

PLAN D'AFFECTION 55.60

" RUE DE FRIBOURG "

RAPPORT EXPLICATIF SELON L'ART. 47 OAT

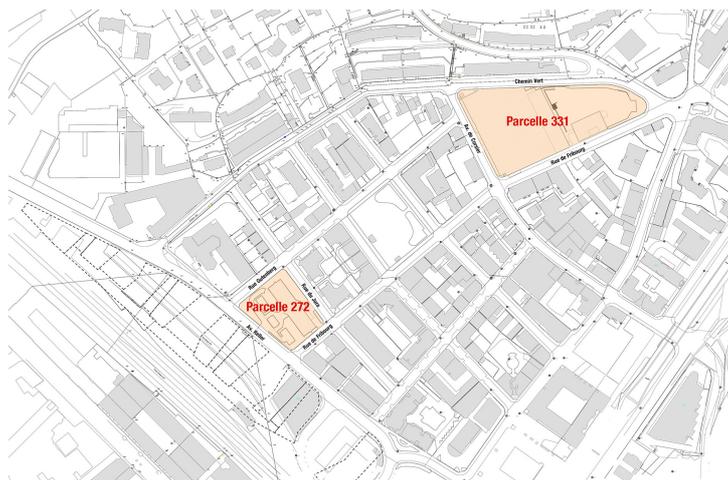
TABLE DES MATIERES

1. RECEVABILITE	2
PREAMBULE	2
BUT DE L'ETUDE	2
GROUPE D'ETUDES	3
PROCESSUS	3
2. JUSTIFICATION	4
PLANIFICATION CANTONALE	4
PLANIFICATION REGIONALE	5
PLANIFICATION COMMUNALE	5
POTENTIEL	6
EQUIPEMENT	6
FONCIER	6
3. CONFORMITE	7
DONNEES DE BASE	7
HISTORIQUE	7
TRANSPORTS	7
BRUIT	8
MOBILITE DOUCE	8
NATURE	8
ENVIRONNEMENT BATI	9
SITE CONSTRUIT	10
EAUX	11
DANGERS NATURELS	11
RAYONNEMENT NON-IONISANT	11
ACCIDENTS MAJEURS	12
SITES POLLUES ET DECHETS	12
ENERGIE	12
PROJET D'AMENAGEMENT	12
AVANT-PROJETS	12
DISPONIBILITE DU TERRAIN	13
PLUS-VALUE	13
PARTICIPATION	13
DESCRIPTION DU PROJET MIS A L'ENQUETE AU PRINTEMPS 2021	14
URBANISME	14
STATIONNEMENT ET TRAFIC	17
BRUIT	18
NATURE ET PAYSAGE	19
EVACUATION DES EAUX	19
ENERGIE	19
SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	20
DEVELOPPEURS PRIVE ET PUBLIC	20
MODIFICATIONS EN REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION ET DE LA COMMUNE VOISINE	20
MODIFICATIONS A LA DEMANDE DU DEVELOPPEUR ET DE LA COMMUNE	20
MODIFICATIONS SUITE A LA COMMANDE D'AVANT-PROJETS	21
PROCEDURE FINALE	21
ANNEXES	
PLANCHE PROJET ILLUSTRATIF	
PLANCHES PHOTOGRAPHIES DE MAQUETTE	
EXAMEN POST-ENQUETE PUBLIQUE	

PREAMBULE

La Société des Produits Nestlé SA, anciennement Nestec SA, 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° 331, qui couvre une surface de 10'130 m².

De mars 2017 à août 2019, l'étude du Plan d'affectation sur la parcelle n° 331 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 qui divisent son territoire, le PA Nord-Ouest. Ce premier quadrant comprend la parcelle n° 331 de la Société des Produits Nestlé SA (ci-après SPN SA), dont les règles d'aménagement définies par le présent PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" 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° 331; il est établi en coordination avec le développement de la parcelle n° 272.

BUT DE L'ETUDE

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

GROUPE D'ETUDES

L'élaboration des deux Plans d'affectation traitant des parcelles n° 272 et n° 331 a été confiée à un groupe de bureaux d'études dirigé par ESPLANADE AMENAGEMENT SA, agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le groupe d'études comprend les experts A. MAIBACH sàrl, biologiste, pour le volet *faune-nature*, et TEAM+, bureau d'ingénieurs en transports et d'urbanisme, pour les volets *transports* et *bruit*. Le bureau GEO SOLUTIONS INGENIEURS SA à Vevey est chargé de la fourniture des données cadastrales et de la certification des Plans d'affectation. M. Gérard Baumann, responsable de la gestion immobilière de SPN SA, s'est entouré de M. Gabrielle 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. Diverses séances de coordination avec les services cantonaux ont permis de mettre au point le projet en vue d'un examen préalable complémentaire qui était prévu au début 2017.

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

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

En 2017, une Zone 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 élaborera alors le Plan directeur fixant les orientations et les principes d'aménagement ainsi que le Plan d'affectation pour le quadrant Nord-ouest de la ville (Plan-Dessus, les Crosets, Gilamont et Bosquets).

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

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

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

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

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

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

Le Plan d'affectation PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" a été soumis à l'enquête publique du 27 mars au 9 mai 2021. Il a suscité plusieurs remarques et oppositions de la part de propriétaires voisins, d'habitants et de la commune voisine, qui ont fait l'objet d'un examen attentif. Certaines demandes ainsi que le résultat de l'appel à projets d'architectes et le fait que la commune se porte acquéreur de l'îlot Est, ont conduit à des modifications du Plan d'affectation.

Le dossier modifié a été transmis à la DGTL pour examen post-enquête publique (disponible en *Annexe* au présent Rapport). À la suite de minimes corrections, le Plan d'affectation est mis à l'enquête publique complémentaire.

2. JUSTIFICATION

PLANIFICATION CANTONALE

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

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

- Ligne d'action A1 *Localiser l'urbanisation dans les centres*
 - Mesure A11 *Zones d'habitation et mixtes*
- Ligne d'action A2 *Développer une mobilité multimodale*
 - Mesure A23 *Mobilité douce*
 - Mesure A25 *Politique de stationnement et plans de mobilité*

- Ligne d'action A3 *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 B1 *Consolider le réseau de centres dans les régions*
 - Mesure B 11 *Agglomération, centres cantonaux et régionaux*
- Ligne d'action B3 *Stimuler la construction de quartiers attractifs*
 - Mesure B 31 *Habitat collectif*
 - Mesure B 33 *Affectations mixtes*
- Ligne d'action D1 *Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant*
- Mesure R14 *Agglomération Riviera – Veveyse - Haut-Lac (RiveLac)*

Le présent Plan d'affectation prévoit une densification significative d'une parcelle située proche du centre de Vevey, au sein du périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac. Ce faisant, il se conforme au but de concentration de la croissance de population dans les centres urbains du Canton. De par la mixité d'occupation qu'il permet, il favorise la présence d'activités 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 minimaux 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'affectation pour ce quadrant puissent tenir compte des fortes variations morphologiques des tissus urbains.

