

PLAN D'AFFECTATION SUD

RAPPORT EXPLICATIF





Service de l'urbanisme et de la mobilité

Rue du Simplon 16

1800 Vevey

AMÉNAGEMENT & URBANISME

urbaplan

Camille Levieul - Cyril Mumenthaler

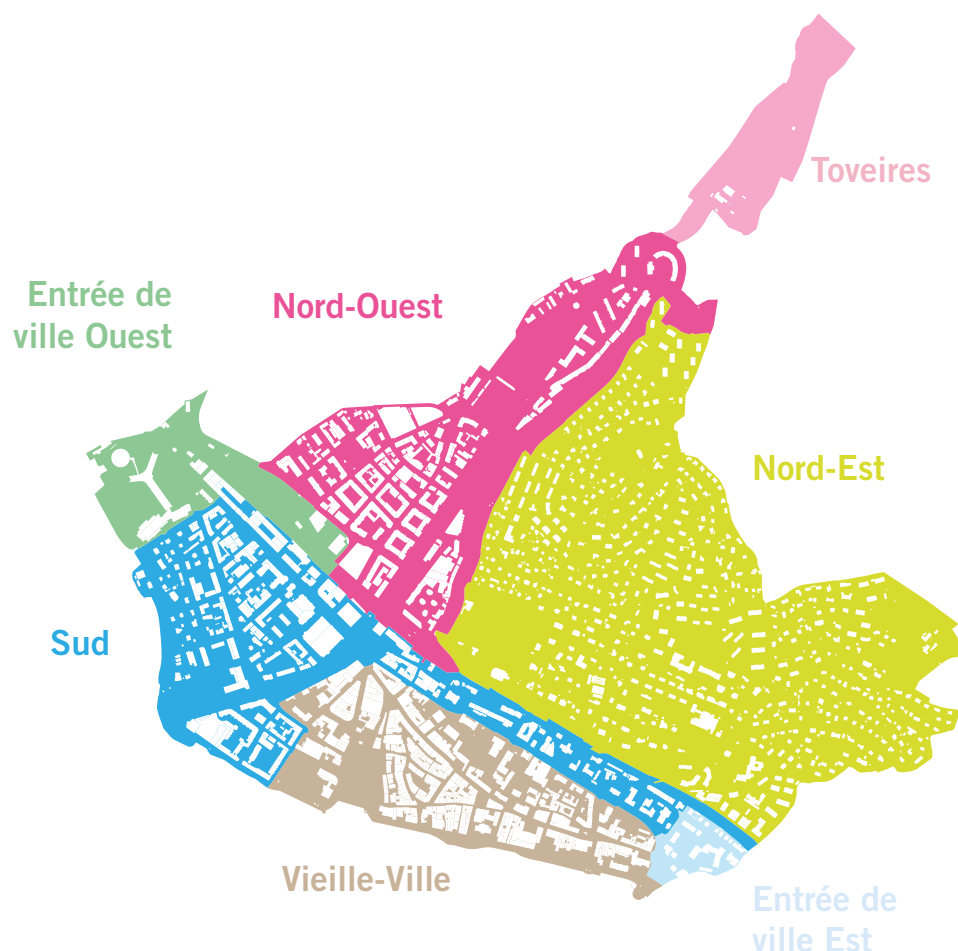
avenue de Montchoisi 21

1006 Lausanne

tél. +41 21 619 90 90

www.urbaplan.ch

certifié iso 9001:2015



La planification réglementaire prévue pour remplacer le règlement sur les constructions de la Ville de Vevey (RCVV) actuel, qui date de 1952, ainsi que les multiples plans de détail en vigueur, est divisée en sept secteurs. **Des plans d'affectation sur ces 7 secteurs régiront l'aménagement du territoire communal, sous réserve de nouveaux plans de détails ultérieurs.**

Le présent document constitue le **rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du plan d'affectation Sud de la commune de Vevey**, soit les quartiers Plan-Dessous, Madeleine et la bande comprise entre la vieille ville et les voies ferrées (ci-après, « nord vieille ville »).

Ce rapport permet de **démontrer le respect des études de base et des textes légaux supérieurs**. Il vise également le **transfert de connaissances** pour les générations futures au sein des autorités compétentes en termes d'aménagement du territoire et constitue une **base indispensable à l'information et à la participation de la population**. Enfin, il constitue un outil important pour toute question d'interprétation ou tout litige en relation avec la mise en œuvre des contenus de l'aménagement.

Table des matières

1. JUSTIFICATION	6
1.1 Des outils obsolètes - un contexte nouveau	6
1.2 Une révision par secteurs	6
1.3 Mesure conservatoire	6
1.4 Nécessité de légaliser	7
1.5 Équipement du terrain	8
2. PROCESSUS D'ÉLABORATION	9
2.1 Participation et consultations	9
2.2 Procédure de légalisation	10
3. ENJEUX ET MÉTHODOLOGIE	11
3.1 Enjeux stratégiques	11
3.2 Enjeux de la révision de l'affectation	12
3.3 Approche par morphologie urbaine	14
4. PROJET DE PA	16
4.1 Plan d'affectation	16
4.2 Règlement du PA	17
5. COORDINATION DES PROCÉDURES	49
5.1 Plans d'affectation de détail abrogés	49
5.2 Plans fixant les limites des constructions	51
5.3 Aspects fonciers	53
6. CONFORMITÉ	54
6.1 Aménagement du territoire	54
6.2 Protection du patrimoine bâti et paysager	58
6.3 Patrimoine archéologique	59
6.4 Protection du patrimoine naturel et de la biodiversité	59
6.5 Protection des eaux	61
6.6 Dangers naturels	63
6.7 Protection contre les nuisances anthropiques	65

6.8	Plan directeur cantonal (PDCn)	73
6.9	Plan Directeur Régional (PDR)	82
6.10	Projet d'agglomération Rivelac	83
6.11	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)	84
6.12	Planifications directrices communales	84
7.	SUIVI DE LA PROCÉDURE	86
7.1	Examen préliminaire (art. 36 LATC)	86
7.2	Examen préalable (art. 37 LATC)	86
7.3	Enquête publique (art. 38 LATC)	86
8.	CONCLUSION	87
9.	ANNEXES	89

1. Justification

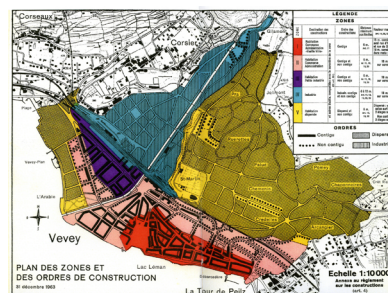
1.1 Des outils obsolètes - un contexte nouveau

Les outils principaux régissant l'aménagement du territoire communal ont été élaborés il y a **plus de cinquante ans**. Le contexte actuel de planification ne correspond plus à celui qui prévalait au moment de leur élaboration, et les autorités de Vevey ont décidé de **revoir leur stratégie d'aménagement du territoire** en révisant les deux principaux outils de planification à disposition de la Commune, à savoir son **Plan Directeur Communal** (PDCom) et son **Plan d'Affectation** (PA).

Cette révision intervient dans une **période charnière de l'aménagement du territoire suisse**, du fait de la modification de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) en 2014, de la LATC en 2018, et de l'entrée en vigueur de la quatrième adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn) en 2018.

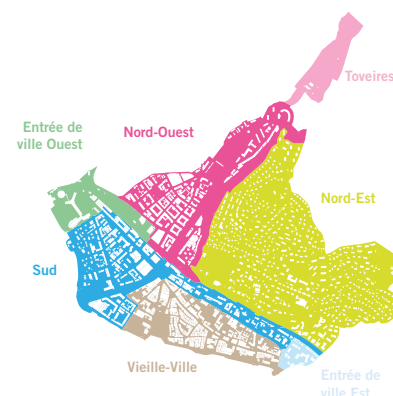
À Vevey, cette révision a également été déclenchée par le refus en référendum populaire de plusieurs planifications réglementaires en 2013, 2015 et 2017, avec comme demande récurrente des opposants d'**établir une vision de développement globale et partagée par les Veveysannes et Veveysans**.

Cette vision globale a été depuis élaborée via le Plan directeur communal (cf. chap. 6.12).



1.2 Une révision par secteurs

La révision du RCVV n'est pas menée d'un bloc, mais de manière **échelonnée dans le temps** et par **secteurs**. Elle se fait donc sur sept secteurs distincts et autonomes afin d'avancer progressivement et de mettre d'abord l'accent sur les secteurs les plus sensibles. Le présent PA est le premier à réviser l'affectation communale sur le secteur Sud.



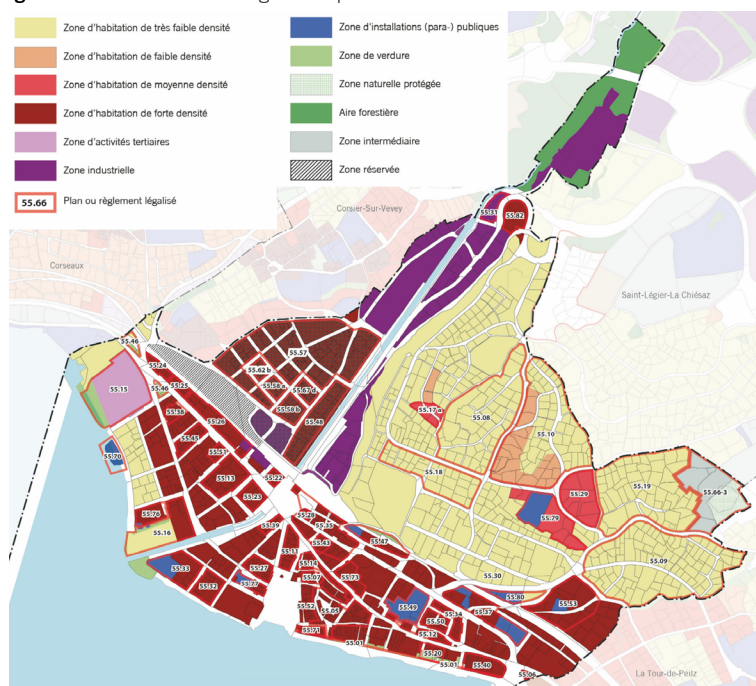
1.3 Mesure conservatoire

Afin d'**assurer un développement urbain cohérent** de son territoire et de ne pas prêterit les orientations prises dans le cadre de la révision de ces planifications, les projets de plan d'affectation en cours ont été **mis en attente** sur l'ensemble du territoire communal **jusqu'à l'adoption du Concept Directeur** par le Conseil Communal. Celui-ci a été approuvé le 13 juin 2019.

1.4 Nécessité de légaliser

Le règlement sur les constructions de la Ville de Vevey (RCV) est entré en force en 1952. Il a été mis à jour en 1964 avec l'entrée en vigueur du plan des zones et des ordres de construction, du plan des densités de population et du plan des coefficients d'utilisation. **L'ensemble de ces documents constitue le PGA en vigueur (RCV)**, qui est aujourd'hui quotidiennement utilisé par les services municipaux. En ajoutant les très nombreux plans d'affectation de détail (PPA, PQ ou PEP), l'application des prescriptions relatives aux zones, aux ordres de constructions, aux coefficients d'utilisation du sol et de certaines règles qui ne sont **plus adaptées aux manières de bâtir d'aujourd'hui**, rendent la situation extrêmement complexe et **obligent une refonte complète des planifications communales**.

Fig. 1 : Planifications en vigueur - quartier de Plan-Dessous



La révision du RCV doit permettre de **retisser des liens** entre les différents quartiers et de **renforcer la cohérence d'ensemble**. En ce sens, plusieurs planifications de détail en vigueur méritent d'être réévaluées et questionnées en vue d'une **meilleure intégration** dans le tissu urbain environnant.

Finalement, cette révision de l'affectation communale s'est inscrite en coordination avec l'élaboration du nouveau PDCom, qui est entré en vigueur en 2024. L'établissement du présent PA constitue donc une des mesures prioritaires du futur PDCom pour **mettre en œuvre un certain nombre d'objectifs de ce dernier au travers de dispositions réglementaires concrètes et applicables aux tiers**.

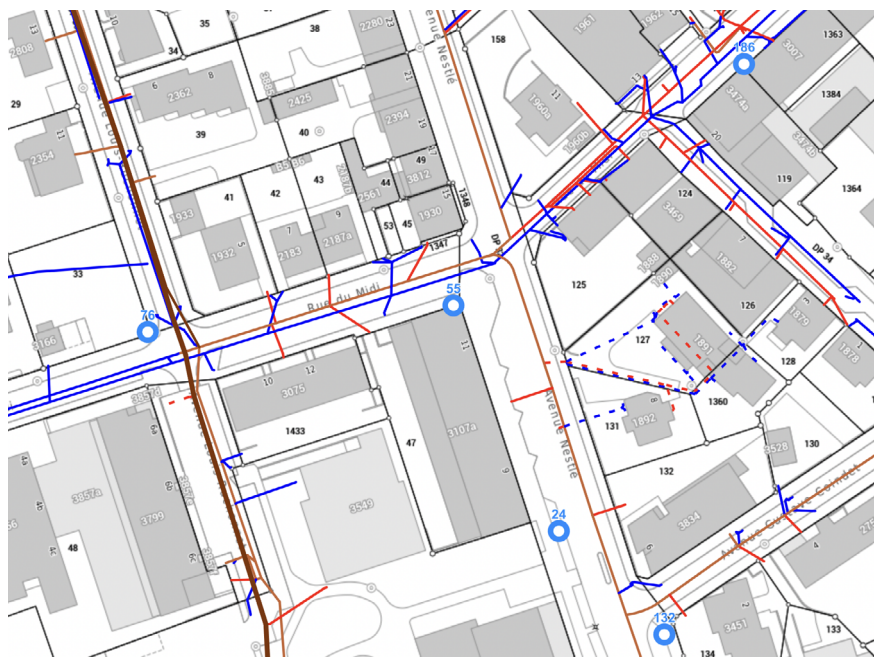
1.5 Équipement du terrain

Selon l'aperçu de l'état de l'équipement, les terrains affectés en zone constructible par le PA sont tous **équipés ou partiellement équipés** au sens de l'équipement de base. Le périmètre du PA est donc considéré comme équipé au sens de l'art. 19 LAT.

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

Toutes les informations nécessaires sont accessibles au public via le guichet cartographique régional : map.cartoriviera.ch

Fig. 2 : Extrait du guichet cartographique régional (Source : map.cartoriviera.ch)



2. Processus d'élaboration

Entre 2019 et 2022, une étroite collaboration entre le bureau Urbaplan et le service d'urbanisme de la Ville de Vevey (ci-après URB) a permis l'établissement de la présente révision. Ce travail s'appuie sur des consultations régulières de la Commission d'aménagement du territoire (CAT) et une participation plus large de la population.

2.1 Participation et consultations

2.1.1 Commission d'aménagement du territoire (CAT)



La CAT est une commission municipale qui se penche sur les travaux en cours en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire, de mobilité, développement durable, etc. Elle est constituée de **représentants des partis politiques du Conseil communal de Vevey** (1 membre et un 1 suppléant par parti), ainsi que des **représentants d'associations locales** (ATE, association de quartier, de commerçants, etc.) et de **représentants des services communaux** clés en lien avec l'aménagement du territoire (Patrimoine et Police des constructions, Énergie, Durabilité,...).

Dans le cadre de l'établissement du présent PA, la CAT s'est transformée en véritable groupe de travail. Deux ateliers collaboratifs ont été organisés pour guider l'élaboration du PA avant son envoi à l'examen préalable. Ces ateliers ont eu lieu le 8 juin 2020 et le 30 août 2022.

