablement ce projet dans le cadre de la protection contre les accidents majeurs. Compte tenu que le projet se situe à la limite du périmètre attenant aux voies CFF selon l'article 11a de l'OPAM, l'article 31 ajouté au règlement du plan d'affectation n'est pas très adéquat car la DGE/DIREV-ARC a un éventuel rôle d'appui et il n'y a pas d'accords de gré à prévoir. Il serait souhaitable de modifier cet article.

2.1 RÈGLEMENT

PROPOSITION:

Recommandations pour une modification de l'article 31 « Prévention des accidents majeurs » :

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

3 RÉFÉRENCE

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



Rayonnement non ionisant

1 BASES LÉGALES

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

2 GÉNÉRALITÉS

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

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

3 PRÉAVIS

3.1 TÉLÉPHONIE MOBILE

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

Le rapport 47 OAT précise qu'il n'existe pas de station de base de téléphonie mobile à proximité immédiate du PQ.

En fonction des informations de la DGE (fiches de données d'exploitation de ces stations), il n'y a pas de contrainte particulière pour ce projet de PQ.

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

4 RÉFÉRENCE

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

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

La Direction de l'environnement industriel, urbain et rural, Division Protection des eaux, Section Assainissement urbain et rural (DGE/DIREV/PRE/AUR) formule la remarque suivante :

1 BASES LÉGALES

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



Art. 53 et 54 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)

2 GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

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

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

3 PRÉAVIS

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

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

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

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

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



Toutes les eaux usées produites sur la parcelle n° 272 doivent être raccordées à la station d'épuration centrale.

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

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

4 RÉFÉRENCE

Charlotte Franck, tél 021/3167539, référence SEC 348

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

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

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

1 BASES LÉGALES

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

2 GÉNÉRALITÉS

Le Plan d'affectation « Plan-Dessus, parcelle n° 272 » se situe sur la commune de Vevey et couvre une surface de 3'449 m2. Suite à la cessation de l'activité de Nestec SA sur cette parcelle, le projet propose une zone d'habitation de forte densité favorisant la mixité entre le logement et les activités.

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

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

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

3 PRÉAVIS

3.1 SITUATION

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



La parcelle n° 272 comprend treize arbres protégés par le Règlement communal sur la protection des arbres. Une partie des plantations de compensation se feront sur la parcelle n° 331 afin que le plus grand nombre de nouvelles plantations soit localisé en pleine terre et ait un espace racinaire satisfaisant.

3.2 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT 47 OAT

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

RECOMMANDATIONS

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

3.3 PLAN

Le plan ne suscite aucune remarque.

3.4 RÈGLEMENT

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

DEMANDE

 Art. 24 al. 5 : « La prairie est réalisée avec des mélanges grainiers indigènes adaptés à la station. Son entretien est extensif».

RECOMMANDATION

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

3.5 RAPPORT D'EXPERTISE AMAIBACH SARL

Le rapport ne suscite aucune remarque.

4 CONCLUSIONS

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

5 RÉFÉRENCES

Aline Gattolliat

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

La Direction générale de la mobilité et des routes, Division Management des transports (DGMR/MT) formule la remarque suivante :

1 PRÉAVIS ANTÉRIEUR

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

1.1 TRAFIC GÉNÉRÉ SOUS-ESTIMÉ

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

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

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

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

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

2 STATIONNEMENT POUR VOITURES

Suite aux modifications apportées au projet depuis le préavis précédent, il est désormais écrit dans le rapport 47 OAT qu'un « maximum de 20 places de stationnement peut être réalisé pour les besoins communaux, dans le but notamment de libérer le stationnement en surface dans le quartier. » Par ailleurs, l'article 26 al. 4 du règlement détermine qu'un « maximum de 20 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la commune ».

en référence à l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RS 700.11.1) qui associe le dimensionnement du stationnement à « l'importance et à la destination de la construction », la DGMR-P demande que l'article 26 al. 4 soit modifié de la manière suivante : « un maximum de 20 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la commune en compensation de places de stationnement publiques supprimées en surface ».



3 RÉFÉRENCE

Simon Bouiller

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

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

RÉFÉRENCE

Isabelle Molina



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

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

Personne de contact : Matthias Fauquex

T 021 316 79 32

E matthias.fauquex@vd.ch

Lausanne, le 11 mai 2023

Commune de Vevey Plan d'affectation 55.62C Plan-Dessus, « Rue de Fribourg » - Parcelle n° 272 Examen post-enquête publique

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

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

PROJET

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

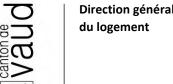
Suite à l'enquête publique, la commune de Vevey a souhaité apporter diverses modifications au plan et au règlement à la demande du développeur Pierre Etoile et après avoir considéré certains avant-projets développés par des architectes.

Outre certaines corrections de détails, les modifications portent sur :

- la largeur des parties de bâtiments non fermées (balcon, terrasse, marquise et avant-toit) ;
- la possibilité de réduction ponctuelle du retrait de façade ;
- l'augmentation ponctuelle de la hauteur en toiture ;
- le fractionnement des façades ;
- la définition d'une surface minimale de l'aire d'aménagement du cœur d'îlot;
- l'élargissement de la profondeur des périmètres de construction le long de l'avenue de Reller ;
- la réduction de la profondeur des périmètres de construction le long de la rue de Gutenberg, le long de la rue du Jura et le long de la rue de Fribourg ;
- la modification du niveau fini maximal des aménagements extérieurs.

ANALYSE DU PROJET

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



- Modifier le cartouche de signatures en faisant référence à une entrée en vigueur et non à une mise en vigueur.
- Modifier l'article 34 en mentionnant :

Art. 34 Entrée en vigueur et abrogation

- 1 Le département approuve le plan adopté par le conseil communal.
- 2 La Direction général du territoire et du logement constate l'entrée en vigueur du plan.
- Le plan d'affectation, et son règlement, abroge à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

DETERMINATION

A l'exception des demandes ci-dessus, le présent examen porte uniquement sur les modifications apportées au projet de plan d'affectation suite à l'enquête publique du 27 mars au 2 mai 2021 telles que présentées dans le dossier communal.

La Direction générale du territoire et du logement- Direction de l'aménagement (DGTL-DAM) estime que les modifications relèvent de l'opportunité communale et n'amènent pas de remarques. Ces dernières sont dès lors préavisées positivement.

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

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

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

Yves Noirje<mark>an</mark>

directeur de l'aménagement

Matthias Fauquex

urbaniste

Copie

Esplanade aménagement