Le **Concept directeur** relève la mixité programmatique de Plan-Dessus, caractérisée par des rez-de-chaussée dévolus aux activités et aux services et par des étages dévolus aux logements. Il propose de marquer les fronts construits significatifs dans le contexte urbain et préconise une requalification de

l'espace-rue ainsi que le renforcement des polarités de quartier. A l'échelle de l'îlot, il demande que les cœurs d'îlots soient végétalisés et partagés au sein du voisinage. De plus, il préconise que l'offre de stationnement soit optimisée tout en améliorant la couverture des besoins et que la continuité végétale soit renforcée par des alignements d'arbres.

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

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

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

POTENTIEL

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

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

3. CONFORMITE

DONNEES DE BASE

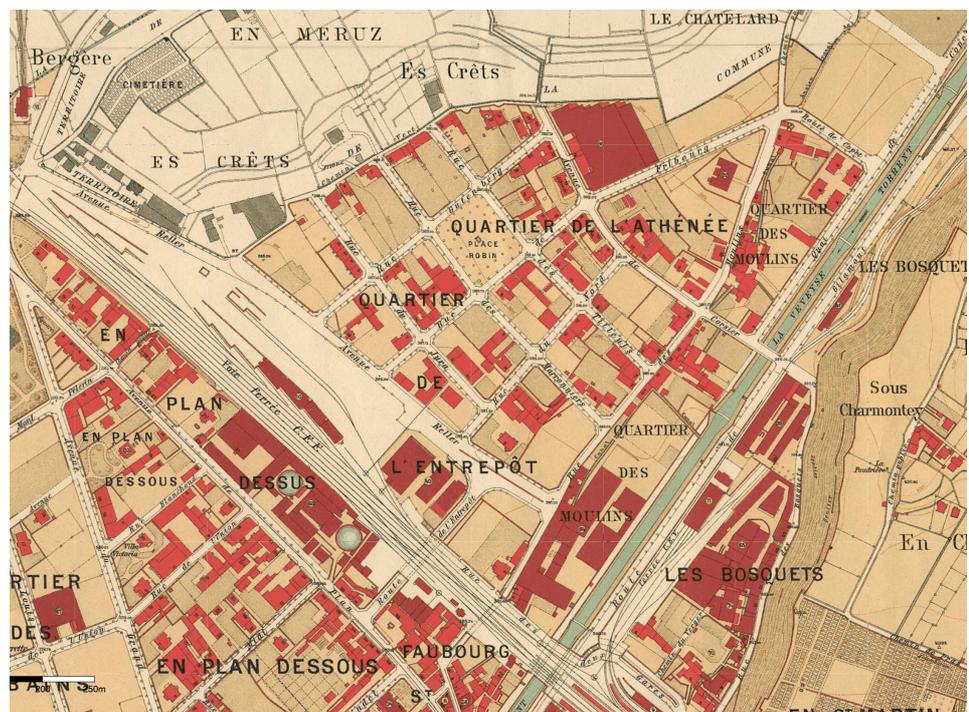
HISTORIQUE

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

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

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

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



Carte historique – 1913

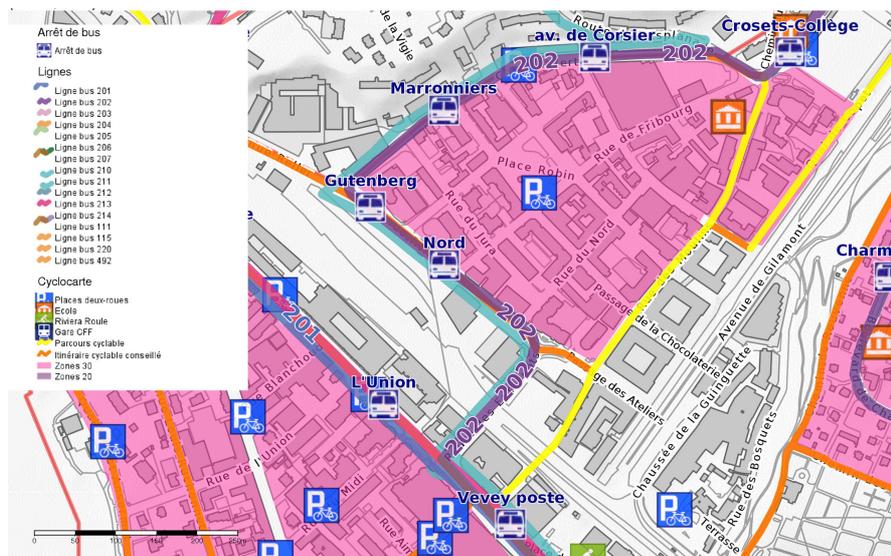
TRANSPORTS

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

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

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

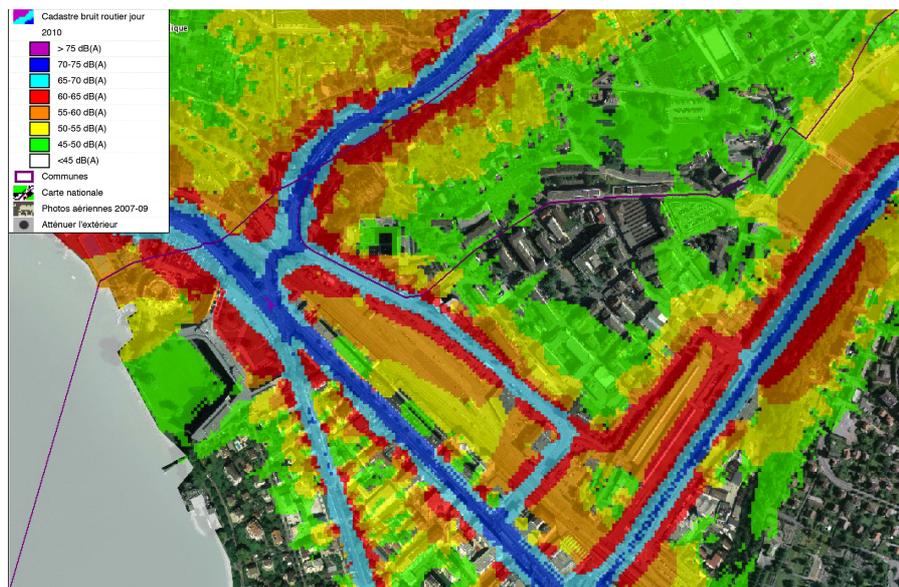
Le quartier de Plan-Dessus doit être considéré comme un quartier urbain, au vu du réseau de bus qui le jouxte et de la Zone 30 qui prévaut dans son périmètre.