2.1.2 Population



Le PA Sud, réalisé dans la foulée du Concept Directeur communal, a pu bénéficier du matériel récolté lors de **deux journées participatives avec la population**. Ces journées proposaient des **balades** à travers les différents quartiers de la ville suivies de **tables rondes** afin de réfléchir sur les ambiances urbaines : **quelles sont les caractéristiques clés des différents quartiers aujourd'hui et quels sont leurs potentiels de valorisation ?**

2.2 Procédure de légalisation

Selon la démarche décrite par la LATC, le dossier suit la procédure suivante :

1. Le questionnaire d'examen préliminaire ainsi que le périmètre envisagé du PA sont validés par la Municipalité et transmis à la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) pour **examen préliminaire** (art. 36 LATC).
2. Dans un **délai de 3 mois**, la DGTL donne un avis sur la légalité du projet d'intention et sur sa conformité générale au Plan Directeur Cantonal.
3. Un projet de PA est élaboré par la Ville de Vevey. Il comprend un plan, un règlement, un rapport explicatif selon l'article 47 OAT. Le projet est approuvé par la Municipalité et transmis à la DGTL pour **examen préalable** (art. 37 LATC).
4. Dans un **délai de 3 mois**, la DGTL donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au Plan Directeur Cantonal. Cet avis indique, le cas échéant, à quelles dispositions légales ou du Plan Directeur Cantonal le projet n'est pas conforme.
5. Le projet de PA est adapté en fonction des remarques et des demandes des services cantonaux.
6. Le projet de PA est soumis à l'**enquête publique** (art. 38 LATC) pendant 30 jours.
7. Au terme de l'enquête publique, les éventuels opposants sont invités par la Municipalité pour une **séance de conciliation** (art. 40 LATC).
8. Les éventuelles oppositions ou observations sont traitées par la Municipalité et font l'objet de propositions de **réponses argumentées**.
9. Le projet de PA est transmis au Conseil communal pour **adoption** (art. 42 LATC). Il est accompagné des propositions des réponses aux oppositions de la Municipalité, sur lesquelles se déterminera le Conseil communal.
10. Une fois adopté par le Conseil communal, le projet de PA est transmis à la DGTL pour **approbation par le Département des Institutions et du Territoire** (DIT). Le projet de PA est contrôlé une dernière fois sous l'angle de la légalité et de la conformité au Plan Directeur Cantonal.
11. La décision du Département est notifiée par écrit à la Municipalité et aux éventuels opposants. Une fois les délais de recours (30 jours) et de référendum (20 jours) échus, **le PA entre en vigueur**.

3. Enjeux et méthodologie

3.1 Enjeux stratégiques

La révision des planifications communales soulève d'importants enjeux pour l'avenir de la Ville. Ces enjeux sont traités de manière stratégique au sein du Plan Directeur Communal, alors que le Plan d'affectation permet de les traiter de manière concrète et opérationnelle. La révision du plan d'affectation est d'ailleurs une mesure de mise en œuvre pour une série d'objectifs et de principes du plan directeur communal résumés à travers les 5 points suivants :

Accueillir de nouveaux habitants en transformant avec soin le bâti existant

- > Accueil de nouveaux-elles habitant.e.s conformément aux objectifs du plan directeur cantonal dans le respect des caractères des quartiers existants.
- > Protection des éléments constitutifs du patrimoine (tant bâtis que paysager)

S'adapter au changement climatique, renaturer la ville et viser une sobriété énergétique

- > Renforcement de la canopée pour rafraîchir la ville durant la saison chaude
- > Augmentation de la pleine terre pour favoriser sa fonction régulatrice (stockage et infiltration des eaux) et sa capacité à fournir un support à la biodiversité.
- > Réalisation d'aménagements favorables à la biodiversité
- > Rénovation énergétique pour limiter la consommation et favoriser le recours à des énergies renouvelables.

Favoriser la vie de quartier

- > Maintien d'activités en rez-de-chaussée (commerces, locaux associatifs)
- > Mise en place d'une offre locative variée (logements accessibles à tou.te.s)
- > Mise en place d'aménagements paysagers de qualité
- > Mise en place d'espaces polyvalents partagés dans les immeubles

Améliorer la relation entre domaines publics et privés

- > Qualification des différents liens entre bâtis et espace public

Limiter l'impact des voitures

- > Définition d'une stratégie générale pour le stationnement
- > Mise en place de facilités pour les vélos et l'autopartage

3.2 Enjeux de la révision de l'affectation

3.2.1 Des règles pour cadrer les nouvelles constructions, mais aussi pour la transformation des constructions existantes

À l'image du territoire communal, le périmètre concerné par le plan d'affectation Sud est presque entièrement bâti. Le plan d'affectation doit donc permettre de faire évoluer le tissu bâti existant afin d'accueillir de nouveaux habitants et emplois par des projets de densification dans les « dents creuses », de transformation des bâtiments existants, ou encore à travers des opérations de démolition reconstruction quand cela est justifié. Il s'agit donc d'établir des règles qui permettent de répondre adéquatement à ces trois types de transformation possible du tissu bâti existant.

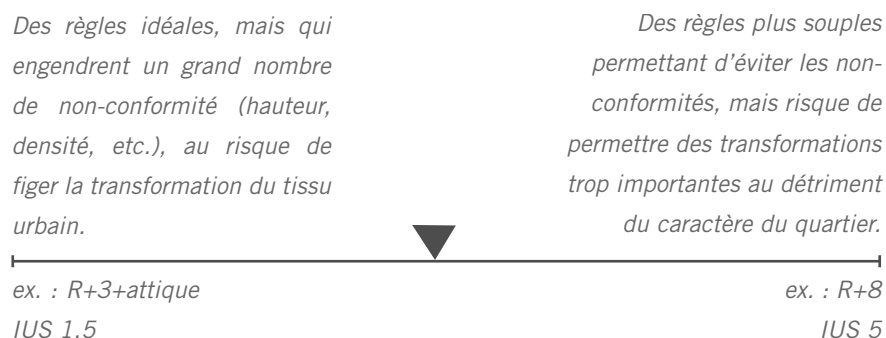
Étant donné l'enjeu d'économie d'énergie, et en particulier d'énergie grise, le scénario de transformation des bâtiments existants est, dans la plupart des situations, l'hypothèse de transformation de l'existant la plus soutenable d'un point de vue environnemental. Un enjeu fort de la révision est donc d'établir des latitudes de transformations suffisantes pour permettre une rénovation du parc bâti existant, alors que celui-ci présente une grande variété de situations à la parcelle.

3.2.2 Un équilibre entre règles idéales et pragmatiques par rapport à la situation actuelle

Le travail de formalisation d'un plan et d'un règlement d'affectation sur un territoire largement bâti demande en outre de trouver un juste milieu entre des règles de constructibilité qui semblent idéales et le fait de ne pas mettre trop de parcelles en situation de non-conformité si elles sont d'ores et déjà construites avec des bâtiments qui vont au-delà de ce que l'on souhaiterait préconiser.

À l'inverse, il n'est pas possible de fixer des règles en fonction des parcelles qui atteignent des seuils critiques en termes de constructibilité, car cela risquerait de permettre des transformations trop profondes de la situation existante au détriment de la qualité urbaine.

Fig. 3 : trouver le juste équilibre entre vision idéale et pragmatique



3.2.3 La densification comme levier

Tant à travers les prescriptions sur le bâti (forme, programmation, expression architecturale) que sur les espaces extérieurs, l'objectif général du plan d'affectation est de préserver et renforcer les différentes ambiances urbaines caractéristiques de la commune tout en répondant de manière contextualisée aux enjeux généraux identifiés.

Ces enjeux de transformation sont forts : en particulier la rénovation énergétique et la renaturation des espaces extérieurs. La densification, bien qu'elle réponde à l'objectif supérieur d'accueil de nouveaux habitants défini par le plan directeur cantonal, doit permettre de consolider et d'améliorer l'existant face à ces enjeux.

Le potentiel de densification, parce qu'il permet au propriétaire d'augmenter la valeur de son bien, est considéré comme un levier d'encouragement à l'amélioration de la situation actuelle. En effet, en cas de dépôt d'un permis de construire, le propriétaire devra prendre des dispositions pour se mettre en conformité avec les prescriptions relatives à l'énergie ou à l'aménagement des espaces extérieurs.

3.3 Approche par morphologie urbaine

La révision des plans d'affectation se base sur un travail d'**analyse des caractéristiques morphologiques des tissus bâtis existants** ayant permis de définir plusieurs **familles de forme urbaine**. Ce travail s'est fait au moment de l'élaboration du concept directeur et est donc consultable dans le chapitre urbanisation du Plan directeur communal.

Chaque famille est définie par une forme bâtie, des types d'espaces ouverts et des spécificités programmatiques. Ces caractéristiques participent à l'émergence d'une **ambiance urbaine**, bien que cette dernière soit une **notion complexe et diffuse intégrant bien d'autres éléments, tels que l'histoire du lieu et ses spécificités sociales**.

La **forme du bâti** est définie par les **gabarits**, la **contiguïté**, la **forme des toitures**, la **composition des façades**, etc. Le **caractère des espaces ouverts** privés est quant à lui défini par le degré de **végétalisation**, la présence ou non de **stationnement** de surface, le degré de **privacité** des espaces (présence d'espaces collectifs ou non), mais également par le type de transition entre les bâtiments et l'espace public.

Chaque famille possède des caractéristiques formelles plus ou moins déterminées. On remarque aussi que la diversité des traductions architecturales est plus ou moins grande au sein de chacune. De la même manière, **les leviers de densification ou d'amélioration qualitatives au sein de chaque famille sont différents**. L'analyse des formes urbaines effectuée dans le cadre du Concept Directeur et mise en discussion avec la population lors de la seconde journée participative a servi de base pour identifier **les qualités de chaque tissu à préserver** ainsi que leurs **potentiels d'évolution**.

L'analyse du tissu bâti dans le périmètre du PA Sud met en avant une grande diversité de formes bâties à la parcelle, héritage d'un tissu ancien et d'opérations plus récentes réalisées dans le cadre de plans partiels d'affectation. **Afin de fixer des règles d'affectations communes, il a donc fallu fixer des orientations par ensembles urbains cohérents au-delà de la situation de chaque parcelle, à travers les zones suivantes :**

- > La **zone centrale E**, caractérisée par sa proximité à la gare, une prédominance d'activités tertiaires, une emprise au sol importante des bâtiments, une forte densité et des hauteurs relativement importantes des bâtiments.
- > La **zone centrale F**, caractérisée par une barre d'immeubles contigus d'environ 8 niveaux de logements avec des activités en rez-de-chaussée, un espace de cour à l'arrière et une gabelle de bâtiments d'activités contigus le long des voies CFF.
- > La **zone centrale G**, caractérisée par de grands îlots avec une densité importante, mais aussi une diversité importante de typologies architecturales (de la villa du 19e aux grands immeubles).
- > La **zone centrale H**, caractérisée essentiellement par des petits immeubles d'habitations, une densité moins importante, un nombre important de bâtiments avec une valeur patrimoniale et des espaces ouverts à préserver.

Fig. 4 : Extrait de l'analyse des familles de formes urbaines

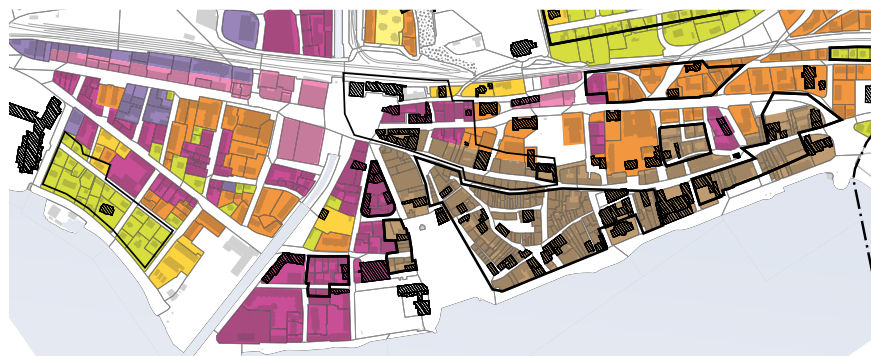
Légende

Famille des formes urbaines

- I - Tissu contigu de la vieille ville
- II - Tissu/îlots urbains composites
- III - Grands immeubles contigus
- IV - Grands immeubles non contigus
- V - Immeubles ordonnés sur rue
- VI - Ensemble d'immeubles paysagers
- VII - Villas urbaines
- VII' - Villas dans la pente
- VII'' - Villas cité-jardin
- VIII - Tissu d'activité

Contraintes / Cas particuliers

- Bâtiments d'intérêt national, régional et classifiés ISOS
- Périmètres ISOS d'objectifs de sauvegarde A / B des ensembles construits



4. Projet de PA

4.1 Plan d'affectation

En raison du caractère obsolète du RCVV et des plans qui l'accompagnent et du nombre important de plans de détail légalisés à l'intérieur du périmètre du PA, **les zones d'affectation définies ont été totalement repensées**, tant au niveau de leur localisation que de leurs règles. Leur définition s'appuie sur les **caractéristiques morphologiques** décrites au chapitre précédent, mais aussi sur les **particularités spatiales et programmatiques plus fines**.

La dénomination des zones se base sur la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT-2). La représentation des zones et contenus superposés est réalisée conformément à la directive NORMAT-2.

Le projet de PA répartit l'affectation du territoire communal ainsi :

- > 12 zones à bâtir selon l'article 15 LAT ;
- > 1 zone à protéger selon l'article 17 LAT.

Fig. 5 : Zones d'affectation

Zones à bâtir	Zone centrale E 15 LAT	ZC E
	Zone centrale F 15 LAT	ZC F
	Zone centrale G 15 LAT	ZC G
	Zone centrale H 15 LAT	ZC H
	Zone centrale de place 15 LAT	ZC PL
	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT	ZHMD
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	ZBP
	Zone de verdure A 15 LAT	ZVer A
	Zone de verdure B 15 LAT	ZVer B
	Zone de desserte A 15 LAT	ZDess A
	Zone de desserte B 15 LAT	ZDess B
	Zone ferroviaire 15 LAT	ZFe
Zone de non-bâtir	Zone des eaux 17 LAT	ZEaux

4.2 Règlement du PA

Les règlements traditionnels d'affectation sont structurés « par zones » c'est-à-dire qu'ils possèdent un chapitre pour chaque zone d'affectation, auxquels s'ajoutent des chapitres de dispositions générales et transversales à toutes les zones. Cependant, cette structure traditionnelle présente les inconvénients suivants :

- > elle implique une redondance entre les règles pour chaque zone (mêmes articles avec de sensibles différences) ;
- > elle donne l'illusion que la lecture du chapitre d'une zone est suffisante pour connaître toutes les règles à respecter, alors que les règles générales s'appliquent également dans chaque zone.

La Ville de Vevey a donc opté pour un règlement avec une structure novatrice : l'organisation des articles relatifs à la zone à bâtir 15 LAT suit **une logique thématique transversale aux différentes zones et aires**. Par défaut, les articles s'appliquent à l'ensemble des zones à bâtir. Lorsque l'application est spécifique à certaines zones, celles-ci sont indiquées soit par une figure (voir fig.6), soit sous la forme d'un tableau. Ainsi, les zones concernées par l'article sont indiquées soit par une figure (cf. Fig. 6), soit sous la forme d'un tableau. Cette nouvelle structure présente donc les avantages suivants :

- > elle traite de manière directe les thématiques ;
- > elle permet une meilleure intégration de l'approche qualitative développée pour le PA ;
- > elle raccourcit, facilite et simplifie la lecture et la compréhension du document, même pour un public peu averti.

Fig. 6 : Exemple de tableau d'applicabilité

ZC E	ZC F	ZC G	ZC H	ZHMD	ZBP	ZVer	ZDess	ZFer
------	------	------	------	------	-----	------	-------	------

Les chapitres suivants présentent les différentes parties thématiques du règlement selon sa nouvelle organisation :

- > Existant
- > Affectation
- > Constructibilité restreinte
- > Constructibilité générale
- > Occupation des rez-de-chaussée et relation à l'espace public
- > Aménagements extérieurs
- > Mobilité, accès et stationnement
- > Énergie
- > Environnement

4.2.1 Existant

La ville de Vevey est un site construit d'importance nationale au sens de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après: ISOS). Dans son Plan d'affectation Sud (ci-après: PA Sud), la Ville de Vevey définit comme principe de base à son règlement, la prise en compte de l'existant. Ainsi, l'article 6 définit le principe de « Préservation des sites au sens de l'ISOS ». Les articles 7 à 9 confirment les objectifs de préservation des objets protégés par le droit cantonal, la prise en compte de l'existant et l'importance de l'esthétisme, respectivement de l'intégration des constructions. L'article 8 en particulier définit le principe de prise en compte de l'existant: « Pour tout projet sur une parcelle bâtie, il convient en principe de maintenir les constructions existantes et de les transformer (y.c. agrandissements et surélévations) selon les dispositions du présent règlement.

La ville de Vevey propose ainsi d'inverser l'ordre des choses en posant un principe premier de « prise en compte de l'existant », face auquel l'objectif de densification ne bénéficierait pas de dérogations, mais d'un principe général de crescendo: les restrictions à la densification s'assouplissent dans les secteurs moins sensibles de la ville. Cela signifie qu'à quelques bâtiments remarquables près, il est possible de densifier un peu partout; il n'est en revanche possible de densifier beaucoup qu'en peu d'endroits, et jamais au détriment d'aucun bâtiment existant.

