



**MUNICIPALITE**

---

**PREAVIS N° 07/2019**

**AU CONSEIL COMMUNAL**

**Révision du plan directeur communal :  
concept directeur**

*Séance de la commission*

Date	Lundi 8 avril 2019 à 18h00
Lieu	Hôtel de Ville – salle 201

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>OBJET DU PREAVIS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>STRATEGIE d'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Révision du PDCom en deux temps .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Révision du PGA par quadrants.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Mise en attente de l'ensemble des planifications réglementaires .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Mise en place d'une zone réservée sur le quartier de Plan-Dessus .....</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Enjeux actuels .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>HISTORIQUE.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Appel d'offres public et choix d'un mandataire .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Commission consultative d'aménagement du Territoire (CAT).....</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Journées participatives : balades urbaines et ateliers .....</b>	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>Coordination avec les services administratifs des communes voisines, du Canton et des autres directions de la Ville de Vevey.....</b>	<b>9</b>
<b>3.5</b>	<b>Site internet dédié .....</b>	<b>10</b>
<b>3.6</b>	<b>Cycle de conférences .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>PRESENTATION DES DOCUMENTS (Diagnostic et concept directeur) .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Diagnostic territorial .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Concept directeur.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Calendrier prévisionnel.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>13</b>

Vevey, le 28 mars 2019

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

## 1 OBJET DU PREAVIS

Ce préavis présente le diagnostic territorial et le concept directeur, qui constituent le premier volet de la révision en cours du plan directeur communal (PDCom). « Noyau dur » du concept directeur, les objectifs, les principes d'aménagement et les cartes thématiques spécifiques sont soumis au vote de votre Conseil.

## 2 STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Suite à l'échec des trois derniers plans d'affectation veveysans sur référendum populaire en 2013, 2015 et 2017, les autorités de Vevey ont décidé fin 2017 de réviser le PDCom datant de 1997 et le plan général d'affectation (PGA) de décembre 1963<sup>1</sup>. Une vidéo explicative résume ce processus : <https://demain.vevey.ch/strategie/>.

Le concept directeur constitue la première étape de ce travail de révision, qui est organisé comme suit :

### 2.1 Révision du PDCom en deux temps

Vevey se trouvant dans un périmètre compact d'agglomération, l'établissement d'un PDCom y est donc obligatoire (art. 17 LATC).

Afin de gagner du temps, il a été décidé de travailler en 2 étapes :

*Dans un premier temps, élaborer un **concept directeur**, qui préfigure les nouvelles orientations générales de l'aménagement du territoire veveysan. Après une mise en évidence des enjeux centraux sur la base d'un diagnostic et d'une nouvelle vision partagée, ce document fixe les *objectifs* et les *principes* essentiels à prendre en considération en matière d'aménagement du territoire.*

Innovation importante, il a été choisi de le soumettre au Conseil communal. En effet, l'adoption du Conseil communal arrive normalement en fin de processus d'élaboration du PDCom. La Municipalité a décidé de poser ce « jalon démocratique » afin de soumettre rapidement sa vision globale en aménagement du territoire au législatif et ainsi pouvoir avancer sereinement sur les dossiers d'aménagement du territoire, qu'ils soient d'initiative publique ou privée.

*Dans un second temps, réviser le PDCom proprement dit en poursuivant par un approfondissement de ces principes et objectifs, puis par la définition d'une série de mesures visant la mise en œuvre de ces orientations.*

---

<sup>1</sup> Préavis 21/2017 à l'occasion du vote du crédit d'étude destiné à la révision du PDCom et du PGA veveysans.



Figure 1 - Révision du PDCCom en deux temps

Le concept directeur de Vevey contribuera également à l'établissement du plan directeur intercommunal qui sera vraisemblablement initié cette année.

## 2.2 Révision du PGA par quadrants

Le principe de ce découpage du territoire veveysan en quatre secteurs distincts est repris du PDCCom de 1997. Il permet de simplifier et accélérer la démarche de révision du PGA en mettant immédiatement l'accent sur les secteurs les plus sensibles ou les plus urgents. L'élaboration des plans d'affectation (PA) des 4 quadrants concernés (PA 1, PA 2, PA 3, PA 4) pourra commencer, selon l'urgence, dès l'adoption du concept directeur par le Conseil communal.