Réseau de bus et secteurs en Zone 30

BRUIT

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



Cadastré du bruit routier - jour

MOBILITE DOUCE

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

NATURE

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

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

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

Esplanade Aménagement a procédé à une évaluation des arbres existants et a modifié le projet sur la base de la Réglementation communale. Sur la parcelle n° 331, un seul arbre correspond aux critères de protection fixés par le Règlement communal sur la protection des arbres¹. L'arbre protégé est indiqué sur le Plan. Le relevé de l'arborisation montre également la présence d'un alignement d'arbres d'un diamètre inférieur à 25 cm qui entoure le parking actuel : celui-ci ne jouit pas d'une valeur écologique mais d'une valeur paysagère certaine pour l'espace public. Enfin, le relevé montre des haies et buissons qui entourent également le parking actuel.

ENVIRONNEMENT BATI

Les niveaux bâtis des immeubles du quartier sont très divers. La hauteur réglementaire maximale de 18 m de l'ancienne réglementation fait que les bâtiments les plus hauts comptent 6 étages; c'est notamment le cas des constructions les plus récentes au sud-est, en bordure de la Veveysse. On relèvera que la parcelle n° 331 est partiellement bordée au sud par une construction de 6 étages.



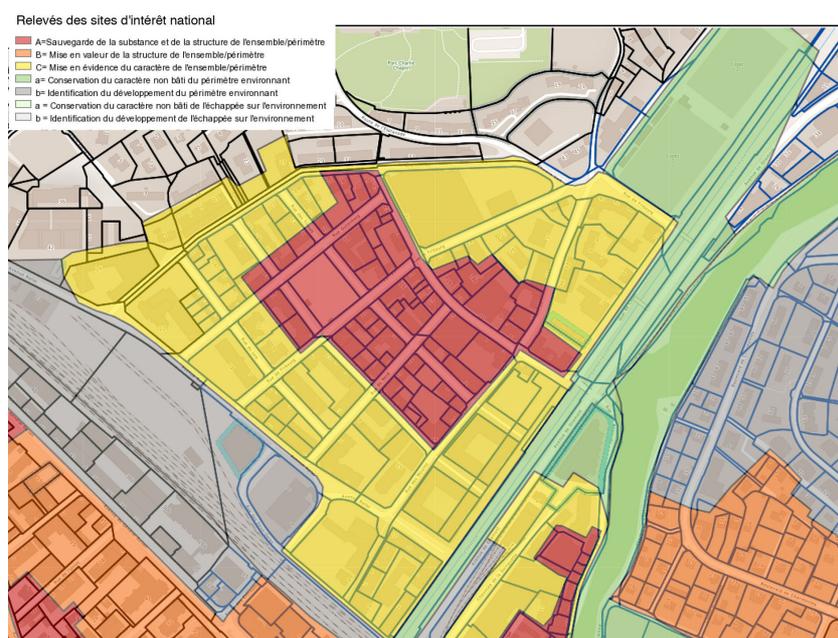
Morphologie du domaine bâti

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.

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.

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 cœur du quartier de Plan-Dessus est défini comme un ensemble dont la substance et la structure d'origine doivent être sauvegardées. La parcelle n° 331, plus périphérique, est incluse dans un ensemble plus large dont le caractère doit être mis en évidence et pérennisé.

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



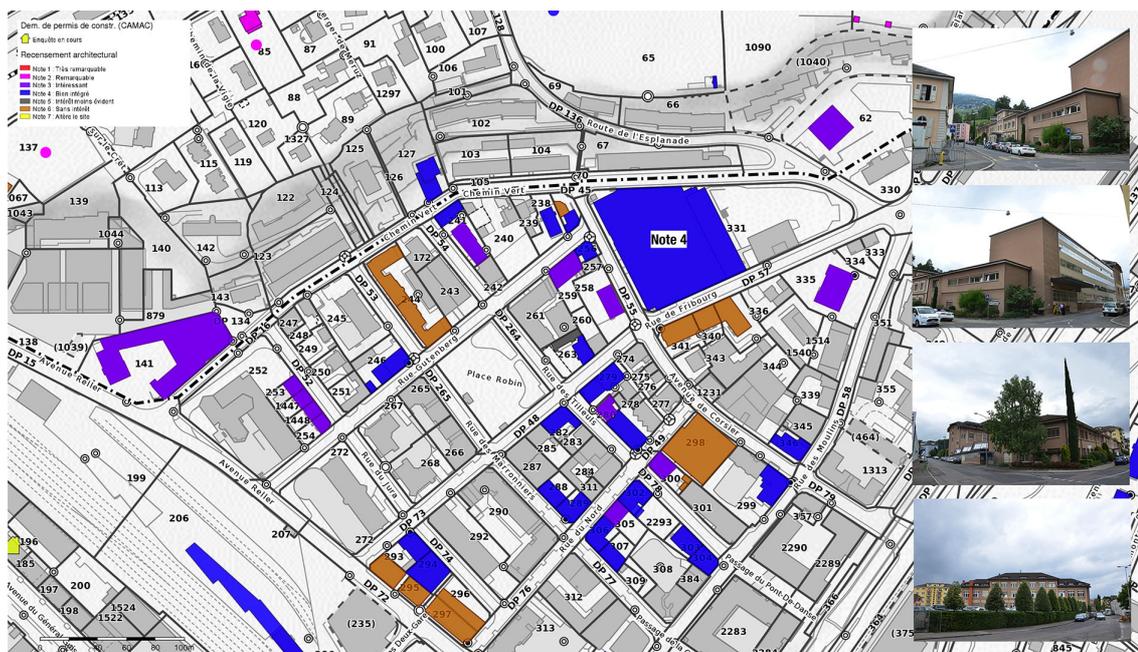
Extrait de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

SITE CONSTRUIT

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

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

Un représentant de la DGIP (alors SIPAL) a été consulté au début du processus de planification. Une visite de terrain et l'analyse de l'immeuble ont permis de définir que la valeur de l'immeuble en tant que tel est d'une importance toute relative, comparée à l'environnement paysager et construit; le bâtiment pourrait ainsi être démolé, pour autant que le lien à la rue soit préservé par la nouvelle construction. Toutefois, vu l'importance du bâtiment pour l'histoire du lieu et du quartier, une documentation photographique de ses intérieurs et extérieurs devrait être réalisée avant démolition.