Pour plus de détail concernant la prise en compte du patrimoine et de l'existant, se référer à l'annexe 3.

4.2.2 Affectation

Zones centrales 15 LAT

Destination

La zone centrale 15 LAT permet un **large spectre d'affectations**. Cette flexibilité permet de maintenir et de renforcer l'**importante mixité programmatique existante**. Cette zone est déclinée en 4 types afin de spécifier les règles de constructibilité en fonction des caractéristiques morphologiques existantes et d'orientations programmatiques privilégiées :

- > **La zone centrale E**, caractérisée par sa proximité à la gare, une prédominance d'activités tertiaires, une emprise au sol importante des bâtiments, une contiguïté, une forte densité et des hauteurs relativement importantes des bâtiments. Cette zone est **destinée essentiellement aux activités tertiaires et au logement, avec un maximum de 10 % des SPd dévolues à l'habitation**.
- > **La zone centrale F**, caractérisée par une barre d'immeubles contigus d'environ 8 niveaux de logements avec des activités en rez-de-chaussée, un espace de cour à l'arrière et une galette de bâtiments d'activités contigus le long des voies CFF (secteur « 1 »). Cette zone est **destinée aux logements et aux activités tertiaires, artisanales et commerciales**. Le secteur « a » au sein de cette zone est destiné uniquement aux activités.
- > **La zone centrale G**, caractérisée par de grands îlots avec une densité importante, mais aussi une diversité importante de typologie architecturale (de la villa du XIXe aux grands immeubles), résultat d'un développement qui s'est réalisé au fil de multiples PPA. **Cette zone est destinée aux logements et aux activités tertiaires, artisanales et commerciales**.
- > **La zone centrale H**, caractérisée essentiellement par des petits immeubles d'habitations, une densité moins importante, un nombre important de bâtiments avec une valeur patrimoniale et des espaces ouverts à préserver. **Cette zone est destinée aux habitations et petits commerces de proximité**.

Les zones centrales 15 LAT (à l'exception de la zone centrale E, destinée aux activités tertiaires et du secteur « 1 » de la ZC F, destinée aux activités) sont **principalement destinées au logement**, mais elles permettent un **large spectre d'affectations**. Cette flexibilité a pour but de maintenir et de renforcer l'importante mixité programmatique existante.

La **zone centrale place** (ZC PL) est destinée à des espaces ouverts au public. Seules des constructions d'usage collectif ou participant à la vie de quartier sont autorisées (par exemple : maison de quartier, buvette, restaurant, kiosque, etc.).

Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux normes cantonales et fédérales, un DS III a été attribué aux zones centrales. Les activités sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec un **degré III de sensibilité au bruit (DS)**. Les activités considérées comme gênantes au sens de l'article 43 OPB, à savoir les industries lourdes, les charpentiers, les ferron-

niers, les soudeurs, les carrossiers et autres activités similaires, sont dès lors exclues de la zone centrale 15 LAT.

Installations commerciales à forte fréquentation (ICFF)

L'article 13 définit les dispositions relatives aux installations commerciales à forte fréquentation. Les commerces pouvant dépasser 2'500 m² de surface de vente sont limités aux zones centrales. Au sein des zones centrales, les types d'ICFF sont précisés. Les centres commerciaux avec hypermarché sont par exemple limités aux zones centrales E et G en raison de leur excellente desserte en transports publics et de la densité de population importante. Les enseignes spécialisées ou les centres commerciaux avec supermarché sont autorisés dans les zones centrales E, F et G.

Les grands marchés spécialisés lourds (type Hornbach, Obi, Conforama, Interio, IKEA, LIPO, etc.) sont interdits dans l'ensemble du PA en raison du trafic motorisé important qu'ils génèrent.

Logements d'utilité publique (LUP)

La Municipalité a souhaité fixer des quotas de logements d'utilité publique (LUP), comme le permet l'article 28 LPPPL, al.1. Cet article se traduit par la définition d'un minimum de LUP en fonction du nombre de logements prévus dans un nouveau projet sur l'ensemble du périmètre du présent PA. Dorénavant, toute nouvelle construction, agrandissement, démolition et reconstruction, rénovations d'importance ou changement de destination de construction existante de **4 logements ou plus** devra dédier au **minimum 20 % de sa surface de plancher déterminante à la création de LUP**. À partir de 6 logements, au minimum 2 LUP sont exigés par tranche de 6 logements représentant au minimum 20 % de la SPd totale. Ces dispositions permettent de garantir une certaine diversité de LUP, pas uniquement des grands logements, par exemple. Cette mesure permet de tendre vers un **accès au logement équitable** au sein de l'ensemble des quartiers de Vevey.

Entre la légalisation du plan et les demandes de permis de construire, s'écoulent souvent plusieurs années. Ainsi, la situation du logement peut fortement évoluer entre l'entrée en vigueur du présent PA et la délivrance d'un futur permis de construire, et donc le type de LUP à développer. Pour cette raison, le choix du type de LUP (logements à loyers modérés, logements à loyers abordables, logements protégés, logements étudiants) est fixé par la Municipalité en fonction de l'étude « Objectif logement » et sur de la politique communale du logement. Il conviendra alors de définir le genre de LUP au moment de la demande de permis de construire, en regard du marché ou de la demande. Avant tout dépôt de demande de permis de construire, le propriétaire a l'obligation de consulter la Municipalité pour définir le type de LUP au sens de l'article 27 RLPPPL pouvant satisfaire le quota indiqué ci-dessus.

Zone d'habitation de moyenne densité

La zone de moyenne densité - caractérisée par sa proximité directe au lac, une densité plus faible que dans le reste du PA Sud, de grandes maisons construites en ordre non contigu et leurs jardins pour certains avec une valeur patrimoniale importante - est **destinée au logement**. Les activités y sont interdites, à l'exception des petits commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² par bâtiment.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

La définition de la zone affectée à des besoins publics est établie selon la vision stratégique de la ville de Vevey et vise essentiellement à **asseoir le statut des équipements existants**. 4 secteurs sont identifiés en plan selon leur vocation :

1. ZBP 1 : établissements scolaires (y.c. pré et parascolaire)
2. ZBP 2 : installations de sports et loisirs
3. ZBP 3 : établissements culturels ou religieux
4. ZBP 4 : équipements publics mixtes (traitement des eaux, établissement scolaire, etc.)

Les petits équipements publics subsidiaires en lien avec l'affectation (crèches, maisons de quartier, petites installations sportives, etc.) sont autorisés dans toutes les zones afin de **flexibiliser leurs implantations dans la ville**.

Conformément aux normes cantonales et fédérales, un DS III a été attribué aux ZBP.

Zones de verdure 15 LAT

La zone de verdure A est introduite dans le but de **préserver les espaces verts situés à l'intérieur du tissu bâti et favorables à la détente, à la pratique de sport ou au développement de la biodiversité**.

- > Jardin Doret
- > Quai Maria-Belgia
- > Rue des Communaux
- > Quai de la Veveyse

La zone de verdure B est introduite dans le but de préserver les fonctions naturelles des cours d'eau et à la protection contre les crues. Elle est inconstructible. Les dispositions fédérales relatives à l'espace réservé aux eaux sont applicables (OEaux art. 41c alinéa 1 à 6).

Autres zones

Zone ferroviaire 15 LAT

La zone ferroviaire 15 LAT est destinée aux **infrastructures d'exploitation des chemins de fer ainsi qu'aux constructions et aménagements liés**. Cette zone concerne la ligne de chemin de fer des CFF.

Conformément aux normes cantonales et fédérales, un DS IV a été attribué à la zone ferroviaire.

Zones de desserte 15 LAT

La zone de desserte A comprend l'espace public ainsi que les constructions et les aménagements liés. Elle est soumise aux dispositions de la Loi sur les Routes.

La zone de desserte B concerne les domaines publics situés au bord du lac (DP 17, 28 et 40). Elle est destinée aux voies d'accès et aux cheminements de mobilité douce en lien avec les rives. Cette zone à forte valeur patrimoniale et paysagère permet l'accueil d'aménagements et constructions de loisir et délasserement liés aux rives. Les dispositions de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01) s'appliquent.

Zone des eaux 17 LAT

La zone des eaux correspond au domaine public des eaux issu du cadastre. Dans le présent PA, elle correspond au DP des eaux de la Veveyse.

4.2.3 Constructibilité restreinte

La prise en compte des aspects patrimoniaux a fait l'objet d'une étude poussée par la Ville de Vevey. Certains bâtiments présentant une valeur patrimoniale particulière ou dont l'architecture présente des qualités remarquables sont identifiés en plan et font l'objet d'une constructibilité restreinte. Deux types de bâtiments particuliers sont définis: les bâtiments à maintenir dans leur ensemble et les bâtiments à maintenir dans leur expression. Les bâtiments à maintenir dans leur ensemble font l'objet d'une protection renforcée de leurs caractéristiques intérieures alors que les bâtiments à maintenir dans leur expression peuvent faire l'objet de transformation de leur intérieur. Les dispositions relatives aux aspects patrimoine sont développées dans le rapport spécifique: voir annexe 3.

4.2.4 Constructibilité générale

Droits à bâtir et gabarits constructibles

Le calcul des droits à bâtir est défini d'une manière particulière dans les zones centrales 15 LAT E, F et G. Les caractéristiques bâties existantes et la volonté d'affirmer le caractère des quartiers ont nécessité la mise en place de trois manières distinctes de calculer les droits à bâtir :

- > Dans les ZC E, F les droits à bâtir sont **limités par le gabarit constructible**.
- > Dans la ZC G, les droits à bâtir sont calculés selon des règles géométriques, permettant de générer un delta avec le gabarit constructible, **favorisant ainsi une diversité d'épannelage des bâtiments dans le tissu urbain**.
- > Dans la ZC H et la ZHMD, les droits à bâtir sont calculés de manière traditionnelle par un **indice d'utilisation du sol (IUS)**.

Au vu des importantes disparités d'indice à la parcelle au sein des différentes zones du PA, l'article 20 alinéa b prévoit, pour toutes les parcelles dont les droits à bâtir dépassent les droits à bâtir définis dans le PA, les droits à bâtir correspondent aux SPd réalisées au moment de l'entrée en vigueur du PA. Cette règle permet de fixer des indices raisonnables pour les différentes zones du PA tout en maintenant les constructions existantes en conformité avec la nouvelle réglementation. Afin de ne pas péjorer la situation existante, en cas de démolition reconstruction, les gabarits des futures constructions doivent respecter les gabarits définis à l'article 21 du PA. En cas d'impossibilité, les gabarits doivent, dans tous les cas, ne pas dépasser ceux existants.

L'article 20 al. c permet, pour les parcelles identifiées en plan dont la construction serait démolie, un transfert des droits à bâtir sur une des parcelles voisines. Ce transfert fera l'objet d'une mention au registre foncier. Cette disposition permet d'inciter la démolition de construction en cœur d'îlot, afin de concrétiser les îlots prévus dans le PA. À noter que les gabarits des constructions des parcelles recevant ce transfert de droits à bâtir doivent respecter les dispositions du règlement.

Zone centrale E

Étant donné la destination de la ZC E (commerces, services, activités tertiaires) et sa situation stratégique à proximité de la gare, la **constructibilité** est laissée **très souple** à travers une simple **hauteur limite fixée à 23 m de façade et 26 m de hauteur totale maximale, permettant de réaliser un maximum de 8 niveaux**. Ainsi, il est admis que l'occupation de la parcelle soit complète et que les profondeurs des bâtiments aillent au-delà de 20 m.

Zone centrale F

Dans le secteur F, les gabarits sont fixés en adéquation avec la situation existante (issu des plans partiels d'affectation en vigueur).

Côté Avenue du Général Guisan, la hauteur maximale de la façade est fixée à 25 m, et la hauteur maximale à 28 m, avec une profondeur maximale des bâtiments fixée à 16 m, ce qui correspond à la limite supérieure pour des immeubles de logements.

Côté voies ferrées (périmètre à prescriptions spéciales « 1 »), des bonus de 2 niveaux au-dessus des 2 niveaux existants sont permis, à condition que les cours soient réaménagés à la faveur des habitants et employés de la zone. En effet, ces cours offrent aujourd'hui peu de qualité d'usage et disposent d'une latitude d'amélioration conséquente de leurs aménagements.

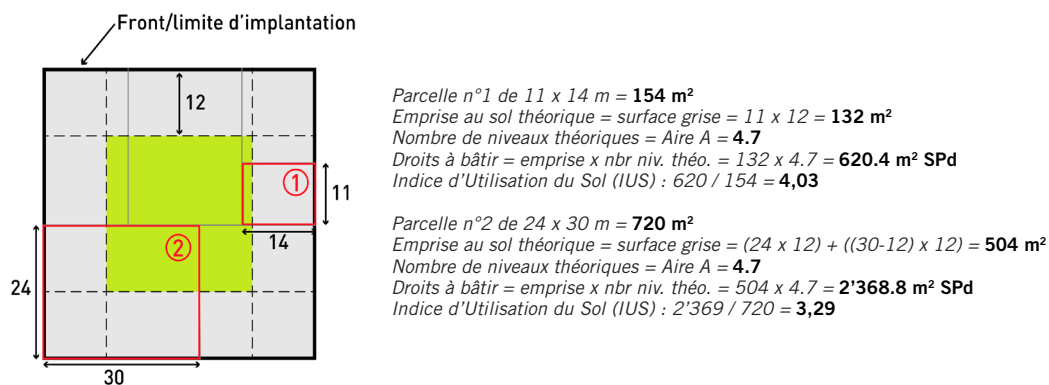
Zone centrale G

Dans la ZC G, les droits à bâtir sont calculés sur la base de **règles géométriques** de façon à garantir l'inscription des constructions selon une forme d'îlot ouvert dégageant des cœurs d'îlots végétalisés au profit des habitants.

La définition d'un indice d'utilisation ou d'occupation du sol (IUS ou IOS) uniforme n'est pas adaptée, car elle ne permet pas de garantir la forme bâtie recherchée. En effet, les petites parcelles devraient alors avoir une densité plus élevée que les grandes parcelles pour constituer une forme d'îlot homogène. À l'opposé, la définition de surfaces de plancher pour chaque parcelle, à la manière d'un plan de détail, n'est pas adaptée à l'échelle du PA (trop de parcelles) et cela rendrait les éventuels remaniements parcellaires très complexes.

Pour appuyer le propos, l'image ci-après présente **le cas théorique d'un îlot** divisé en plusieurs parcelles. Le calcul des droits à bâtir est présenté pour deux parcelles de taille et de position différente au sein de l'îlot.

Fig. 7 : Exemple théorique de définition des droits à bâtir



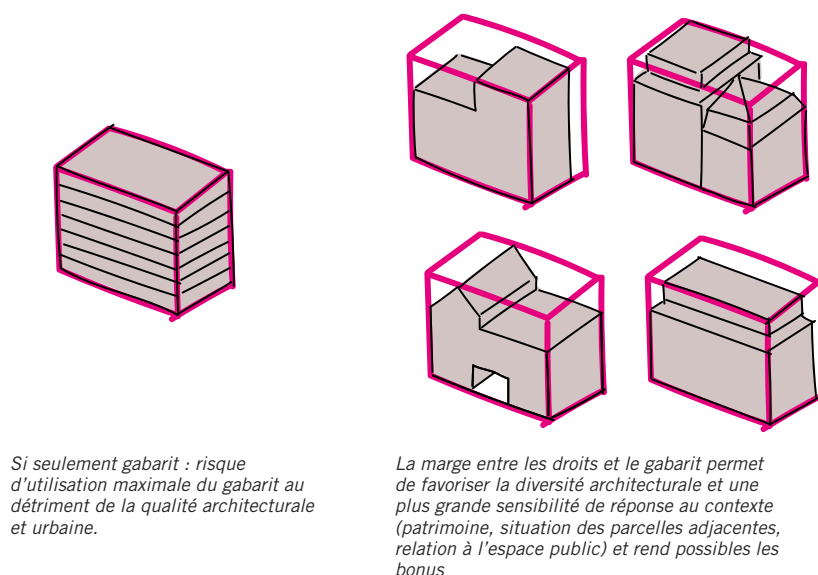
Ainsi, pour calculer les m² de SPd constructibles, il faut déterminer l'emprise au sol théorique d'un bâtiment type et la multiplier par le nombre de niveaux théoriques :

- > L'emprise au sol théorique correspond, à l'échelle de l'ilot, à un polygone de 14 m de profondeur, mesuré perpendiculairement à partir du front d'implantation.
- > Le nombre de niveaux théoriques de 5 est défini sur la base de l'**analyse des hauteurs moyennes existantes** afin d'assurer la conservation du caractère bâti du quartier.