L'élaboration du PA 1, secteur Nord-Ouest de la commune, dont une partie est concernée par la zone réservée (voir chapitre 2.4) a d'ailleurs déjà commencé.

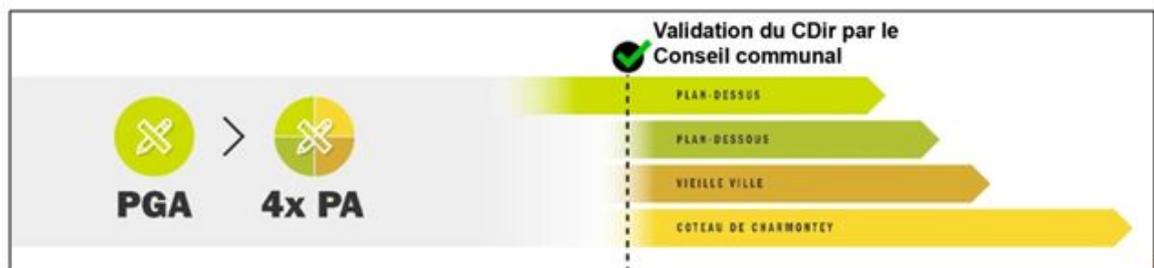


Figure 2 – Révision du PGA en 4 quadrants

Le découpage par quadrants, proposé lors de la séance de la commission d'aménagement du territoire (CAT) n°6 (18.01.2019), divise le territoire en prenant compte, au nord, de la limite topographique des Bosquets, et au sud, de la Veveyse.

Il ne faut pas confondre 2 périmètres : celui du « quadrant Nord Ouest » et celui de « Plan-Dessus ». Le premier est le périmètre choisi pour la 1<sup>ère</sup> étape de la révision des règles de construction. Le second est le périmètre choisi pour l'établissement d'une mesure provisoire considérant le contexte urbanistique du quartier (cf. chapitre 2.4).



Figure 3 - division en quadrants pour la révision du PGA

### 2.3 Mise en attente de l'ensemble des planifications d'affectation (PQ, PPA, PA)

Dans un souci de coordination générale et de sauvegardes des buts et principes de l'organisation territoriale en cours de redéfinition, la mise à l'enquête de tous les plans d'affectation envisagés, les plans spéciaux et les PA1, PA2, PA3 et PA4 constituant ensemble le nouveau PGA, est suspendue avant l'adoption du concept directeur (cf. figure 2).

### 2.4 Mise en place d'une zone réservée sur le quartier de Plan-Dessus

L'instrument de la zone réservée, qui vise la sauvegarde des buts et principes d'une organisation territoriale en cours de redéfinition, est particulièrement adapté à ce secteur de la commune, qui est actuellement le plus sollicité en termes de développements immobiliers. Cette zone réservée, qui vise à limiter temporairement la création de nouvelles surfaces de plancher dans ce quartier, a été adoptée par le Conseil communal lors de sa séance du 31 janvier 2019 (cf. préavis n° 28/2018). La zone réservée prend fin à l'issue du délai légal (5 à 8 ans) ou dès qu'un nouveau plan d'affectation la remplace (totalement ou partiellement) en entrant en force dans le périmètre concerné.