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

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

EAUX

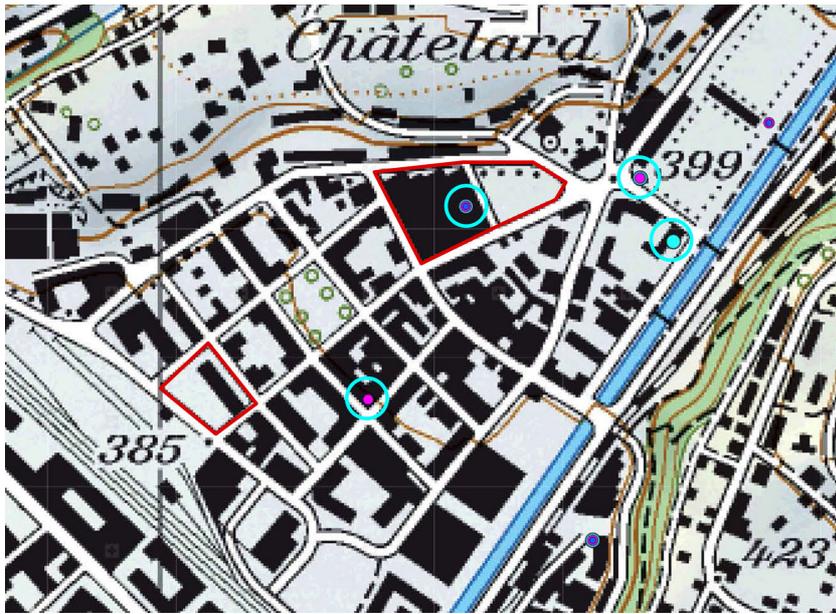
Tout le terrain de la commune de Vevey est affecté en secteur üB de protection des eaux. Aucune mesure particulière ne doit donc être prise pour assurer la protection des eaux souterraines. En cas de présence confirmée d'une nappe d'eau souterraine, celle-ci pourrait constituer une ressource énergétique pour la production de chaleur ou de froid.

DANGERS NATURELS

Le Plan d'affectation n'est exposé à aucun risque significatif. Les risques de crues sont limités aux abords de la 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 LTE / GSM / UMTS de forte puissance est située sur le bâtiment Nestlé de la parcelle n° 331 et une antenne UMTS / GSM de moyenne puissance est située à un peu plus de 60 m à l'est de la parcelle. Les installations situées hors du Plan d'affectation ne devraient pas causer de dépassement des valeurs au sein de celui-ci. A l'inverse, l'installation VCHA de Swisscom située sur la parcelle n° 331, sur le bâtiment existant voué à la démolition, devra être démontée et réimplantée, en fonction du nouveau projet de construction; une coordination étroite avec le propriétaire est donc nécessaire.



Antennes de téléphonie mobile

ACCIDENTS MAJEURS

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

SITES POLLUES ET DECHETS

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

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

ENERGIE

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

PROJET D'AMENAGEMENT

AVANT-PROJETS

Plusieurs variantes d'avant-projet successives ont été élaborées pour ce Plan d'affectation n°55.60 "Rue de Fribourg". Elles proposaient diverses implantations possibles: un vaste îlot, comprenant une ou

plusieurs cours intérieures, deux îlots fermés ou ouverts, et enfin deux îlots plus petits complétés par un bâtiment de tête.

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

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

DISPONIBILITE DU TERRAIN

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

PLUS-VALUE

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

PARTICIPATION

La planification des parcelles n° 272 et 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 n° 55.60 "*Rue de Fribourg*" et 55.62C "*Avenue Reller*" ont immédiatement pu saisir les enjeux évoqués. Relatifs par exemple à la conformation des volumes bâtis et des espaces ouverts, la structuration des axes de mobilité douce, la répartition des stationnements, l'accessibilité et la végétalisation des toitures ou des cours d'immeubles, ou encore à la programmation des arcades commerciales, ces enjeux ont ensuite abondamment nourri la mise à jour des projets de PA.

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

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

Recevant la synthèse des préavis des services le 9 décembre 2020, 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 AU PRINTEMPS 2021

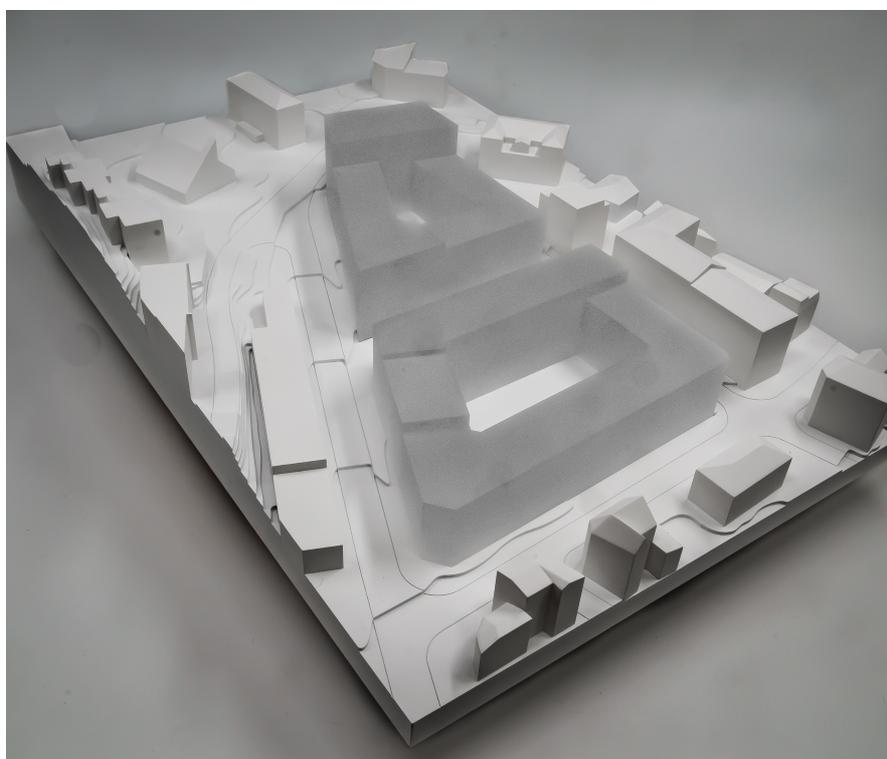
Ce chapitre, y compris les illustrations, maquettes et chiffres (surfaces de plancher, trafic), décrit la version du projet mise à l'enquête publique le 27 mars 2021.