Le nombre de niveaux et la profondeur théorique définissant les droits à bâtir ne doivent pas être confondus avec les hauteurs et profondeurs maximales du gabarit constructible. En effet, les droits à bâtir constituent une enveloppe de m² constructibles qui pourront ensuite être distribués dans un gabarit constructible plus large. Ce delta entre droits à bâtir et volume constructible assure une flexibilité pour la conception architecturale, ainsi que la possibilité de réaliser les bonus constructibles au sein du gabarit maximum.

Cela permet également d'éviter un autre travers couramment observé lorsque la constructibilité est définie uniquement par un gabarit constructible : celle de l'optimisation maximale du gabarit (autrement dit, « construire le plus de surfaces possible ») au détriment parfois de la qualité urbaine et architecturale. Or, dans ces tissus bâtis, la variabilité des gabarits des bâtiments existants est considérée comme une qualité à préserver.

Fig. 8 : Une latitude entre les droits à bâtir et le gabarit constructible



Dans cette perspective, la hauteur du gabarit correspond à 2 niveaux de plus que le nombre de niveaux théorique ayant servi au calcul des droits à bâtir. La profondeur du gabarit est quant à elle de 18 m afin de permettre des surépaisseurs bâties.

Zone centrale H

Pour la zone centrale H, la diversité morphologique étant moins marquée et la forme bâtie plus souple, un indice d'utilisation (IUS) et d'occupation (IOS) ont été fixés pour cette zone. L'IUS est fixé à 1.5 et l'IOS à 0.4. Un IUS de 1.5 permet une densification modérée de ce secteur (1.2 selon le plan d'affectation en vigueur), tout en préservant certains bâtiments et/ou jardins patrimoniaux. Il s'agit alors d'une augmentation des droits à bâtir à l'échelle de la zone de +25 %, moins les potentiels limités en raison de bâtiments patrimoniaux.

L'IOS de 0.4 permet d'assurer que l'emprise bâtie ne dépassera pas 40 % de chaque parcelle. Cet indice permet de garantir une proportion d'espace vert dans la zone et de préserver ses qualités existantes.

À noter que les potentiels de développement dans cette zone sont relativement limités en raison du nombre important de bâtiments à préserver ou à protéger et des jardins patrimoniaux à préserver identifiés en plan.

Zone centrale place

Pour la zone centrale place (ZC PL), étant donné la destination et la vocation de la zone, la constructibilité est définie par une hauteur maximale de 7 et le nombre de niveaux est limité à 1.

Zone d'habitation de moyenne densité

Pour la zone de moyenne densité (ZHMD), pour les mêmes raisons que pour la ZC H, un indice d'utilisation (IUS) et d'occupation (IOS) ont été fixés pour cette zone. L'IUS est fixé à 0.75 et l'IOS à 0.25. Un IUS de 0.75 permet une densification modérée de ce secteur (selon les règles en vigueur, l'IUS maximum est de 0.45), tout en préservant certains bâtiments et/ou jardins patrimoniaux. Il s'agit alors d'une augmentation des droits à bâtir à l'échelle de la zone de +47 %, moins les potentiels limités en raison de bâtiments patrimoniaux.

L'IOS de 0.25 permet d'assurer que l'emprise bâtie ne dépassera pas 25 % de chaque parcelle. Cet indice permet de garantir une proportion d'espace vert importante dans la zone et de préserver ses qualités existantes.

À noter que les potentiels de développement dans cette zone sont relativement limités en raison du nombre important de bâtiments à préserver ou à protéger et des jardins patrimoniaux à préserver identifiés en plan.

Zone affectée à des besoins publics (ZBP)

Les droits à bâtir de la ZBP sont définis par un indice de masse (IM) de **12 m³/m²**. Cette valeur a été déterminée sur la base de l'analyse des constructions existantes. L'IM tient compte d'une marge suffisante pour permettre d'éventuelles extensions de ces programmes. La **hauteur maximale est fixée à 22 m** pour permettre une flexibilité d'organisation spatiale en lien avec les programmes. Afin de permettre un logement de gardiennage en cas de nécessité, le règlement prévoit la possibilité, à titre exceptionnel, d'autoriser un seul logement par bâtiment. Cas échéant, le logement doit être incorporé dans les locaux de l'installation principale, aux étages et ne peut excéder 120 m² de SPd.

Autres zones

La ZVer-A est **inconstructible** à l'exception de constructions de minime importance s'intégrant dans le site et l'environnement et compatibles avec la destination de la zone.

La ZVer-B correspond à l'espace réservé aux eaux (ERE) en zone à bâtir. Elle est destinée à la préservation des fonctions naturelles, à la protection contre les crues et à l'utilisation des cours d'eau. Elle est inconstructible. Les dispositions fédérales relatives à l'espace réservé aux eaux sont applicables (OEaux art. 41c alinéa 1 à 6).

La ZDess15 et ZDess18 sont inconstructibles à l'exception des constructions liées à leur destination (accès, quais, marquise, édicules, couverts, stationnement pour vélos, etc.) et du mobilier urbain usuel dans un espace public à ciel ouvert.

La ZEaux est inconstructible conformément aux dispositions de ses lois cantonales et fédérales respectives.

Bonus de droits à bâtir (article 22)

La Municipalité est compétente pour définir les droits à bâtir via les plans d'affectation. Ainsi, la Municipalité a décidé d'introduire la possibilité d'octroyer des bonus de droits à bâtir lorsque des projets immobiliers intègrent des **mesures d'intérêt général, sociales et environnementales dans leur projet**. Ces bonus visent à **inciter les propriétaires à développer des projets vertueux** et constituent, pour les autorités communales, **un levier majeur de négociation**.

Les projets bénéficiant de bonus doivent s'inscrire dans les objectifs que la ville poursuit en matière d'aménagement du territoire (résumés dans le chapitre «3. Enjeux et méthodologie»).

La valeur des bonus est déterminée par la Municipalité en fonction des mesures mises en place. Ils sont toutefois **plafonnés à +15 % des droits à bâtir initiaux** (10 % pour des mesures d'intérêt public et 5 % de bonus énergétique ou 15 % pour des mesures d'intérêt public) et doivent s'inscrire **dans le respect des gabarits constructibles** et être

ainsi en harmonie avec les caractéristiques morphologiques des quartiers.

Le **bonus énergétique** prévu par l'art. 97 LATC est repris dans le règlement, afin d'inciter les promoteurs à construire ou rénover des bâtiments avec des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. Ce bonus est de 5 %.

Le tableau 8 du RPA identifie à titre d'exemple des conditions dans lesquelles un bonus peut s'appliquer. Il s'agit par exemple de l'aménagement d'espaces verts en remplacement d'un cœur d'îlot et donc de la constitution d'un front identifié en plan, de la réalisation de locaux associatifs ou commerciaux, la mise en place de systèmes innovants permettant l'économie, la récupération et la réutilisation des ressources en eau, la mise à disposition de portion de terrain pour répondre à un intérêt public (par exemple route, passage, aménagement d'espaces publics, etc.).

Des cas particuliers sont prévus pour les parcelles dont les SPd réalisées au moment de l'entrée en vigueur du présent PA sont supérieurs aux droits à bâtir définis selon l'article 20 du RPA. Dans ces cas, la réalisation de SPd supplémentaires peut être octroyée par la Municipalité à titre de bonus. Comme pour les autres cas, les bonus doivent répondre aux critères mentionnés plus haut et les constructions doivent respecter les gabarits fixés à l'article 21. Ces bonus ne concernent pas les démolitions-reconstructions.

Implantations, ordre des constructions et distance aux limites

Implantations

De manière générale, pour définir l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle, il est exigé de tenir compte du terrain de référence, des bâtiments et objets protégés, et du patrimoine naturel, afin de préserver au maximum les éléments existants du patrimoine culturel et naturel.

La Municipalité peut exiger une implantation particulière afin de garantir une intégration harmonieuse du projet au site construit et aménagé.

Le plan identifie des fronts d'implantation obligatoires à respecter en cas de nouvelle construction ; un retrait maximum d'un mètre est autorisé. La plupart de ces fronts correspondent à des fronts existants. D'autres correspondent à une vision d'avenir qui se réalisera au gré des mutations du bâti existant. Les fronts d'implantations concernent les zones centrales E, F et G. Les bâtiments patrimoniaux identifiés en plan ne sont pas concernés par des fronts, car il est admis que ces bâtiments sont conservés.

Un retrait des constructions de 1 m maximum est admis le long des fronts pour permettre des ruptures de façades et des différenciations entre les bâtiments.

Les limites d'implantation sont quant à elles **à considérer comme des limites de construction ou des alignements routiers**. Les constructions peuvent s'implanter librement en retrait de cette limite, mais elles ne peuvent pas la dépasser (voir ci-après Distance aux limites).

Ordre des constructions

L'ordre des constructions est défini en lien avec les caractéristiques propres à chaque zone.

Ainsi, les constructions des zones ZC E et F doivent s'implanter en ordre contigu le long des fronts d'implantation conformément à la situation existante et aux fronts représentés en plan.

Pour les ZC G et H, la diversité morphologique étant tellement diversifiée, qu'une plus grande flexibilité a été définie. Une distinction est faite entre deux catégories.

- > **Les constructions s'implantant le long d'un front ou d'une limite des constructions** doivent s'implanter **selon la contiguïté de la parcelle voisine** (contigu pour les parcelles jouxtant un bien-fonds sur lequel est construit un bâtiment en limite de propriété et non contigu pour les parcelles jouxtant un bien-fonds sur lequel est édifié un bâtiment en ordre non contigu). Des bâtiments peuvent être construits en ordre contigu à condition d'une inscription au registre foncier.
- > **Pour les parcelles qui ne sont pas concernées par un front d'implantation ou une limite des constructions, l'ordre non contigu est obligatoire.**

Ces dispositions permettent de **maintenir la contiguïté existante, voire de la renforcer le long des fronts d'implantation tout en garantissant les distances aux limites pour les constructions existantes.**

La **ZBP a une implantation libre**, car elle dépend très fortement de la situation locale des équipements collectifs concernés.

Distances aux limites et entre bâtiments

Les distances aux limites avec le domaine public et le domaine privé, ou entre constructions sur une même parcelle, sont déterminées de manière identique pour toutes les zones constructibles du PA. Elles se mesurent en tout point de la façade, y compris saillies. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée perpendiculairement à la limite de propriété en tout point de la façade, afin de garantir la distance aux limites en tout point du bâtiment.

Conformément aux dispositions des cadres légaux supérieurs, le long des domaines publics, les distances aux limites sont régies par un plan des limites des constructions. Lorsque les limites ne sont pas prévues par le plan des limites de constructions, les articles 36 et 37 LRou sont applicables.

Pour des constructions non contiguës entre deux biens-fonds sur les ZC G, ZC H et la ZHMD, le règlement distingue deux catégories de façades pour le calcul des distances minimales aux limites de propriété :

- > les façades à pièces principales, comprenant des ouvertures de séjours, salons et chambres, c'est-à-dire les espaces de vie les plus sensibles à l'ensoleillement, aux nuisances et à l'intimité ;
- > les façades à pièces secondaires, comprenant exclusivement des ouvertures de locaux tels que cuisines, salles de bains, circulations ou cages d'escalier.

Cette distinction permet d'adapter les distances réglementaires à la qualité d'usage des espaces intérieurs et aux besoins de confort des habitants. Ainsi, les pièces principales, qui requièrent davantage de lumière et de dégagement visuel, imposent des distances plus généreuses. À l'inverse, les pièces secondaires, moins sensibles à ces critères, autorisent des distances réduites.

Concrètement :

- > façades à pièces principales : la distance à respecter correspond à la moitié de la hauteur de façade ($h/2$), avec un minimum absolu de 5 m ;
- > façades à pièces secondaires : la distance correspond au quart de la hauteur de façade ($h/4$), avec un minimum absolu de 3 m.

Ces règles offrent un double avantage : elles garantissent des conditions de salubrité et d'ensoleillement satisfaisantes pour les logements tout en permettant une compacité bâtie plus fine lorsque les façades sont orientées sur des locaux secondaires. Elles assurent également une meilleure articulation entre densification urbaine et qualité résidentielle.

Dans les zones centrales E et F, l'ordre contigu est privilégié afin de renforcer la continuité urbaine et la compacité du bâti. Lorsque l'implantation en ordre contigu n'est pas possible, une distance minimale de 3 m à la limite de propriété voisine est exigée. Cette règle garantit à la fois la possibilité d'implanter des bâtiments isolés et la préservation d'un dégagement minimal.

Dans la zone centrale de place, dédiée à des espaces ouverts et collectifs, il est imposé une distance minimale de 4 m à la limite de propriété voisine. Cette exigence vise à préserver la respiration autour des constructions autorisées (buvettes, équipements collectifs, pavillons, etc.) et à garantir leur bonne intégration dans un cadre paysager et public.

Enfin, pour la zone affectée à des besoins publics (ZBP), deux cas sont distingués :

- > lorsqu'elles jouxtent une parcelle affectée à la même zone, la limite est libre, afin de favoriser la souplesse d'implantation des équipements ;
- > lorsqu'elles jouxtent une autre zone d'affectation, la même règle que la zone adjacente s'applique, assurant ainsi la cohérence d'ensemble et évitant les contradictions entre règlements voisins.

Constructions souterraines

Afin de limiter l'emprise de constructions souterraines et de maintenir un maximum de pleine terre, le règlement impose que les constructions souterraines de toutes nouvelles constructions ne dépassent pas l'emprise du bâtiment, sauf pour répondre à des besoins de stationnement avérés. Pour le stationnement d'usage strictement privé, le règlement limite l'emprise maximum de la construction souterraine à 150 % du bâtiment et impose que celui-ci soit végétalisé, avec au minimum 50 cm de terre végétale. Pour le stationnement d'usage public, l'emprise des constructions souterraines est libre.

Toitures et attiques

Les balades urbaines ont permis d'identifier que la présence de formes de toitures différentes participait au rythme et à la qualité de l'expérience urbaine. C'est pourquoi 3 types de formes de toitures sont autorisées : les toits plats, à la Mansart ou à pans.

Dans le cas de toitures dont la pente est inférieure à 10°, la végétalisation du toit est obligatoire. En effet, il est aujourd'hui reconnu qu'une **toiture végétalisée contribue sensiblement à la diminution des îlots de chaleur urbains, participe à la rétention d'eau en cas de fortes pluies et renforce l'isolation thermique des bâtiments**. Par ailleurs, pour stimuler les interactions sociales et la qualité de vie des habitants des immeubles considérés, des terrasses collectives doivent être aménagées sur les grandes toitures (> 200 m²).

Le périmètre du PA comporte de nombreux bâtiments avec des attiques et permet également le rehaussement de certains bâtiments patrimoniaux. De même, les gabarits constructibles distinguent la hauteur de façade de la hauteur totale maximale du bâtiment, afin de permettre la création d'attiques pour les nouvelles constructions tout en gardant une hauteur de façade perçue depuis l'espace public en harmonie avec les hauteurs moyennes existantes. L'article 30 fixe les dispositions morphologiques pour l'implantation d'attiques.

Afin de permettre des réaménagements et de rendre des combles habitables, de nouvelles ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être en harmonie avec les ouvertures inférieures du bâtiment. Les dispositions relatives aux bâtiments patrimoniaux sont toutefois réservées.

Superstructures

Des dispositions relatives aux superstructures sont fixées afin de limiter au maximum leur nombre et leur visibilité, particulièrement des antennes extérieures. Des dispositions particulières sont introduites pour faciliter l'implantation d'installations solaires conformément aux art. 18 a, al. 1, LAT et 32a OAT.

Autres dispositions relatives aux constructions

Les derniers articles de cette partie du règlement fixe les dispositions concernant l'emprise des éléments en saillie, aux anticipations, les autorisations à titre précaire, aux dépendances, à l'esthétique et l'intégration des constructions. Ces articles sont pensés dans un souci de dialogue harmonieux avec l'espace public, en particulier pour éviter des saillies et empiètements trop importants côté rue qui obstruerait les perspectives.