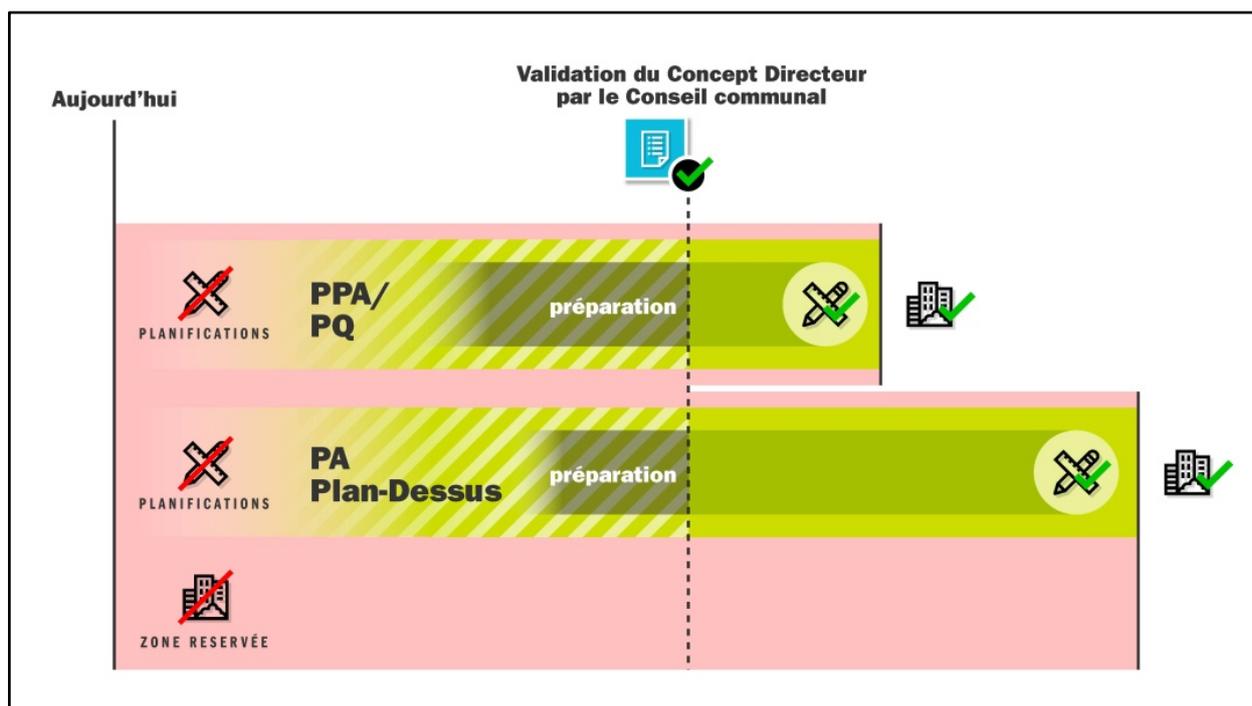


Figure 4 - Mise en attente des planifications à l'échelle communale et zone réservée sur Plan-Dessus

## 2.5 Enjeux actuels

La validation des objectifs et principes contenus dans le concept directeur constitue donc une première étape importante de la nouvelle stratégie en urbanisme de Vevey.

D'une part cette adoption permettra de définir un premier cadre de référence servant à la révision des documents généraux de planification attendus (PDCoM et PGA).

D'autre part, elle permettra de lever la mise en attente des plans d'affectation dits de détail, que la Municipalité ne souhaite pour l'instant pas mettre à l'enquête en raison de l'absence de vision globale de l'aménagement du territoire veveysan.

## 3 HISTORIQUE

### 3.1 Appel d'offres public et choix d'un mandataire

Dès le vote du crédit d'étude pour la révision des planifications le 14 décembre 2017, un appel d'offres public a été publié dans le but de choisir un groupe de mandataire accompagnant la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable (DU) dans le processus de révision des planifications (PDCoM et PGA).

Parmi 5 candidatures c'est le groupement Urbaplan et Transitec, de Lausanne, qui a remporté le mandat pour une première partie de la procédure (concept directeur et plan d'affectation du premier quadrant). Le travail a pu commencer avec l'équipe désignée dès la mi-février 2018.

C'est notamment la proposition de processus à la fois participatif et itératif qui a séduit le comité de sélection (cf. annexe 5).

### 3.2 Commission consultative d'aménagement du Territoire (CAT)

La CAT est composée de représentants des partis politiques de Vevey (un représentant par parti et un suppléant), de représentants d'associations locales (SIC, AVO, Wazamis, AQV, Association des Bosquets) ainsi que de représentants des autres services de la Ville concernés par la thématique urbaine (Direction de l'architecture, des infrastructures et de l'énergie, Direction des espaces publics).