Les modifications apportées au projet au printemps 2023 et les nouveaux chiffres (surfaces de plancher, gabarits, trafic) sont indiqués dans le sous-chapitre suivant "Suite à l'enquête publique" (p. 20), dans la notice "Eléments pour enquête publique complémentaire" et dans la notice complémentaire "Modifications apportées au PA 55.60: Examen des impacts sur le réseau routier".

URBANISME

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

Maquette réalisée par l'atelier 12mill



Les orientations du projet visent à se rapprocher de l'urbanisation historique et des principes directeurs posés par la nouvelle planification communale. Le plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg" prévoit la démolition des bâtiments existants, permettant ainsi la création de deux îlots urbains; chaque îlot construit contient une aire d'aménagement du cœur d'îlot arborée. Le projet propose également un

élargissement du chemin Vert, permettant des aménagements pour la mobilité douce, une rue interne piétonne et un espace emblématique en entrée de ville, tous trois accessibles aux habitants du quartier et inscrits dans une aire des aménagements urbains. Le projet reprend également le principe du Concept directeur de marquer l'entrée du quartier de Plan-Dessus par une construction au gabarit plus élevé. Une maquette a été réalisée afin de vérifier l'intégration des volumes constructibles au contexte urbain (d'autres photographies de celle-ci sont disponibles en *Annexe* du présent rapport).

Ordre

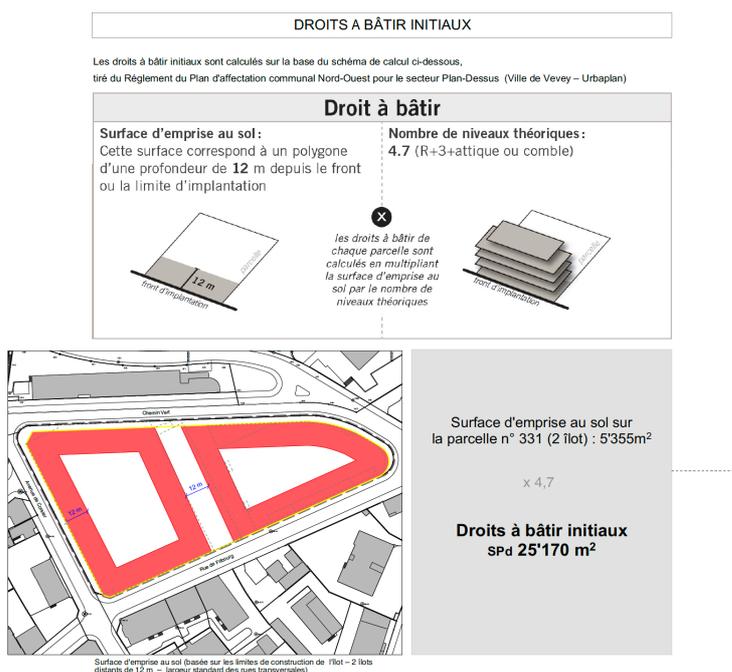
Le Plan d'affectation relève de l'ordre contigu, avec possibilité de réaliser des césures offrant la possibilité d'ouvrir les îlots et d'aérer les cœurs d'îlot.

Affectation

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

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

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



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

Le Plan d'affectation et la convention liée permettent la réalisation de prestations d'intérêts publics telles qu'une installation de stationnement mutualisée² au bénéfice du quartier, des locaux commerciaux à loyers plafonnés ou encore un local communautaire. Pour ce faire, **des droits à bâtir de contrepartie** – à hauteur de 15% supplémentaires calculés sur les droits à bâtir initiaux, soit 3'770m² – sont octroyés et compris dans la capacité constructive.

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

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

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

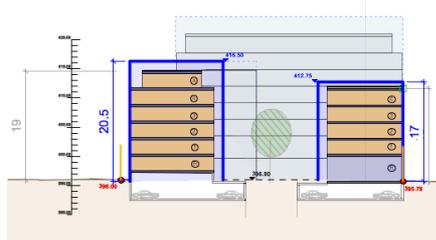
Locaux d'activités et le local communautaire

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

Périmètres et gabarits d'implantation des constructions

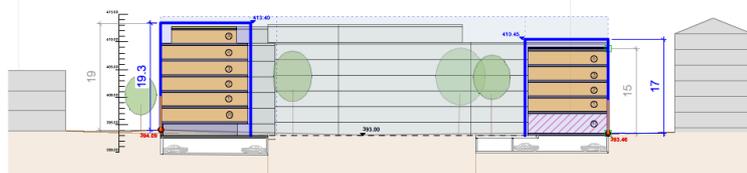
Un soin attentif a été porté aux gabarits d'implantation des constructions. La hauteur des constructions est définie en tenant compte des alignements et du contexte bâti. La planification de détail permet ces ajustements et offre la possibilité de définir plus finement les volumes constructibles que dans la planification de quadrant (le PA Nord-Ouest). Les gabarits des constructions en bordure du chemin Vert sont portés à 20.50 m au plus et le gabarit de la construction en tête de l'îlot est porté à 26.70 m par rapport au niveau du carrefour ce qui permet l'accueil d'activités dans les étages. Les autres gabarits ont une hauteur maximale entre 17.00 m et 17.70 m par rapport à la rue. Les gabarits rehaussés sur le chemin Vert et la tête d'îlot permettent de marquer un front bâti plus urbain sur la route collectrice et l'entrée de ville, ainsi que de signifier le seuil inter-quartier. Les hauteurs ont été pensées afin de permettre l'accueil d'activités dans des rez-de-chaussée surélevés (3.60 m hauteur sous plafond). Une illustration du projet est annexée au présent rapport.

Les périmètres et les gabarits d'implantation des constructions sont définis de manière à laisser au constructeur une marge de manœuvre pour le développement des projets de construction. Une flexibilité à hauteur d'un mètre a été ajoutée aux hauteurs maximales au vu de la complexité du projet et notamment des aménagements en sous-sol.