L'article relatif à l'esthétique et l'intégration des constructions vise à offrir à la Municipalité certaines marges de manœuvre pour garantir l'harmonie des constructions et aménagements au sein du périmètre du PA (implantation, volumétrie, matériaux, etc.). Il offre la possibilité à la Municipalité refuser un permis de construire pour tout projet dont l'architecture compromettrait le caractère ou l'aspect général du quartier, alors même que les critères morphologiques seraient respectés. De plus, cet article demande de soumettre à approbation tout élément susceptible d'influencer l'aspect extérieur d'un bâtiment, afin de garantir leur bonne intégration.

4.2.5 Occupation du rez-de-chaussée et relation à l'espace public

Occupation des rez-de-chaussée

Les réflexions menées avec les habitants de Vevey, la CAT et les services communaux ont dès le départ permis d'identifier que la préservation des activités artisanales, commerciales et de service en rez-de-chaussée était capitale. En effet, leur présence permet **d'offrir des façades attractives, créant une rue animée favorisant les interactions sociales et la convivialité.**

Pour garantir cette caractéristique, certains **fronts d'implantation identifiés en plan sont liés à un pourcentage minimal d'activités au rez-de-chaussée de 100 %, 70 % selon leur localisation et le type d'activités autorisées.** La distinction du type d'activités autorisée vise à éviter, dans les rues les plus animées, l'implantation de locaux considérés comme des services, mais n'entretenant pas de relation particulière avec la rue. Au sein de la ZC E, les SUP des rez-de-chaussée sont dédiées exclusivement aux commerces, services et équipements collectifs.

La localisation des différents fronts se base sur l'observation des caractéristiques d'animations existantes et potentielles de chaque espace public.

Les rez-de-chaussée identifiés en plan avec une occupation à 100 % par des activités (en hachuré vert sur le plan) sont destinés aux activités de service pour lesquelles un accès au public est possible sans prise de rendez-vous préalable (par ex. café, restaurant, bar, tea-room, magasin d'alimentation, commerce de détail, espace d'exposition, etc.). Il s'agit notamment de quelques portions de l'avenue Nestlé, des quais de la Veveyse, de la rue de la Madeleine, ainsi qu'à proximité de la place de la gare au niveau de la rue des Communaux et de l'avenue de la Gare.

Les fronts avec au minimum 70 % d'activités visent un panel plus large d'activités, notamment des activités tertiaires ou de l'artisanat compatible avec la destination de la zone. Ils sont identifiés sur de nombreux axes, notamment le long de l'Avenue du Général Guisan, la rue du Midi, la rue Aimé Steinlen, la rue du Torrent, la rue Louis Meyer ou encore la rue du Clos et la rue des Chenevières.

Les pourcentages d'activités sont pensés de manière à pouvoir s'appliquer à toutes les formes de parcelle donnant sur la rue (grande, petite, fine, large, etc.) et de manière homogène dans les quartiers. Ils sont donc calculés à la parcelle et sur la base des surfaces utiles principales (SUP) du rez-de-chaussée (au sens de la norme SIA 416) dédiées strictement aux activités de types artisanales, commerciales ou de service.

À titre d'exemple, pour un bâtiment standard avec une emprise au sol de 300 m², environ la moitié de la surface du rez-de-chaussée sera composée de surfaces utiles secondaires (passages, locaux techniques, escaliers, ascenseur, entrées, locaux de stockage, etc.). Ainsi, si ce bâtiment est localisé sur un front d'implantation de 100 %, il devra affecter au minimum 150 m² de son rez-de-chaussée à des activités, alors que sur un front d'implantation de 70 %, il en affectera au minimum 105 m².

Afin de garantir une orientation des bâtiments sur la rue et donc leur animation, l'article relatif à l'entrée des bâtiments impose leur orientation sur la rue.

Local commun

L'article « Local commun » définit, en plus des fronts d'activités, l'obligation de créer des locaux communs à disposition des habitants de l'immeuble en plus des espaces techniques (buanderie, local vélo, etc.). Ces espaces peuvent servir notamment à des locaux associatifs, une salle partagée (séjour, chambre d'ami, salle de jeux, etc.) par les habitants de l'immeuble, un atelier de réparation. La destination de cet espace est définie par les habitants de l'immeuble.

Frontages et traitement du rez-de-chaussée

Aménagement de l'espace ouvert

Le traitement de l'espace ouvert privatif entre le pied de façade et le domaine public est un point clé dans la perception de la qualité perçue de la rue.

Plusieurs types de relations entre les bâtiments et la rue sont possibles et font l'objet de prescriptions particulières, ils dépendent :

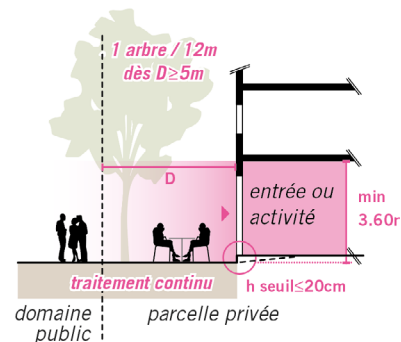
- > de l'occupation du rez-de-chaussée (activité ou logement)
- > de la distance entre le pied du bâtiment et la limite du domaine public. (ci-après « D »)

Lorsque le rez-de-chaussée est dédié à des activités, les dispositions visent à favoriser une relation directe entre celui-ci et la rue, quelque soit D. **L'idée est que le programme du rez-de-chaussée se ressente, voire déborde sur la rue afin de participer à l'animation de celle-ci.**

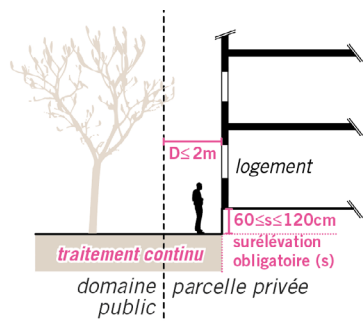
Dans ce cas, l'aménagement de l'espace de frontage se fait en continuité avec l'aménagement de l'espace public, à niveau et sans barrière physique. Concrètement, cela ne veut pas dire qu'il s'agit d'avoir un revêtement identique à celui de l'espace public, mais bien d'avoir un traitement coordonné dans un souci de qualité d'ensemble de l'aménagement de la chaussée.

Lorsque D est **supérieure à 5 m**, il est demandé au propriétaire, en coordination avec la commune, de **planter un arbre par tranche de 10 à 15 m** de linéaires de frontage (longueur sur rue). Cela tend à **renforcer la qualité de l'espace public adjacent** (ombrage, fraîcheur, perception visuelle et sensible en général), alors même que la plantation d'arbres s'avère parfois délicate sur le strict domaine public, en raison de la quantité de réseaux souterrains et de la largeur limitée des chaussées, devant accueillir la circulation des piétons, vélos, mais aussi parfois des voitures et des bus.

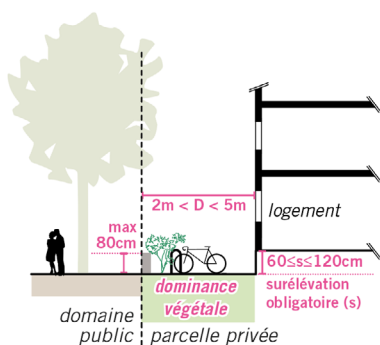
rez d'activités, quelque soit D :



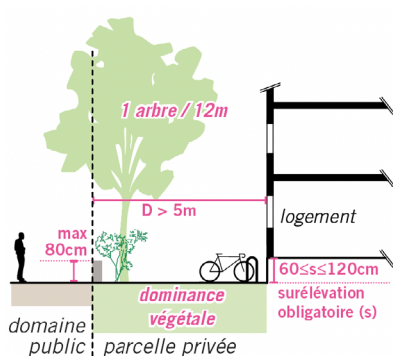
rez résidentiel, $D \leq 2$:



rez résidentiel, $2 < D < 5$:



rez résidentiel, $D > 5$:



Lorsque le rez-de-chaussée est dédié à du logement, les prescriptions dépendent alors de la distance D .

Si D est inférieure à 2 m, il est considéré que cette distance ne permet pas d'aménager un espace de frontage strictement distinct du domaine public. Dans ce cas, cet espace est aménagé en **coordination avec l'espace public**. Ici encore, cela ne veut pas dire que le revêtement de sol est strictement identique, mais bien que l'espace public et l'espace de frontage **constituent un ensemble cohérent**.

Si D est supérieure à 2 m, l'espace de frontage devient un espace dont l'aménagement peut se distinguer de l'espace public afin d'offrir d'autres usages que celui de la chaussée. Les dispositions concernant le frontage visent dès lors à **privilégier une transition végétale entre le bâtiment et la rue dans l'optique d'offrir un espace appropriable par les habitants et de mettre à distance les logements de l'espace public**. Cela peut par exemple être un petit espace vert aménagé par les habitants de l'immeuble (potagers, espace commun avec des tables). Cet espace peut également accueillir des constructions de minime importance (une pergola, un abri à vélo...).

Une transition végétale entre domaine public et privé est à favoriser, composée d'**essences diversifiées**. Si les **murets sont possibles, leur hauteur est strictement limitée à 80 cm** pour ne pas constituer de barrière visuelle trop forte entre la rue et l'espace de frontage (cette hauteur permet en outre une assise naturelle). L'espace de frontage, de par sa nature végétale et paysagère, apporte une vraie plus-value à la perception sensible depuis la rue.

Comme dans le cas des frontages caractérisés par des activités en rez-de-chaussée, si D est **supérieure à 5 m**, il est demandé au propriétaire, en coordination avec la commune, de **planter un arbre par tranche de 10 à 15 m** de linéaires de frontage (longueur sur rue) en limite du domaine public afin de **renforcer la qualité de l'espace public adjacent**.

Quelque soit l'affectation du rez-de-chaussée et la longueur de D , l'aménagement de place de parc est interdit sur l'espace de frontage.

Traitement architectural du rez-de-chaussée.

Afin d'assurer une articulation spatiale harmonieuse entre le bâtiment et l'espace ouvert adjacent, le règlement fixe des règles de détail sur la conception architecturale du rez-de-chaussée des bâtiments.

Les entrées des bâtiments, tant pour les activités que pour les entrées d'immeubles, se font de plain-pied par rapport au niveau de la rue dans le but d'**assurer un rapport à la rue ouvert, une accessibilité pour tous et de multiplier les occasions d'animer la rue.**

Lorsqu'un rez-de-chaussée est dédié aux activités, 60 % de la surface de la façade concernée doit être ajourée afin d'assurer une **perméabilité visuelle entre la rue et les commerces**. Il est également précisé que ces surfaces ajourées doivent permettre un contact visuel entre les activités du rez-de-chaussée et la rue, c'est-à-dire que des dispositifs d'occultation, tels que des films adhésifs opaques ou translucides sont interdits.

Lorsqu'un rez-de-chaussée est dédié aux activités, une hauteur minimale sous dalle de 3,60 m est requise afin de permettre une flexibilité d'accueil de différents types d'activités.

Afin d'assurer une **bonne privacité** pour les habitants, le sol des logements situés dans les rez-de-chaussée d'immeubles donnant sur rue doit être surélevé de 60 cm minimum et 120 cm maximum par rapport au niveau de la rue. Cette surélévation est suffisante pour que le regard des passants ne donne pas directement dans les logements tout en garantissant le caractère convivial de la rue (pas de murs borgnes).

4.2.6 Aménagements extérieurs

Aménagement des espaces ouverts

De manière générale à travers le RPA, plusieurs dispositions visent la création d'espaces ouverts répondant aux objectifs du développement durable, à savoir :

- > **favoriser la biodiversité** par la plantation d'espèces variées indigènes et une **gestion extensive** ;
- > **s'adapter au changement climatique** en maximisant les espaces verts et la plantation d'arbres permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain engendré par une minéralisation excessive des espaces de vie.

Outre ces objectifs environnementaux, les espaces ouverts extérieurs sont vecteurs de lien social et de qualité de vie dans les quartiers et doivent permettre des **usages divers répondant aux aspirations variées des habitants** : se détendre, jouer, pratiquer une activité physique ou se réunir avec des amis.

Afin de répondre conjointement à ces objectifs environnementaux et d'usage, le **recours à l'expertise d'un architecte paysagiste pour tout projet de plus de 6 logements est imposé**. De plus, les continuités piétonnes entre parcelles et la complémentarité des usages offerts par leurs aménagements doivent être assurées.

À cela sont ajoutées de nouvelles règles visant à **limiter les barrières physiques entre propriétés privées** (grillages, murs, haies) dans le but de garantir des continuités piétonnes et biologiques. En ouvrant les espaces ouverts semi-privatifs des immeubles, cela permet également d'imaginer une **complémentarité de leurs aménagements pour offrir des usages variés**, par exemple : un espace de jeux pour enfants plus grand sur une parcelle, un terrain de pétanque sur une autre, des potagers sur telle autre, etc.

Pleine terre, végétalisation, biodiversité et aménagements paysagers sur dalle

Trois indices sont définis pour garantir un maximum de sol perméable dans le PA, selon les zones : un pourcentage minimal de surfaces de pleine terre, de surfaces de pleine terre végétalisées et de surfaces de refuges pour la biodiversité est défini selon les zones.

L'augmentation des précipitations, et plus particulièrement les ruissellements liés à l'imperméabilisation des sols, contribue à des épisodes de plus en plus nombreux d'inondation. Une absorption et une infiltration des eaux de pluie permettent une **meilleure rétention d'eau dans le sol et participe à l'évapotranspiration offrant ainsi un climat plus agréable**. La définition d'un pourcentage minimal de surfaces perméables est alors tout à fait indiquée pour préparer les quartiers aux évolutions du changement climatique en cours.

Le pourcentage de surfaces perméable est calculé sur la base des espaces ouverts. Les surfaces ouvertes situées au-dessus de constructions souterraines ne sont pas comprises, car elles sont considérées comme imperméables, qu'elles soient végétalisées ou non. **Par conséquent, seules les surfaces en pleine terre, aménagées avec des matériaux perméables (humus, gravillons ou autre) et non destinés à l'entreposage sont considérées dans le calcul du pourcentage minimal de perméabilité.** Pour les autres indices, le calcul s'effectue sur l'ensemble de la surface des espaces ouverts (surface sur dalle comprise).

La ZC E n'est pas concernée par un indice de pleine terre en raison du très faible nombre d'espaces verts présents et de la typologie des constructions existantes qui occupent la grande majorité des parcelles et laissent donc peu de place au développement de surfaces perméables.

Le taux de surface de pleine terre de la zone centrale F est fixé à 60 %. Il est inférieur aux autres zones en raison du caractère très urbain des espaces ouverts situé entre deux linéaires bâtis qui leur confèrent un caractère de « cour ». Un taux similaire est appliqué à la ZBP en raison de la variabilité des contraintes d'aménagement inhérentes à la spécificité des programmes d'utilité publique.

Pour les autres zones (ZC G, ZC H, ZHMD, ZVer), le taux de surfaces de pleine terre est fixé à 90 %. En effet, pour ces zones, les espaces ouverts correspondent aux jardins et cœurs d'îlots pour lesquels il s'agit de viser une perméabilité maximale, tout en offrant une marge de manœuvre pour de petites installations collectives qui nécessitent des imperméabilisations ponctuelles (ex : couvert à vélo, cabane de jeux pour enfants, etc.).

Les **surfaces de pleine terre végétalisées et les surfaces de refuges pour la biodiversité** visent quant à elles le **renforcement de la nature en ville**. Si les surfaces végétalisées **permettent des usages anthropiques**, elles doivent présenter malgré tout une richesse des essences favorable à la biodiversité. Les espaces refuges pour la biodiversité sont quant à eux des **espaces dédiés à l'habitat des insectes, oiseaux, petits mammifères**. Les pourcentages sont également fixés en adéquation avec le potentiel évalué dans chaque zone selon les typologies d'espaces identifiés.

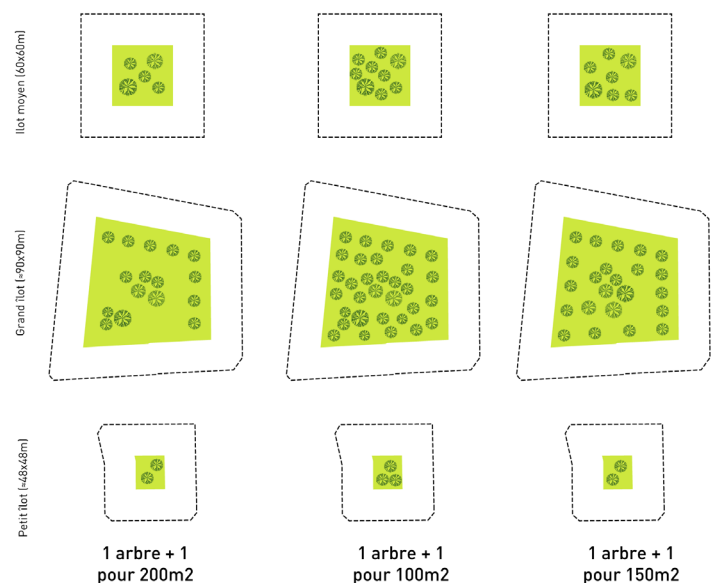
Aménagements paysagers sur dalle

Afin d'assurer une épaisseur de terre suffisante pour la végétalisation et de garantir un bon développement racinaire des arbres, il est imposé une profondeur de terre végétale d'au moins 50 cm et des fosses de plantation dimensionnée selon la taille à l'âge adulte des arbres plantés.