Sept séances de commission ont jalonné le travail de la DU et des mandataires pour l'élaboration du concept directeur entre mars 2018 et janvier 2019.

Les comptes rendus de la CAT sont disponibles numériquement en annexe de ce préavis.



Figure 5 - CAT n°2

#### *1<sup>ère</sup> séance (CAT 1 - 19 mars 2018) :*

- Présentation des mandataires et du concept d'intervention envisagé pour la révision du PDCom ;
- Discussion sur les grands enjeux soulevés par la méthode proposée (préciser les identités de quartier, consolider la trame des espaces publics, assurer la coexistence des modes de déplacement, construire ensemble) ;
- Lecture critique de principes et objectifs du PDCom 1997.

#### *2<sup>ème</sup> séance (CAT 2 - 7 mai 2018) :*

- Bilan de la journée participative du 5 mai (voir point 3.3) ;
- Définition des principes à approfondir dans le concept directeur (programmation et polarités urbaines, paysage et espace public), travail en ateliers sur ces sujets.

#### *3<sup>ème</sup> séance (CAT 3 - 18 juin 2018) :*

- Présentation des éléments du diagnostic de base ;
- Présentation de la première esquisse du concept directeur et critiques, travail et discussion en tables rondes sur les secteurs de développement particuliers (quartier de Charmontey, entrées ouest et est de la ville, secteur Cour aux Marchandises, quartier de Plan-Dessus).

*4<sup>ème</sup> séance (CAT 4 - 11 septembre 2018) :*

- Bilan de la journée participative du 8 septembre; (voir point 3.3) ;
- Présentation et échange sur les différentes formes urbaines de la commune, travail en tables-rondes (caractéristiques des formes urbaines, potentiels de densification, identification de formes urbaines pouvant évoluer vers une autre forme).

*5<sup>ème</sup> séance (CAT 4.5 – 1<sup>er</sup> octobre 2018) : la thématique de la mobilité étant prédominante, une séance réservée à cette thématique a été intercalée (CAT 4.5)*

- Présentation des différentes études liées à la mobilité et de la situation actuelle à la lumière des récentes études ;
- Présentation des objectifs et principes d'accessibilité des différents modes de transport ;
- Travail commun sur ces enjeux et approfondissement en tables-rondes des problématiques d'accessibilité aux places de la Gare et du Marché.

*6<sup>ème</sup> séance (CAT 5 – 21 novembre 2018) :*

- Présentation de l'avancement du travail sur le concept directeur et échange en plénum sur chaque thématique abordée ;
- Présentation et discussion en plénum sur les enjeux de secteurs spécifiques (Bergère, Entre-deux-Villes, les Toveyres, Beauregard et Chaponneyres).

*7<sup>ème</sup> séance (CAT 6 – 17 janvier 2019) :*

- Présentation finale du diagnostic et du concept directeur du PDCom en présence de la Municipalité;
- Réflexions en plénum au sujet des limites des quadrants de la ville.

### **3.3 Journées participatives : balades urbaines et ateliers**

Afin d'informer au mieux sur le déroulement de la démarche de révision des planifications et de récolter l'avis des habitant-e-s de Vevey, deux journées participatives ont été organisées en complément des séances de la CAT. Les comptes-rendus complets de ces journées sont annexés numériquement à ce préavis.

*1<sup>ère</sup> journée participative (5 mai 2018) :*

Organisée à la maison de quartier Espace Bel-Air dans le quartier de Plan-Dessus, cette première journée participative a été axée sur la qualification des ambiances et caractéristiques des quartiers de Vevey. Cinq balades urbaines ont été organisées afin de faire une lecture critique et partagée du territoire veveysan (analyse des forces et faiblesses au sein de chaque quartier en termes d'usages et de programmation, mise en évidence des points d'amélioration des connexions entre quartiers, qualités et défauts des espaces publics).