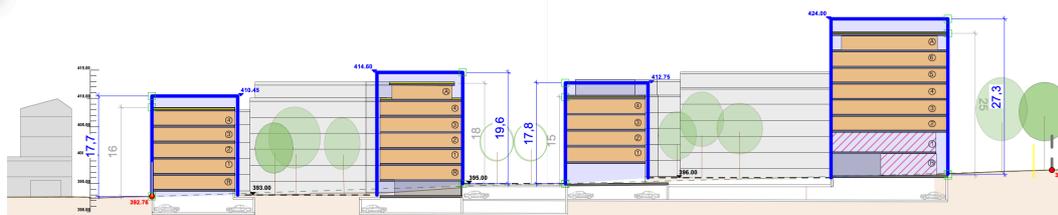
Coupe C-C

Illustration : Coupe transversale sur l'îlot Est



Coupe-B-B

Illustration : Coupe transversale sur l'îlot Ouest



Coupe A-A

Illustration : Coupe longitudinale sur les deux îlots

Aménagements extérieurs

Les aménagements devront être soignés. Un avant-projet d'aménagement de la rue entre les deux îlots, des cœurs d'îlots et du seuil d'entrée de ville devra être établi par un architecte-paysagiste qualifié – la rédaction du cahier des charges et le choix du prestataire seront coordonnés avec les services de la Ville de Vevey. Compte tenu, par ailleurs, de l'installation de stationnement en ouvrage souhaitée par la commune, l'espace ouvert devra bénéficier d'au moins 35% d'aménagements en pleine terre, permettant la plantation de grands arbres et la perméabilité du sol.

STATIONNEMENT ET TRAFIC

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

Stationnement

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

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

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

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

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

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

Les besoins en stationnement pour les vélos peuvent être estimés à environ 600 places, en se basant sur la norme VSS 40 065; deux tiers des places doivent être prévus au stade de la mise à l'enquête du projet de construction.

Le stationnement des vélos se fait à la fois dans des locaux situés aux rez-de-chaussée, au niveau des rez-de-chaussée inférieur et à l'extérieur. Les deux tiers des places seront accessibles à niveau depuis l'espace ouvert.

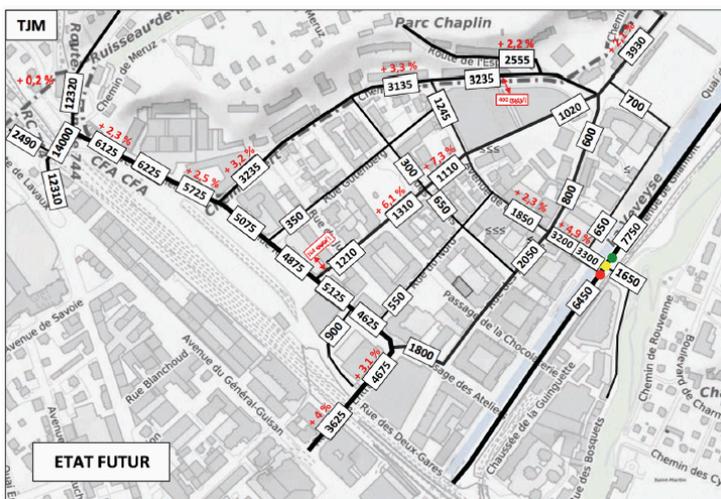
Trafic

Le projet de Plan d'affectation n° 55.60 "*Rue de Fribourg*", avec ces 142 places de stationnement propres, induira 400 mvts/j. Concernant les 121 places supplémentaires, 106 sont des places de

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

remplacement et n'induiront pas de trafic supplémentaire et pour les 15 places restantes le trafic généré sera à apprécier ultérieurement s'agissant d'une anticipation sur de potentiels besoins futurs.

Les places de stationnement existantes sur la parcelle généraient 496 mvts/j en 2019. De fait, le trafic induit par le PA sera inférieur de 96 mvts/j au trafic généré actuellement.



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

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 transports.

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

Carrefour Avenue Reller et Route de Châtel-Saint-Denis

L'expertise « Trafic et bruit » 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 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 ne sont pas dépassées: l'article 31 OPB est respecté.

Une étude acoustique détaillée en fonction du projet de construction devra être fournie lors de la demande de permis de construire.

NATURE ET PAYSAGE

Une partie des treize arbres d'un gabarit protégé supprimés sur la parcelle n° 272 sera compensée sur la parcelle n° 331, ce qui permettra aux nouvelles plantations d'avoir un espace racinaire satisfaisant. Les haies et buissons actuellement présents sur la parcelle n° 331 seront remplacés par des plantations définissant l'espace piétonnier de la nouvelle rue et la place en tête d'îlot.

Ces mesures permettront de compenser les valeurs écologiques supprimées et de créer ainsi un espace urbain de qualité. Les arbres de remplacement seront localisés dans les parties en pleine terre de l'espace ouvert.

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

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

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

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

EVACUATION DES EAUX

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

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

ENERGIE

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

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

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

Au-delà des prescriptions légales en vigueur, la convention passée avec le propriétaire engage le constructeur à réaliser des constructions selon des normes ambitieuses en vue d'une société à 2000

watts telles que SIA 112/1, SIA 2040 et des standards énergétiques comme Minergie-A, Minergie Eco et SNBS (Standard de Construction Durable Suisse).

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

DEVELOPPEURS PRIVE ET PUBLIC

La Société de développement et de promotion immobilière Pierre Etoile se portera acquéreur de la fraction de la parcelle n° 331 comprenant l'îlot Ouest. La ville de Vevey, qui souhaite être pro-active dans le développement urbain, pourrait se porter acquéreur de la fraction de la parcelle n° 331 comprenant l'îlot Est.

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

Les caractéristiques de l'îlot Est du PA n° 55.60 ont également fait l'objet d'un examen attentif pour répondre aux attentes communales.

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

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

Pour répondre à l'inquiétude de la population sur la capacité d'accueil du Plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg", la commune de Vevey a décidé de réduire de 15 % à 10 % le bonus pour prestations d'intérêt public, ce qui équivaut à une **réduction des droits à bâtir de 1'253 m²**. Ainsi la capacité constructive maximale de la parcelle n° 331 sera de 28'946 m², compte tenu des droits à bâtir initiaux, du bonus pour prestations d'intérêt public de 10 % et du bonus énergétique de 5 %.

La commune de Vevey pourrait se porter acquéreur de l'îlot Est de la parcelle n° 331 et deviendrait un acteur du développement, dans le sens souhaité par la population, sur environ 44 % du potentiel constructible du Plan d'affectation. Ainsi, la commune pourrait répondre aux attentes de la population en matière de logements et d'équipements publics.

MODIFICATIONS A LA DEMANDE DU DEVELOPPEUR ET DE LA COMMUNE

Pierre Etoile, qui devrait se porter acquéreur de la fraction Ouest de la parcelle n° 331, 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.