Arborisation

Sur base de tests comparatifs, un nombre **minimum d'arbres à grand développement (plus de 20 m à l'âge adulte) est imposé** proportionnellement à la surface d'espace ouvert de la parcelle. L'objectif est de **maximiser la plantation d'arbres de grande taille**, tout en s'assurant qu'ils disposent d'un espace au sol suffisamment généreux pour leur croissance.

Fig. 9 : Tests théoriques réalisés pour la formulation d'une arborisation adaptée et cohérente



Suite aux tests comparatifs, il en résulte qu'imposer la plantation d'un arbre pour 200 m² d'espace ouvert débouche sur une végétation trop clairsemée. À l'inverse, un arbre pour 100 m² est critique, car il entraîne un fort rapprochement des arbres qui peut entraver leur croissance. De plus, un nombre d'arbres trop élevé limite les usages possibles de l'espace ouvert. Sur base de ces tests, **l'arborisation minimale des parcelles pour les zones d'habitations a été fixée à un arbre à grand développement par parcelle plus un arbre par tranche de 150 m² d'espace ouvert**. En cas d'impossibilité démontrée de planter, des mesures de compensation qualitatives doivent être mises en place, comme la plantation d'arbustes, mesures en faveur de la biodiversité, etc., et une taxe est versée selon le règlement communal des émoluments afin de mettre en place des mesures de compensation.

Pour accompagner et favoriser le retour d'une biodiversité variée en milieu urbain, il est possible de substituer le ou les arbres à grand développement nécessaires selon le calcul ci-dessus par des arbres à moyen développement ou des arbres fruitiers. Étant donné leur taille plus modeste, il est demandé d'en planter plusieurs en substitution.

La plantation d'arbustes en complément de l'arborisation minimale est imposée, afin de favoriser la biodiversité.

Afin d'éviter les problèmes sanitaire ou sécuritaire liés à l'entretien des arbres, il est imposé aux propriétaires d'entretenir et tailler leur patrimoine arboré. En cas de non-réalisation, la Municipalité peut imposer l'élagage ou l'abattage d'arbres présentant des risques avérés.

Autres dispositions relatives aux aménagements extérieurs

Deux articles du RPA fixent les dispositions relatives aux déblais et remblais (max 80 cm par rapport au terrain de référence) et aux murs de soutènement, afin de garantir une bonne intégration des constructions selon la morphologie du terrain de référence.

Un article traite spécifiquement des murs, haies et clôtures afin d'encourager la végétalisation de ces dispositifs, de limiter leur taille.

Finalement un dernier article impose des éclairages extérieurs efficaces énergétiquement et conçu de manière à limiter la pollution lumineuse.

4.2.7 Mobilité, accès et stationnement

Les dispositions relatives aux aspects mobilité sont développées dans le rapport spécifique : l'**annexe 2**.

4.2.8 Énergie

Le présent PA favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables indigènes à faibles émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques afin d'atteindre, à l'horizon 2050, les objectifs du Plan climat que la Municipalité a adopté en septembre 2022, à savoir (année de référence 2019) :

- > Réduire la consommation de chaleur par habitant de 40 % ;
- > Atteindre un approvisionnement 100 % renouvelable pour la consommation de chaleur des bâtiments ;
- > Multiplier par 12 la puissance photovoltaïque installée sur le territoire.

Ainsi, toute construction, extension ou rénovation de bâtiment doivent être conçues de sorte à :

- > Favoriser une utilisation rationnelle et efficiente de l'énergie ;
- > Favoriser son approvisionnement en chaleur et en électricité par de l'énergie renouvelable indigène ;
- > Produire un maximum de chaleur et d'électricité renouvelable sur place.

De plus, les réseaux thermiques devront être en mesure de se développer rapidement afin d'approvisionner une grande partie des besoins de chaleurs de ces bâtiments.

Les résultats de la Planification énergétique territoriale (PET), mise à jour en 2022 dans le cadre de l'élaboration du Plan climat, montrent que l'atteinte de ces objectifs nécessitera des efforts considérables. Le présent règlement propose donc des articles qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs, même si la marge de manœuvre de la Commune est très limitée d'un point de vue réglementaire concernant les questions énergétiques.

Planification énergétique territoriale

Selon l'étude de PET (référence : données 2019), la ville de Vevey compte 1'986 bâtiments, dont 69 % (1'364) sont chauffés. La surface de référence énergétique (SRE) totale, qui correspond à la surface chauffée des bâtiments, se monte à 1,37 millions de m². Les logements sont très majoritaires et représentent 76 % de la SRE et 87 % des bâtiments.

L'ensemble des bâtiments consomment (énergie finale) par année environ 196 GWh (9'900 kWh/hab./an, 143 kWh/m² SRE/an) de chaleur issue à 91 % d'énergie non renouvelable. Les énergies fossiles (mazout et gaz naturel) prédominent encore largement l'approvisionnement en chaleur des bâtiments du territoire. La consommation totale de chaleur génère annuellement l'équivalent de 46'000 tonnes de CO₂-eq (2,3 tonnes/hab./an), dont 95 % proviennent de la consommation du mazout et du gaz naturel.

La consommation d'électricité distribuée par le réseau se monte quant à elle à 94 GWh (4'700 kWh/hab./an) par année sur l'entier du territoire, avec une production photovoltaïque d'environ 2 GWh/an, soit l'équivalent d'un peu plus du 2 % de l'électricité distribuée.

Il ressort également de cette étude que la rénovation du parc bâti existant pourrait générer, à l'horizon 2050, des économies de besoins de chaleur de l'ordre de 21 % permettant de surcompenser les besoins des nouvelles constructions estimés à une augmentation de 15 %, selon le développement territorial projeté.

La densité des besoins de chaleur projetée à l'horizon 2050 a permis d'identifier plusieurs périmètres présentant un potentiel très important pour le développement de réseaux thermiques. Ces périmètres correspondent aux zones densément bâties où seuls les réseaux thermiques peuvent techniquement y acheminer de grandes quantités d'énergie renouvelable et locale. Les zones favorables aux réseaux thermiques englobent l'ensemble du territoire à l'exception du cadran nord-est (Charmontey). L'eau du lac représente la plus grosse source d'approvisionnement pour ces réseaux thermiques avec également l'utilisation du bois (déjà utilisé dans le CAD-Gilmont) et quelques rejets de chaleur.

Pour les bâtiments dont la chaleur devra être produite avec des systèmes individuels, les sondes géothermiques, les eaux souterraines, l'air ambiant et la thermie solaire représentent les plus gros potentiels, en termes d'énergies renouvelables locales.

Pour l'électricité, le solaire photovoltaïque représente le plus gros potentiel pour la production locale d'électricité renouvelable (44 GWh/an pour les toitures), auquel s'ajoutent des contributions hydroélectriques dont une a déjà été réalisée en 2023 avec une production de 2 GWh/an.

Pour atteindre les objectifs du Plan climat, les paramètres suivants ont été utilisés dans l'élaboration du scénario 2050:

- > Un taux de rénovation de 3%/an sur la SRE à rénover (bâtiments antérieurs à l'année 2000) avec des standards énergétiques élevés (cela correspond à 1.5%/an de la SRE totale);
- > Des gains thermiques et électriques de l'ordre de 20 % et 30 % respectivement par l'optimisation, l'efficacité et le changement de comportements;
- > Des taux de raccordement sur les zones des réseaux thermiques entre 75 % et 90 % ce qui correspond à un taux de couverture d'au moins 60 % des besoins de

chaleur totaux du parc bâti veveysan via ces réseaux ;

- > Un taux de substitution des systèmes de production de chaleur individuels de 2.5%/an ;
- > Une part de 100 % de gaz renouvelable.

Ces paramètres reflètent l'ampleur des efforts à déployer pour atteindre les objectifs du Plan climat veveysan et plus largement des objectifs cantonaux et fédéraux.

Développement des réseaux thermiques

Pour atteindre l'objectif du Plan climat communal de consommer 100 % d'énergie renouvelable pour les besoins de chaleur des bâtiments d'ici 2050, la PET montre que les réseaux thermiques joueront un rôle crucial. Cette stratégie s'inscrit en cohérence avec les objectifs cantonaux et fédéraux qui prévoient l'expansion des réseaux de chaleur dans les régions urbaines.

L'atteinte des objectifs du Plan climat est donc conditionnée au développement des réseaux thermiques et des infrastructures indispensables à leur fonctionnement, qui relèvent d'un intérêt prépondérant au sens de l'article 16a alinéa 3 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne).

Dans le règlement, il est donc spécifié que les infrastructures nécessaires au développement des réseaux thermiques (centrales de production – appoint et secours compris –, stations de pompage, ouvrages de stockage, équipements techniques annexes indispensables, etc.) sont autorisées dans toutes les zones.

L'autorisation de ces infrastructures sur toutes les zones trouve également son fondement dans le fait que les réseaux thermiques constituent par nature des infrastructures nécessitant une continuité territoriale dont le développement ne peut être entravé par les limites administratives des zones d'affectation, sous peine de compromettre leur viabilité technique et économique.

Cette autorisation particulière se base principalement sur :

- > L'article 16a alinéa 3 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) qui dispose que « les installations permettant la production d'énergie renouvelable et leur développement revêtent un intérêt prépondérant » ;
- > L'article 12 alinéa 1 de la Loi fédérale sur l'énergie (LEne) établissant que « l'utilisation des énergies renouvelables et leur développement revêtent un intérêt national » ;
- > Les objectifs de la transition énergétique et climatique définis dans les Perspectives énergétiques 2050+ de la Confédération et la Conception cantonale de l'énergie (CoCEn) du 19 juin 2019, notamment sa fiche d'objectif I4 « Développer les réseaux thermiques » ;
- > Les objectifs climatiques de la Ville de Vevey selon son Plan climat et sa Planification énergétique territoriale ;
- > Les objectifs du PDCom ;
- > Les mesures É.T.7, É.T.9, É.T.12, É.T.14, É.T.27 du Plan climat communal, et les mesures E3.4, E3.6, E3.7, E3.8 et E3.10 du PDCom qui prévoient explicitement de mettre en place des conditions-cadres favorables au développement des réseaux thermiques et de soutenir les exploitants dans l'identification et l'implémentation des infrastructures de production, distribution et de stockage thermique.

En cohérence avec la PET, un réseau thermique est déjà en cours de déploiement sur la partie est du PA. Il est également prévu d'alimenter toutes les zones restantes du PA par un réseau thermique dans un horizon temporel encore à définir (dès 2028-2032) pour atteindre un taux de raccordement d'environ 80 %.

Développement/modernisation des réseaux électriques, stockage et convergence des réseaux

L'atteinte des objectifs du Plan climat veveysan est également conditionnée au développement/adaptation/modernisation des infrastructures électriques ainsi qu'aux infrastructures contribuant au stockage énergétique et à la convergence des réseaux. En effet, de telles infrastructures sont nécessaires pour supporter d'une part l'augmentation des besoins électriques pour les besoins des PAC et de la mobilité électrique, notamment, et d'autres part l'augmentation de la production des énergies renouvelables intermittentes, décentralisées et saisonnières comme le solaire, tout en renforçant la sécurité d'approvisionnement.

Ces infrastructures relèvent du même intérêt prépondérant que les réseaux thermiques et s'appuient sur les mêmes bases légales détaillées au chapitre précédent. La CoCEn explicite clairement ces enjeux dans la fiche I2 « Adapter les réseaux électriques, y compris pour la mobilité électrique » et I3 « Développer les infrastructures de stockage des énergies et favoriser la convergence des réseaux ». La mesure É.T.22 du Plan climat veveysan et E3.9 du PDCom visent également le même objectif.

Cette problématique territoriale est identique à celle des réseaux thermiques et nécessite donc la même approche réglementaire. L'autorisation de ces infrastructures sur toutes les zones trouve le même fondement de continuité territoriale que les réseaux thermiques, leur développement ne pouvant être entravé par les limites administratives des zones d'affectation sous peine de compromettre leur viabilité technique et économique.

Dans le règlement, il est donc spécifié que les infrastructures nécessaires au développement, à l'adaptation et à la modernisation des réseaux électriques (stations transformatrices, armoires électriques, installations de stockage, installations Power-to-X, infrastructures de recharge pour la mobilité électrique, équipements de réseau intelligent, équipements techniques annexes indispensables, etc.) et à la convergence des différents réseaux énergétiques sont autorisées dans toutes les zones.

Finalement, il est constaté que le développement et la modernisation de ces réseaux électriques se heurtent régulièrement à une pénurie d'emplacements destinés à l'installation de certaines de ces infrastructures, pourtant indispensables au bon fonctionnement du réseau (stations transformatrices, armoires électriques, etc.). Pour pallier ce manque d'emplacements, il est donc proposé que, selon les besoins en puissance électrique nécessaires à un projet et à l'alimentation du périmètre, les propriétaires mettent à disposition du gestionnaire du réseau de distribution (GRD) un ou plusieurs emplacements pour y aménager ces infrastructures avec un droit d'accès garanti et des servitudes d'usage associées. Une juste compensation financière est prévue lorsque les infrastructures répondent en partie aux besoins énergétiques de parcelles avoisinantes ou du quartier. Les articles proposés dans le règlement ont été adaptés à partir d'articles mis à disposition par la DIREN.

Approvisionnement en chaleur des bâtiments

Selon la PET et le PDCom, la transition des installations de production de chaleur à base d'énergies fossiles par des énergies renouvelables repose principalement sur le développement des réseaux thermiques et également sur des solutions individuelles de production de chaleur renouvelable de type pompe à chaleur (PAC) exploitant la chaleur de l'environnement, au vu des ressources à disposition sur le territoire.

La PET a démontré que l'entier de la zone concernée par le PA se trouve dans le périmètre de développement actuel ou futur de réseaux thermiques alimentés majoritairement par des énergies renouvelables. Les ressources utilisées pour ces réseaux sont mentionnées dans la PET et le PDCom.

La logique utilisée dans ce règlement pour la priorisation des agents énergétiques suit la stratégie d'approvisionnement communale de la PET, cohérente avec l'approche du Canton, à savoir :

1. Réseau thermique alimenté par des énergies renouvelables ou issues de récupération de chaleur ;
2. Pompe à chaleur exploitant la chaleur de l'environnement (sondes géothermiques, eaux souterraines ou air ambiant) ;
3. Autre agent énergétique renouvelable.

Le gaz, énergie fossile, n'est, sauf exception, plus à considérer pour des remplacements de chaudières individuelles, même en substitution du mazout.

Comme les réseaux thermiques sont en cours de développement, un article a spécifiquement été ajouté afin de gérer les situations transitoires où le réseau thermique ne passerait pas encore à proximité directe d'un bâtiment et afin de garantir un déploiement efficace du réseau, selon l'Art.16d al. 2, let. f. LVLEne. Les autorités communales doivent donc s'assurer que :

- > Une mise en place d'un système de production de chaleur temporaire puisse être demandé jusqu'à la mise en fonction du réseau thermique ;
- > Tout propriétaire soit tenu d'accorder les servitudes nécessaires au passage de conduites d'un réseau thermique dans son terrain, y compris en vue de desservir les voisins ;
- > Aucune construction ou installation ne puisse être réalisée ni aucune mesure prise qui empêcheraient ou entraveraient considérablement la construction ou l'entretien du réseau ou qui en menaceraient l'existence.

En cas d'impossibilité de recourir à un agent énergétique renouvelable, le propriétaire a l'obligation d'apporter la preuve, en adressant à la Commune un rapport élaboré par un professionnel qualifié de la branche, que les coûts des travaux ainsi que les coûts de l'énergie ne sont économiquement pas supportables au sens de l'Art. 6 LVLEne, en prenant en compte une approche en coût complet annualisé comprenant :

- > les investissements ;
- > les subventions communales, cantonales et fédérales ;
- > les coûts d'exploitation ;
- > les coûts externes tels que définis dans la norme SIA 480, édition 2004, ou mentions de coûts externes plus récentes.