Le travail en tables-rondes a ensuite permis de faire la synthèse des observations de terrain et de mettre en forme le matériel à intégrer pour la poursuite du travail de rédaction du concept directeur.

Une trentaine de personnes ont participé à cette première journée participative.

*2<sup>ème</sup> journée participative (8 septembre 2018) :*

Cette deuxième journée, également ouverte à tous, s'est déroulée à la villa Métisse dans le quartier de Plan-Dessous. L'espace de la rue, fermé à la circulation automobile pour l'évènement, a permis d'organiser un moment d'échanges et de travail convivial.

La matinée était dédiée à la prise de connaissance de l'esquisse du concept directeur réalisée depuis la première journée participative. Différentes activités étaient également proposées : bricolage pour les enfants sur le thème de l'habitat, interventions libres sur un grand plan de la Commune.

L'après-midi, des balades urbaines ont été proposées à travers les différents quartiers de Vevey. L'objectif était de préciser les caractéristiques morphologiques et les ambiances par quartier, mais également d'identifier les potentiels d'évolution et de densification. Au retour des balades, une synthèse des éléments discutés est dessinée en ateliers, ce qui a permis de consigner le résultat des échanges et de le valoriser dans le travail de conception.

Au total, environ 60 adultes et 30 enfants ont participé à cette deuxième journée participative.



Figure 6 - Journée participative n°2

### **3.4 Coordination avec les services administratifs des communes voisines, du Canton et des autres directions de la Ville de Vevey**

Une séance de présentation a été organisée le 18 décembre 2018 afin de présenter le travail en cours aux services techniques des communes voisines limitrophes (Corsier-sur-Vevey, Corseaux, La Tour-de-Peilz et Saint-Légier), aux services cantonaux concernés (SDT, DGE, DEIS, SIPaL, DGMR)<sup>2</sup>, ainsi qu'aux autres services de la Ville de Vevey et au Service des affaires intercommunales. Cet échange s'est poursuivi au-delà de la séance et les diverses remarques formulées ont été intégrées aux documents qui vous sont présentés en annexe à ce préavis.

---

<sup>2</sup> Service du développement territorial (SDT), Direction générale de l'environnement (DGE), Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS), Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPaL), Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR).

### 3.5 Site internet dédié

Comme prévu dans le cadre du crédit d'étude et afin d'accompagner le processus de révision du PDCom puis du PGA, la DU a mis sur pied le site internet de projet : <https://demain.vevey.ch> dédié à ces révisions ainsi qu'aux projets d'aménagement qui y sont liés.

Construit autour de la nouvelle stratégie en urbanisme de la Municipalité, ce site internet permet de suivre l'actualité du processus de révision des planifications territoriales de la ville.

Mis à jour régulièrement, il permet de centraliser l'information concernant l'aménagement du territoire veveysan, d'exposer les études, projets ou réalisations qui en découlent, et de comprendre ainsi plus immédiatement les liens existant entre ces différentes échelles d'aménagement.

Cette plateforme invite à découvrir le détail des évènements, études et projets en cours ou récemment réalisés par le biais de contenus interactifs (cartes, vidéos, images de synthèses, etc.). La navigation dans le site permet de visualiser le contenu à travers plusieurs entrées (plan de ville, ligne du temps) et permet de rechercher les objets désirés grâce à des filtres thématiques.

Ce site a été réalisé et habillé par deux bureaux veveysans : Ergopix Sàrl pour la conception, et ultra:studio pour l'identité graphique.

Les documents annexés à ce préavis, ainsi que tous les comptes rendus de la CAT et des démarches participatives sont disponibles sur cette plateforme.

### 3.6 Cycle de conférences

Afin d'illustrer certaines thématiques d'actualité liées à la révision du PDCom, un cycle de conférences a été lancé le 31 octobre 2018. La première soirée a traité de l'urbanisme commercial et la deuxième, tenue le 5 février 2019, était dédiée aux espaces publics. Ce cycle de conférences se poursuit avec pour la prochaine soirée, le 22 mai prochain le thème de la densification douce dans les quartiers de villas. Les vidéos de ces conférences sont disponibles sur le site internet de projet.