La Commune, qui devrait se porter acquéreur de la fraction Est de la parcelle n° 331, a demandé que certaines dispositions qui régissent les affectations du PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" soient modifiées, en particulier:

- L'art. 6 al. 1 qui mentionne que la Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités peut comprendre également des équipements d'utilité publique ou para-publique.
- L'art. 6 al. 2 qui précise que, dans l'îlot Est, le logement doit représenter un minimum de 60 % des droits à bâtir initiaux et les équipements d'utilité publique ou parapublique doivent représenter un maximum de 30 %.

Les caractéristiques générales du PA correspondent bien aux attentes de la Commune. La profondeur du périmètre le long du Chemin Vert est élargie à 16 m et la profondeur des périmètres le long de la rue de Fribourg et le long de la rue interne est réduite à 14 m. La profondeur du périmètre de construction pour le bâtiment de tête est maintenue à 20 m.

Pour augmenter la marge de projet du PA n° 55.60 "Rue de Fribourg", les gabarits de construction le long du Chemin Vert sont prolongés sur une portion de l'avenue de Corsier et sur une portion de la rue interne et le retrait d'attique n'est plus imposé pour le bâtiment de tête.

Pour tenir compte des exigences dimensionnelles de la construction en bois, le gabarit du PA 55.60 au voisinage du Chemin Vert a été surélevé de 1,2 m; de même, le gabarit de l'îlot Est au voisinage de la rue de Fribourg a été surélevé de 0,6 m.

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

MODIFICATIONS SUITE A LA COMMANDE D'AVANT-PROJETS

La commande d'avant-projets a montré que certaines dispositions des PA peuvent être améliorées, notamment la réduction ponctuelle du retrait d'attique, l'augmentation ponctuelle de la hauteur en toiture, le niveau fini des aménagements extérieurs et le fractionnement des façades.

PROCEDURE FINALE

Le PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" a été revu et finalisé suite à l'enquête publique, conformément aux choix de l'investisseur et aux orientations de la Commune. Le dossier modifié a été transmis à la Municipalité pour approbation, puis à la DGTL pour examen post-enquête publique. À la suite de minimes corrections, le Plan d'affectation est mis à l'enquête publique complémentaire.

Esplanade Aménagement SA

Lausanne, le 31 mai 2023

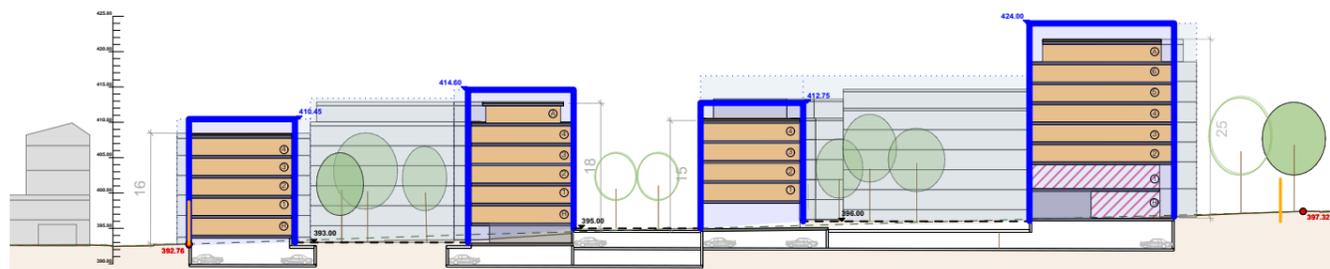
ANNEXES



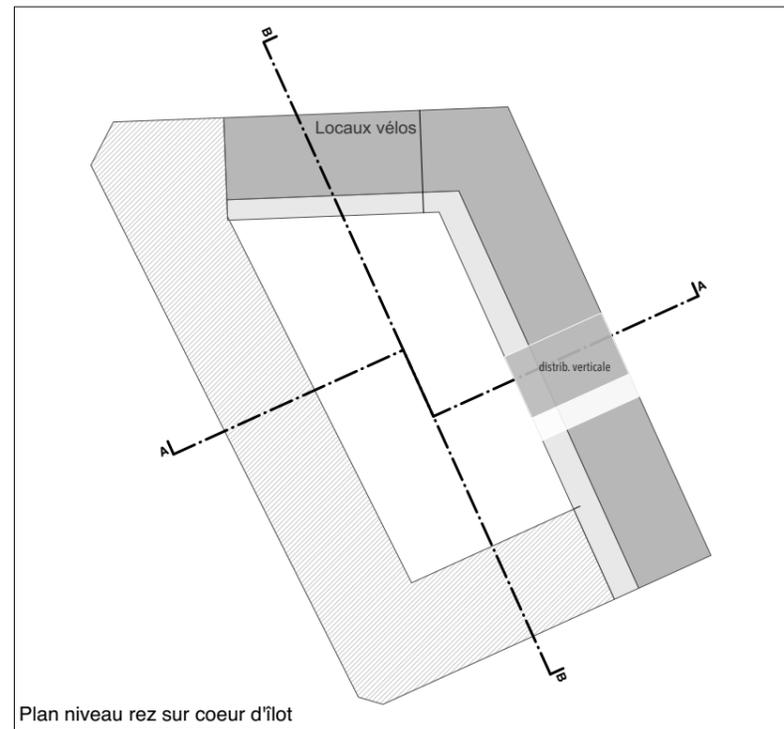
Plan niveau rez-de-chaussée



Plan niveaux de terminaison



Coupe A-A



Plan niveau rez sur coeur d'îlot

Données de base du projet

Surface de terrain déterminante	=	10'126 m ² Std
Capacité constructive	=	28'940 m² SPd
Bonus énergie (5%)	=	1'260 m ² SPd
Droits à bâtir maximaux parcelle 331	=	30'200 m² SPd

Constructions projetées et usages (indicatif)

Rez de coeur d'îlot :

autres locaux	=	1'290 m ²
---------------	---	----------------------

Rez-de-chaussée :

autres locaux	=	950 m ²	
passages	=	500 m ²	
activités (50% du rdc)	=	2'037 m ²	
logements	=	2'015 m ²	
]	=	4'130 m²

Niveaux 1 / 2 / 3 / 4 :

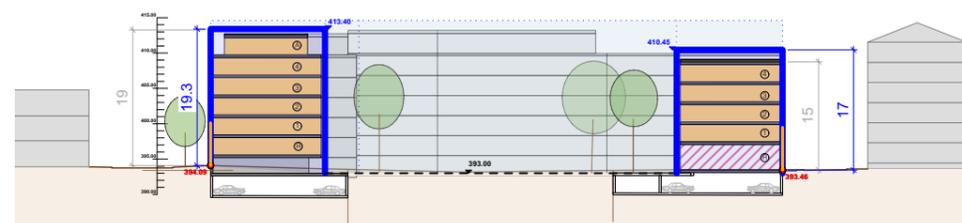
activités	=	580 m ²
logements	=	22'040 m ²
	=	22'620 m²