Production et autoconsommation d'électricité photovoltaïque

Le territoire veveysan étant très densément bâti, très peu d'opportunités de production d'électricité renouvelable existent en dehors des centrales photovoltaïques construites sur les bâtiments. Ainsi, pour atteindre l'objectif du Plan climat de production d'énergie électrique indigène et renouvelable, chaque opportunité de construction de centrale doit être saisie et maximisée.

Il est donc proposé, dans le règlement, d'encourager tout propriétaire à construire des centrales photovoltaïques avec une couverture des toitures la plus grande possible, à défaut de pouvoir l'imposer. Il est également proposé d'encourager une inclinaison des panneaux favorisant la production hivernale afin de promouvoir la production d'électricité au moment de l'année où il y en a le moins.

Le patrimoine naturel est à prendre en compte et une pesée des intérêts doit être faite entre production énergétique et protection des arbres et éléments naturels.

Finalement, afin de favoriser la consommation d'énergie produite localement, la création de regroupements de consommation propre (RCP) est également encouragée, tout comme les nouveaux modèles de RCP virtuels ou de communautés électriques locales (CEL), selon l'Art.16d al. 2, let. g. LVLEne.

Projets d'ensemble

Chaque opportunité de projet d'importance pour de nouvelles constructions (quartiers) se doit d'être exemplaire d'un point de vue énergétique afin que les objectifs fixés dans le cadre du Plan climat puissent être atteints, d'autant plus sur un territoire majoritairement composé de bâtiments existants.

Ainsi, il est proposé de favoriser l'exemplarité des constructions réalisées dans le cadre d'un projet d'ensemble (projet sur plusieurs parcelles ou un îlot complet) afin que les projets tendent à répondre aux objectifs de standards reconnus comme SNBS-Quartier ou Minergie-Quartier, tout en étant guidés par la recommandation SIA 112/1 et la norme SIA 390/1, ou jugé équivalent.

La création de micro-réseaux électriques est également encouragée afin de s'assurer de la possibilité de réaliser des RCP au sein du quartier, dans le but de favoriser la consommation d'énergie produite sur site, selon l'Art. 16d al. 2, let. g. LVLEne.

4.2.9 Environnement

Le chapitre environnement fixe les dispositions relatives à la prise en compte des dangers naturels dans la planification, à l'espace réservé aux eaux, à l'évacuation des eaux et à la protection contre les accidents majeurs (OPAM).

Dangers naturels

Ces dispositions du règlement sont nouvelles et répondent aux exigences cantonales. Depuis la mise en vigueur des directives du Conseil d'État du 18 juin 2014 intitulées « Transcription des données relatives aux dangers naturels (DDN) dans l'aménagement du territoire », les communes qui entament une procédure de planification doivent désormais intégrer la problématique des dangers naturels et transcrire ces derniers dans les plans d'affectation. Pour chaque nouveau projet d'affectation, les communes doivent étudier la situation de danger et connaître la vulnérabilité du territoire exposé afin d'évaluer les risques et définir les conditions-cadres permettant d'assurer un niveau de sécurité suffisant par rapport aux développements projetés et aux prescriptions légales.

Ces aspects sont détaillés dans le chapitre «6.6 Dangers naturels». L'étude réalisée par le bureau Stucky se trouve en annexe du présent rapport (voir **annexe 5**).

L'interprétation des cartes de dangers à l'échelle parcellaire, combinée avec les zones d'affectation du territoire du PGA, a permis au bureau Gruner Stucky SA de définir deux secteurs de restrictions associés aux aléas. Chaque secteur prévoit des mesures de protection spécifiques. Celles-ci sont présentées dans le RPACOM.

Autres dispositions

Espace réservé aux eaux (ERE)

L'article 72 introduit les dispositions relatives à l'espace réservé aux eaux conformément à la fiche d'application. Pour plus d'information concernant l'ERE, voir le chapitre 6.5.3.

Gestion des eaux

L'article 73 fixe des dispositions relatives à l'évacuation des eaux (eaux usées, eaux claires et de ruissellement, gestion des pentes, infiltration, etc.) Pour plus d'information, voir le chapitre 6.5.2.

Protection contre les accidents majeurs (OPAM)

L'article 74 fixe les dispositions relatives à la protection contre les accidents majeurs conformément à l'étude réalisée par un bureau spécialisé. Pour plus d'information, voir le chapitre 6.7.2.

5. Coordination des procédures

5.1 Plans d'affectation de détail abrogés

La planification de détail en vigueur la plus récente située à l'intérieur du périmètre du PA a plus de 20 ans. La LAT stipule que les plans d'affectation doivent être révisés tous les 15 ans et lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Cependant, garder ces plans et les mettre à jour successivement n'est pas pertinent du point de vue de l'aménagement du territoire; cela ne permet pas d'assurer un développement cohérent et rationnel du territoire.

Afin de simplifier la gestion du territoire communal et dans un souci d'une plus grande cohérence territoriale, **toutes les planifications de détail en vigueur à l'intérieur du périmètre du PA sont abrogées et remplacées par le PA Sud et son règlement.** Ces planifications de détail sont dès lors abrogées au moment de l'entrée en vigueur du PA.

Les parcelles concernées sont nouvellement affectées dans une zone du PA Sud. Une étude des planifications de détail en vigueur a été menée afin d'éviter d'inscrire une affectation non conforme aux caractéristiques constructives des bâtiments existants et de maintenir autant que possible les droits à bâtir préexistants. Dans les cas où cela n'a pas été possible, l'article 80 LATC s'applique. Les bâtiments peuvent alors être entretenus, rénovés et des agrandissements peuvent être autorisés.

L'évolution des caractéristiques morphologiques de certains quartiers est par contre volontaire. Elle vise à orienter l'évolution future de la ville conformément aux principes du Plan Directeur communal. Pour rappel, cette vision est le résultat d'une démarche élaborée conjointement par les instances politiques et techniques de la ville et accompagnée de la consultation de la population.

Tab. 1 : Tableau de synthèse des planifications de détail abrogées

N° de plan	Dénomination	Date d'approbation	Nouvelle(s) affectation(s) définie(s) par le PA
55.13 55.13a	PQ Plan Dessous «Midi-Coindet» Addenda au PPA pour le secteur Nord	25.08.1964 16.04.1993	ZC G
55.16	PE Quartier de l'Arabie	02.04.1957	ZC G, ZBP et ZVer
55.22	PEP Faubourg St-Antoine secteur Est	16.04.1986	ZC E
55.23 55.23a	PEP Plan Dessous Addenda au PEP Plan Dessous	15.04.1970 29.03.2003	ZC E
55.25	PE en amont avenue de Plan	19.09.1960	ZC F
55.26 55.26a	PEP secteur usine à gaz PEP secteur usine à gaz	20.09.1966 28.10.1987	ZC F
55.28	PPA «Touring-Gare»	24.11.1989	ZC G
55.33	PEP secteur Quai de la Veveyse/ Louis-Meyer/Jardins/Quai Maria-Belgia	07.03.1969	ZBP et ZC G
55.37	PEP de la rue des Chene- vières (partie amont)	16.04.1968	ZC H et ZBP
55.38	PQ Plan Dessous Ouest, parcelles 138, 139	17.06.1988	ZC G
55.39	PEP pour la zone située au sud de la place de la Gare	28.02.1969	ZC G et E
55.45	PEP du quartier de Plan Dessous	23.01.1974	ZC G
55.47 55.47a	PEP rue des Communaux (Partiel) Modification du PEP (partiel)	23.01.1974 28.03.1979	ZC G et Zver
55.51	PQ secteur angle midi-nord / Av. Général Guisan	04.04.1990	ZC G
55.70	PEP zone d'intérêt public au quai Ernest Ansermet	25.09.1981	ZBP
55.76 55.76a	PPA Quai Ernest Ansermet Addenda au PPA	16.06.1991 14.02.2001	ZC H, ZBP et ZVer

5.2 Plans fixant les limites des constructions

Les limites sont, sur le principe, identiques aux limites définies jusque là, à l'exception des bâtiments protégés. Sur ces parcelles, les limites sont adaptées pour épouser les bâtiments à maintenir.

Cependant, l'importation des limites de construction en vigueur sur la base cadastrale certifiée par le géomètre montre des décalages entre celles-ci, les limites parcellaires et les bâtiments existants. Aussi, le parti a été pris, dès lors qu'un décalage était observé, de proposer une nouvelle limite de construction ajustée précisément au parcellaire et d'abroger les limites existantes.

Une autre adaptation se situe en continuité nord du Chemin de Charles Giron, de l'autre côté de l'avenue Nestlé. La limite est modifiée afin de favoriser à long terme la constitution d'une véritable rue, aujourd'hui obstruée par les circulations verticales du bâtiment sis sur la parcelle 139.

Tab. 2 : Tableau de synthèse des plans d'alignement

Désignation	Date d'approbation	Statut
Plan d'alignement Rue de la Madeleine	14.07.1908	Abrogé
Plan d'alignement Rue Louis Meyer et Rue des Jardins	05.09.1923	Abrogé
Projet de Routes «En Plan-Dessous» (St-Antoine)	24.09.1923	Abrogé
Plan d'alignement Route reliant le boulevard St-Martin à l'av. de la Prairie	05.06.1906	Abrogé
Plan d'alignement de la Rue Blanchoud	29.01.1929	Abrogé
Plan d'alignement Partie orientale de la rue des Chenevières	24.11.1925	Abrogé
Plan d'alignement des Rues du Midi et de l'Union, Av. Ruchonnet et du Mont Pèlerin, quais de Plan, de l'Arabie et de la Veveyse, et projet de raccordement des quais Maria-Belgia et de Plan	18.01.1927	Abrogé
Plan d'alignement Rue de la Clergère	04.02.1927	Abrogé
Plan d'alignement des Av. de Plan, du Mont Pèlerin, du Grand-Hôtel, Alexandre, Gustave Coindet, rues de l'Union, de la Byronne, Aimé Steinlen, Faubourg St-Antoine, rte de l'Entrepôt	24.09.1927	Abrogé
Plan d'alignement Rue Louis Meyer	21.10.1927	Abrogé
Plan d'alignement Rue du Torrent et Av. Mont Pèlerin (part.)	14.02.1947	Abrogé
Plan d'alignement Av. de Plan, entre la rue du Midi et le pont St-Antoine	14.02.1947	Abrogé
Plan d'alignement Av. de la Gare, rues du Clos et des Chenevières	09.09.1947	Abrogé
Plan d'alignement Rue du Midi	24.06.1955	Abrogé
Plan d'extension, av. Général Guisan, av. Gustave Coindet, rue de la Byronne et la rue du Midi	20.01.1956	Abrogé
Plan d'extension «Rues du Torrent», Madeleine et J-J. Rousseau	15.01.1963	Abrogé
Plan d'extension Place de la Gare, part: Av. Général Guisan, Av. Gustave Coindet	26.11.1971	Abrogé
Plan d'extension part. du Quartier «Plan Dessous» Secteur compris entre les Avenues Général Guisan, Nestlé, les Rues de l'Union et Blanchoud	23.01.1973	Abrogé
Plan d'alignement Rues de la Madeleine, Louis Meyer, des Jardins, et le Quai Maria Belgia.	04.07.1984	Abrogé
PE fixant la limite des constructions secteur rue de la Madeleine/Louis-Meyer/Jardins/Quai Maria-Belgia	04.07.1984	Abrogé
PE fixant la limite des constructions Place de la Gare, avenue de la Gare, rue de la Clergère	05.03.1976	Abrogé

5.3 Aspects fonciers

Les principes de perméabilité piétonne publique définis par le PA nécessitent l'inscription de servitudes de passage public. Ces servitudes sont mises à l'enquête publique simultanément au présent PA.

Selon les demandes de la DGMR et conformément au cadre légal, des projets d'affectation au domaine public et de désaffectation, au sens de l'art. 13 de la loi sur les routes, sont déposés à l'enquête publique en même temps que le plan d'affectation, afin de correspondre à la réalité du terrain. Les modifications sont indiquées en plan à titre indicatif. Il s'agit des modifications suivantes :

- > La cadastration des DP 87 et DP 258 et d'une fraction des DP 88 et DP 263 ;
- > La décadastration des parcelles 109, 1347, 1348, 1406, 1407.

6. Conformité

6.1 Aménagement du territoire

Documents de référence: LAT, OAT, LATC, RLATC, RLAT

Le projet de PA respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixé par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT):

- > Protection du milieu naturel;
- > Création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé;
- > Développement de la vie sociale et décentralisation;
- > Maintien des sources d'approvisionnement.

Conformément aux dispositions de la LAT, le Canton de Vaud a révisé sa loi cantonale sur l'aménagement et les constructions (LATC). Celle-ci est entrée en vigueur en septembre 2018.

Parmi les principaux changements apportés dans la loi, les éléments suivants nécessitent d'être abordés dans le cadre du projet de PA:

- > la démonstration de la communication;
- > l'introduction de la garantie de la mise à disposition des terrains;
- > l'introduction d'une taxe sur la plus-value (de 20 %).

6.1.1 Démonstration de la communication

Conformément aux articles 4 LAT et 2 LATC, le contenu du projet de PA a été communiqué à la population par le biais d'un site internet (demain.vevey.ch) présentant l'ensemble des projets de révisions des outils de planification de la ville. Ce site est largement partagé avec la population, au travers des réseaux sociaux notamment. De plus, l'élaboration de ce PA s'est faite en collaboration avec la CAT qui comprend des élus locaux ainsi que des associations de la Ville de Vevey.

Une information publique a eu lieu juste après la mise à l'enquête publique et des permanences ont été organisées pour répondre aux différentes questions des personnes intéressées. Des expositions dans les quartiers concernés ont été mis en place pas la Ville.

6.1.2 Mise à disposition des terrains

Selon l'article 15a LAT, **un terrain affecté en zone à bâtir doit être «disponible», afin de limiter la thésaurisation ou la spéculation.** Un terrain situé en zone à bâtir est considéré comme disponible quand rien n'empêche sa construction à l'horizon de planification, qu'il s'agisse de causes juridiques (existence d'une servitude de non bâtir par exemple) ou d'autres circonstances (mésentente entre les copropriétaires d'un terrain).

Dans le canton de Vaud, l'article 52 LATC prévoit des dispositifs permettant d'assurer la disponibilité des terrains et délègue son application aux communes. Ainsi, **la garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification d'un plan d'affectation existant ou de l'établissement d'un nouveau plan d'affectation.**

L'établissement d'un plan d'affectation d'échelle communale tel que le présent PA constitue cependant un cas particulier. En effet, à cette échelle, la garantie de la disponibilité des parcelles déjà bâties n'est pas exigée lorsqu'une modification de la constructibilité donne un potentiel constructible supplémentaire qui se concrétisera essentiellement par des travaux sur les bâtiments existants (densification). L'exigence de **la garantie de la disponibilité n'est donc pas exigée pour le présent PA, car la plupart des parcelles affectées en zone à bâtir sont déjà bâties et d'autre part, le PA n'impose pas la démolition des constructions existantes pour mobiliser ces nouveaux droits.**

6.1.3 Taxation de la plus-value

L'article 5 LAT impose la mise en place d'une taxe sur la plus-value foncière par les Cantons. Les articles 64 LATC et suite détaillent sa mise en œuvre. Selon l'article 64 alinéa 1, les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagements du territoire font désormais l'objet d'une **compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.**

Dans le cadre de l'établissement du projet de PA, les parcelles concernées par une potentielle plus-value foncière sont identifiées selon leur affectation. Ainsi, les parcelles affectées selon les zones suivantes sont concernées par une modification des droits à bâtir :

- > Zone centrale E 15 LAT ;
- > Zone centrale F 15 LAT ;
- > Zone centrale G 15 LAT ;
- > Zone centrale H 15 LAT ;
- > Zone d'habitation de moyenne densité.

Conformément à l'article 68 al. 4 LATC, les collectivités publiques qui sont propriétaires des terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement du territoire prévues à l'article 64, alinéa 2, sont exemptées de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques qu'elles accomplissent elles-mêmes. Comme décrit dans l'article 12 du règlement « Vocation des zones affectées à des besoins publics », l'ensemble des parcelles affectées sont destinées à la réalisation de tâches publiques.