## 4 PRESENTATION DES DOCUMENTS (DIAGNOSTIC ET CONCEPT DIRECTEUR)

### 4.1 Diagnostic territorial

Le cahier n° 1 constitue la partie introductive du concept directeur. Il présente d'une part le **contexte général** de la révision attendue du plan directeur veveysan, dont le concept constitue le premier volet. Il établit ensuite un **diagnostic territorial orienté**, structuré autour des différentes thématiques de l'aménagement du territoire veveysan. Ce diagnostic permet d'identifier les enjeux à prendre en compte dans le cadre du concept directeur. Finalement, une analyse des différentes familles morphologiques présentes à Vevey est réalisée dans le but d'esquisser la révision à venir des plans d'affectation.

### 4.2 Concept directeur

Le cahier n° 2 constitue le **concept directeur**. Il définit des objectifs, des principes et des pistes de mesures selon six thématiques qui seront ensuite approfondies dans le cadre du PDCom.

La structure du Concept directeur est décrite à la page suivante.

Le concept directeur est organisé en 6 axes thématiques :

A - Organisation urbaine



B - Caractère et potentiel d'évolution des tissus bâtis



C - Espace public et paysage



D - Mobilité



E - Environnement



F - Énergie



Chacun des axes est constitué par :



une mise en perspective des enjeux

des objectifs, principes et pistes de mesures

une carte spatialisant les objectifs et principes sur le territoire communal

**A1 VISER UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DES ACTIVITÉS, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

**A1.1 Par maintien des activités commerciales et de service dans la Vieille-Ville**

Garantir le maintien des activités commerciales dans les rez-de-chaussée et de services aux premiers niveaux des bâtiments

→ par exemple via un règlement spécifique d'affectation de la Vieille-Ville

Objectifs généraux (2 à 5 par axes)

Objectifs (2 à 5 par objectif général)

Principes (2 à 5 par objectif)

Pistes de mesures : préfigure le programme d'action du PDCOM

## 5 CALENDRIER PREVISIONNEL

Dépôt du présent préavis au Conseil communal ..... 28 mars 2019

Vote du Conseil communal sur le concept directeur ..... mai 2019

Mise à l'enquête du projet de plan d'affectation n° 1..... octobre 2019

A titre indicatif :

Adoption du plan d'affectation n° 1 ..... mars 2020

Mise à l'enquête et adoption du plan d'affectation n° 2..... 2020

Consultation publique et adoption du PDCom par le Conseil communal ..... 2021

Mise à l'enquête et adoption du plan d'affectation n° 3..... 2021

Mise à l'enquête et adoption du plan d'affectation n° 4..... 2022

## 6 CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

**VU** le préavis N° 07/2019, du 28 mars 2019, concernant la demande d'adoption du « Révision du Plan directeur communal : concept directeur »

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

### d é c i d e

1. d'adopter les objectifs, les principes et les cartes thématiques du concept directeur, soit les axes de planification suivants :
  - A – Organisation urbaine
  - B – Caractère et potentiel d'évolution des tissus bâtis
  - C – Espace public et paysage
  - D – Mobilité
  - E – Environnement
  - F – Énergie
2. d'adopter la division en quadrants de Vevey selon le plan indiqué en page 6 de ce préavis en vue de la révision du PGA de Vevey.

Au nom de la Municipalité  
la Syndique  le Secrétaire  
Elina Leimgruber Grégoire Halter

Municipal-délégué : Etienne Rivier

#### **Annexes imprimées et numériques :**

- [Annexe 1 : Diagnostic du PDCom de Vevey](#)
- [Annexe 2 : Concept directeur du PDCom de Vevey](#)

#### **Annexes uniquement numériques :**

- [Annexe 3 : Comptes rendus des séances de CAT \(1 à 6\)](#)
- [Annexe 4 : Comptes rendus des journées participatives](#)
- [Annexe 5 : Processus de révision des planifications](#)