Niveaux supplémentaires (5/6/7)

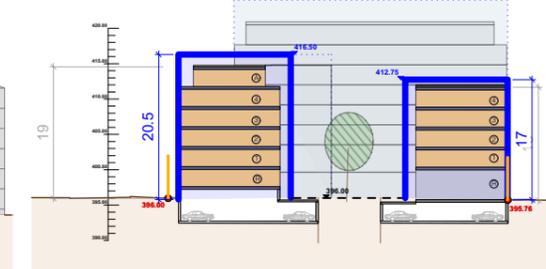
logements – îlot ouest	=	840 m ²	(attiques)
logements – îlot est	=	630 m ²	(attiques)
	=	1'970 m ²	(niveaux supp. tête) =
			3'440 m²

TOTAL SPd :

	=	30'200 m²
--	---	-----------------------------



Coupe B-B



Coupe C-C

PA 55.60 « Rue de Fribourg » ILLUSTRATION

16 mars 2021

- Plan
- Périmètre d'implantation des constructions
 - Sous-périmètre des constructions
 - Profondeur périmètre des constructions
 - Arborisation supprimée
 - Arborisation de remplacement
 - Arborisation conservée
 - Plantation indicative
- Coupes
- Limite des constructions maintenue
 - Gabarit des constructions
 - 403.65 Altitude maximale gabarit des constructions
 - 403.65 Niveau fini des aménagements extérieurs
 - 386.94 Niveau indicatif de référence
 - Gabarit des constructions en vue
 - Terrain et bâtiment voisin
 - Arborisation de remplacement
 - Plantation indicative

Constructions projetées et usages (indicatif)

- Logement
- Activités
- Autres locaux
- Passages et rampes

Hauteur sur rue des constructions projetées (indicatif)

Planche de photographies de maquette réalisée par l'Atelier 12mill
Volume constructible du PA 55.60 « Rue de Fribourg »

1. Vue plongeante depuis le Sud-Est
2. Vue cavalière depuis le Sud-Ouest

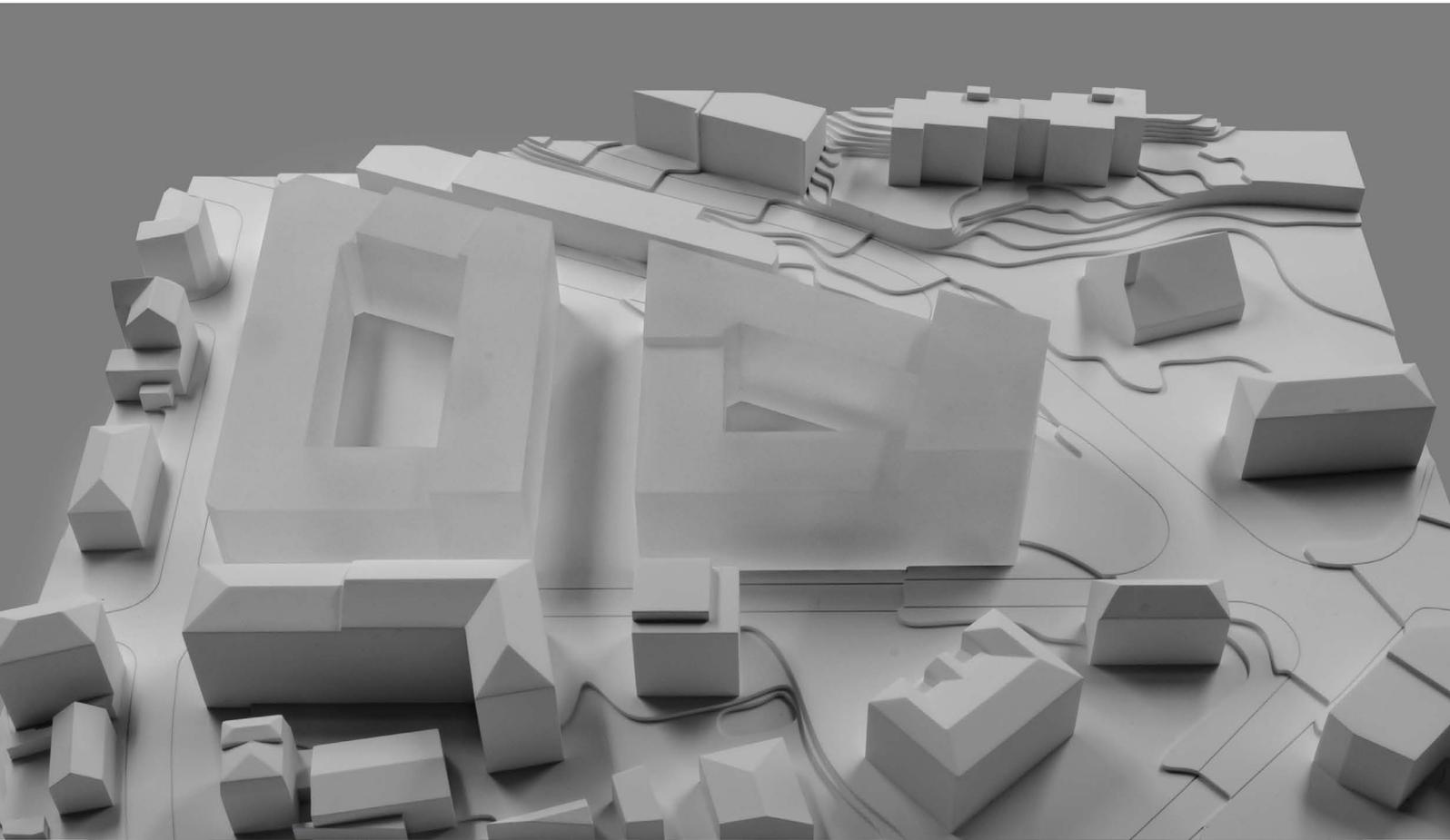


Planche de photographies de maquette réalisée par l'Atelier 12mill
Vues des rues du PA 55.60 « Rue de Fribourg »

- 3 .Vue sur la place inter-quartier
- 4. Vue depuis le jardin de l'Eglise St-Jean sur Chemin Vert
- 5. Vue de la Rue de Fribourg
- 6. Vue de l'Avenue de Corsier