Le tableau ci-après (Tab. 3) identifie de manière exhaustive les parcelles au bénéfice d'une modification des droits à bâtir et par conséquent d'une potentielle plus-value foncière.

Le Département des institutions et du territoire (DIT) contrôle ces données et procède à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise permet de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

Après l'entrée en vigueur du PA Sud, le DIT notifie une décision de taxation aux propriétaires concernés. Puis, **90 jours après la délivrance d'une autorisation de construire sur les parcelles touchées par la mesure d'aménagement du territoire**, le service cantonal compétent transmet une décision de perception de la taxe aux propriétaires concernés.

Tab. 3 : Liste des parcelles RF Vevey au bénéfice d'une augmentation des droits à bâtir

8	35	69	119	152	203	738	1330
9	36	70	124	153	204	739	1363
10	37	72	126	155	212	740	1364
11	38	74	130	159	213	741	1389
12	39	75	131	160	214	743	1404
13	40	76	132	161	222	759	1405
14	42	77	134	162	350	760	1420
15	43	78	135	163	633	761	1433
16	44	80	136	164	634	762	1458
17	45	81	137	166	668	763	1462
18	46	82	139	167	669	764	1522
19	47	86	140	171	670	766	1524
20	48	87	141	175	671	783	1526
21	49	88	143	185	672	786	1530
25	53	89	144	195	673	789	1534
26	58	90	145	196	689	790	2205
29	64	91	146	197	692	792	2206
31	65	92	147	198	694	793	2207
32	66	93	148	200	695	1236	2208
33	67	94	150	201	734	1240	2266
34	68	111	151	202	737	1292	2301

6.1.4 Installations à forte fréquentation (IFF)

Les installations à forte fréquentation (IFF) se caractérisent par le fait qu'elles attirent un nombre important de clients/visiteurs. Elles comprennent notamment les installations commerciales à forte fréquentation (ICFF), les équipements de sport et loisirs et les établissements de santé.

En tant que grands générateurs de déplacements, les IFF en général et les ICFF en particulier ont un impact notable sur le territoire et les réseaux de mobilité. Si leur localisation favorise un usage exclusif de la voiture, ils sont des vecteurs de congestion du réseau routier et de nuisances, dans des secteurs souvent stratégiques tels que les abords de jonctions autoroutières, par exemple. De ce fait, les IFF peuvent nécessiter la réalisation d'infrastructures spécifiques importantes en réponse à des phénomènes de pointe, mais globalement sous-utilisées.

Les effets indésirables des IFF doivent être réduits par une implantation judicieuse, dans les centres et à proximité des bassins de population. Ils doivent être desservis par les transports publics afin de disposer d'une accessibilité multimodale de qualité.

Modalité de prise en compte dans le PA

Les règles fixées par le règlement du PA sont formulées de manière à autoriser les commerces générant le plus de trafic dans les zones centrales les mieux desservies en transports publics. Les centres commerciaux avec hypermarché sont limités aux zones centrales E et G. Ces zones sont particulièrement bien situées par rapport à la gare CFF et aux lignes de transport urbain. De plus, elles concentrent une densité de population très importante.

Les grands marchés spécialisés lourds (type Hornbach, Obi, Conforama, Interio, IKEA, LIPO, etc.) sont interdits dans l'ensemble du PA en raison du trafic motorisé important qu'ils génèrent.

6.1.5 Zones d'activités économiques

Le périmètre PA Sud ne contient pas de zone d'activités économiques selon les plans d'affectation en vigueur. Quatre parcelles (212, 2265, 2266, 214) sont identifiées dans le géoportail cantonal comme zones d'activités. Or, selon la planification, ces parcelles sont destinées à l'habitation et à la petite industrie. Le PA Sud ne prévoit donc pas de reconversion de zones d'activités. Les affectations prévues dans le PA Sud sont en conformité avec la SRGZA Rivelac.

À noter que le secteur le long des voies CFF est affecté en zone centrale F avec superposition d'un secteur @. Dans ce secteur, les constructions sont destinées exclusivement aux activités.

Une différence entre le PA et le PDCom est à relever concernant la parcelle 212. Selon le PDCom, cette parcelle est destinée aux activités. Or, le PACom affecte cette parcelle en zone centrale F permettant de l'habitation, avec un rez-de-chaussée actif. Ceci correspond à l'usage actuel et au projet en cours de développement sur ce secteur.

6.2 Protection du patrimoine bâti et paysager

Documents de référence: LAT, LPN, LPrPCI, RLPrPCI, OISOS

Les éléments relatifs à l'intégration des éléments patrimoniaux sont détaillés dans l'**annexe 4**.

6.3 Patrimoine archéologique

Les régions archéologiques sont définies par le Département compétent au sens de l'art 40 LPrPCI.

Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art. 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m² ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique.

En application de l'art. 40 LPrPCI al. 1, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art. 7 LPrPCI.

D'autres vestiges non répertoriés, mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords.

6.4 Protection du patrimoine naturel et de la biodiversité

Textes de référence: LPN, OPN, LPrPCI, RLPrPCI, LAT, LATC

6.4.1 Réseau écologique cantonal (REC-VD)

Le réseau écologique cantonal (REC-VD) est la traduction au niveau du canton de Vaud du réseau écologique national (REN). Il s'intègre dans une stratégie globale de préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques. Il doit être vu comme un **ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels permettant à la biodiversité d'évoluer dans un espace garantissant la survie des populations**, notamment au travers des échanges et des déplacements d'individus. Le REC-VD se traduit par des territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP), des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS), des liaisons biologiques d'importance suprarégionale ou régionale, ainsi que par des espèces d'intérêt particulier réparties au niveau local, régional ou cantonal.

La quasi-totalité du territoire communal est considérée dans le REC-VD comme un TIBS. Celui-ci est défini sur la base de différentes banques de données sur la faune et la flore avec une précision au carré kilométrique (km²), **ses limites sont donc relatives à l'échelle locale.**

Les TIBS ne sont pas contraignants, mais ils peuvent être intégrés dans les planifications dans le but de favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Modalité de prise en compte dans le PA

Les règles fixées par le règlement du PA sont formulées dans l'esprit de **respecter des valeurs biologiques présentes dans la ville** et, dans la mesure du possible, les améliorer. Ainsi, des dispositions sont définies pour garantir des **espaces de verdure de qualité dans les zones bâties** et offrir une **arborisation généreuse** en milieu urbain.

6.4.2 Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS)

L'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS) est un **inventaire contraignant** découlant directement de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN).

Dans le principe, l'IMNS demande d'une part une prévention et une **minimisation des atteintes** lors de la réalisation de tout projet et d'autre part une **pesée des intérêts**. Il s'agit donc de tout mettre en œuvre pour éviter de porter atteinte à un milieu naturel, à une espèce ou à un paysage inventorié et, le cas échéant, d'évaluer si l'intérêt d'un projet est supérieur à l'intérêt de protection concerné et de compenser les atteintes induites.

Le PA Sud n'est concerné par aucun objet.

6.4.3 Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs

Les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale (sites OROEM) ont pour but la protection et la conservation des oiseaux migrateurs et des oiseaux d'eau vivant toute l'année en Suisse. Ces sites revêtent une importance capitale en Suisse, car ils hébergent de nombreux oiseaux rares et menacés et offrent des habitats pour la reproduction ou l'hivernage. L'Ordonnance sur les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale (OROEM) du 21 janvier 1991 énumère tous les sites considérés comme réserves d'importance internationale et nationale en Suisse. Le canton de Vaud en possède cinq d'importance internationale et quatre d'importance nationale. Les réserves d'oiseaux d'eau impliquent non seulement l'interdiction de la chasse et d'autres activités susceptibles de créer des dérangements, mais aussi une transcription dans l'aménagement du territoire. Les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs doivent être prises en considération lors de l'élaboration de plans directeurs et de plans d'affectation (art. 6 ch. 2 OROEM).

L'ensemble des rives du lac de la Commune de Vevey est concerné par une réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (inventaire fédéral).

Modalité de prise en compte dans le PA

Cet espace est situé hors du périmètre du présent PA. **Aucune mesure n'est intégrée dans le présent PA.**

6.5 Protection des eaux

Textes de référence : LEaux, OEaux, LPEP, LACE, OACE, LAT, LATC, LPDP, VSA

6.5.1 Eaux souterraines

Les secteurs de protection des eaux visent à une protection générale des ressources en eau sur l'ensemble du territoire. **Seuls les secteurs de protection « S » destinés à protéger les eaux souterraines de boisson d'intérêt public sont contraignants** pour l'aménagement du territoire.

Modalité de prise en compte dans le PA

L'ensemble du périmètre du PA se trouve en secteur de protection üB. **Aucune mesure de protection particulière n'est donc nécessaire.**

6.5.2 Évacuation des eaux

L'évacuation des eaux doit être réalisée en **système séparatif** conformément à l'article 141 de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) du 28 septembre 1998. Le PA Sud prescrit que la gestion des eaux d'évacuation doit se faire selon les dispositions du PGEE.

Modalités de prise en compte dans le PA

L'évacuation des eaux météoriques et de drainage se fait **en priorité par infiltration**, conformément au PGEE et à l'article 7 LEaux :

- > les eaux météoriques et de toiture sont évacuées dans la mesure du possible par **l'infiltration superficielle**, sinon par un aménagement tel qu'une tranchée ou un puits d'infiltration ;
- > les eaux météoriques des voies d'accès et places de stationnement sont évacuées par **infiltration diffuse et superficielle par les accotements** ou à travers tout autre système permettant ce genre d'infiltration (dalle gazon, pavés filtrants, etc.) ;
- > le trop-plein de ces différents aménagements est récolté dans un **bassin de rétention étanche** ou déversé directement dans le réseau communal après accord de la Commune.

En réponse aux demandes de compléments formulés par les services cantonaux lors de l'examen préalable en matière de gestion des eaux, une étude a été réalisée par le bureau hydrique. Cette étude est disponible en annexe du présent rapport.

6.5.3 Espace réservé aux eaux

Les cours d'eau suisses ont été en de nombreux endroits endigués, rectifiés ou canalisés dans l'objectif de gagner du terrain pour l'agriculture et l'urbanisation, et de protéger ces surfaces contre les inondations.

Les mesures techniques ne suffisent plus pour contenir les crues et la perte d'habitat

met en danger de nombreuses espèces animales et végétales.

La nécessité de redonner de l'espace aux cours d'eau et aux rives des lacs (étendues des eaux) a été introduite en 2011 dans la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux). Une ordonnance fédérale (OEaux) fixe les règles applicables.

Désormais, les cantons et les communes sont tenus de définir et de prendre en compte, dans leurs plans directeurs et leurs plans d'affectation, un espace réservé aux étendues d'eau et aux cours d'eau (tous deux dénommés ci-après ERE), le long des lacs, des rivières et des ruisseaux. Les cours d'eau ou étendues d'eau de petite taille ou artificiels, ainsi que les cours d'eau enterrés ne sont toutefois pas concernés.

L'ERE est un espace inconstructible, sauf pour les exceptions prévues à l'article 41c OEaux, telles que les installations d'intérêt public dont l'implantation est imposée par sa destination.

L'espace réservé aux eaux (ERE) est l'**espace nécessaire à la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau et des étendues d'eau**. Selon la loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP), il est nécessaire de reporter cet espace dans les plans d'affectation.

La largeur de l'ERE théorique est déterminée selon l'article 41a, alinéa 2b OEaux. Toutefois, le guide modulaire publié par la Confédération concernant l'ERE précise que les Cantons peuvent **adapter cette largeur lorsque le cours d'eau se situe dans une zone densément bâtie**, pour autant que la protection contre les crues soit garantie. Une coordination a donc été menée avec la DGE-EAU pour déterminer l'ERE à inscrire dans le PA.

Modalités de prise en compte dans le PA

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PA, l'ERE a été déterminé conformément aux directives cantonales. Le plan ERE a fait l'objet d'une coordination avec la DGE et le plan a été envoyé pour avis en mai 2022. En juillet 2022, le service a fait part de ces remarques et demandes d'adaptation. Ces demandes et celles formulées lors de l'examen préalable ont été intégrées dans la présente version du dossier.

6.6 Dangers naturels

Textes de référence : LEaux, OEaux, LPEP, LACE, OACE

6.6.1 Principes d'intégration

La prise en compte des dangers naturels dans l'aménagement du territoire est aujourd'hui une **obligation légale et une priorité pour le canton de Vaud**. Des cartes des dangers naturels ont donc été réalisées par le Canton sur l'ensemble du territoire vaudois. Ces cartes renseignent sur le degré de risque en fonction de chaque aléa.

Dans la **zone rouge**, le danger est qualifié d'élevé. Il est en principe **interdit de construire ou de créer une zone à bâtir**.

Dans la **zone bleue**, le danger est qualifié de moyen. La **création de zones à bâtir est admise à titre exceptionnel** et des solutions alternatives doivent être étudiées. La zone à bâtir existante peut être **maintenue sous conditions**. Le danger doit être diminué de manière acceptable par des **mesures de protection** individuelles ou collectives, préconisées dans une étude de risque spécifique.

Dans la **zone jaune**, le danger est qualifié de faible. La **création de nouvelles zones à bâtir est autorisée** sous conditions. Le danger doit être diminué de manière acceptable par des mesures de protection individuelles ou collectives, préconisées dans une étude de risque spécifique.

Dans la **zone de danger hachurée blanc et jaune**, le danger est qualifié d'imprévisible (ou résiduel). Le danger est très peu probable, mais son impact est réel. **Ce danger doit être pris en compte si des objets dits « sensibles »** (concentration de personnes, valeur particulière des biens et installations, risque d'atteinte à l'environnement, infrastructure ayant une fonction vitale, présence de personnes vulnérables) sont présents ou à prévoir.

6.6.2 Dangers d'inondations

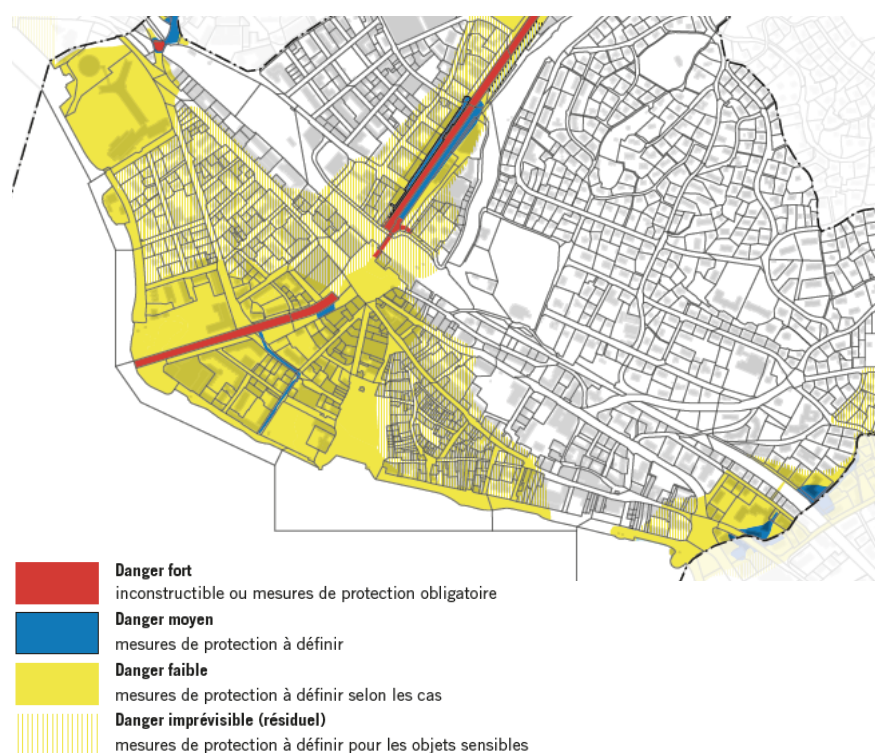
Le périmètre du PA est concerné par des **risques d'inondation en lien avec le cours d'eau de la Veveyse et le lac Léman**. Il s'agit essentiellement de dangers de degré faible avec quelques lieux particuliers en risque de danger moyen ou fort.

La Veveyse possède déjà plusieurs crues mémorables à son actif. Contraint par la forte urbanisation du territoire, le cours d'eau est canalisé depuis son entrée dans la ville, à l'amont du quartier de Gilamont. Des mesures collectives de protection contre les crues ont été entreprises. Toutefois, **certaines ouvrages engendrent toujours un risque de débordement du cours d'eau lors de crues importantes, en particulier les ponts**.

Au regard des contraintes techniques, des faibles marges de réduction du risque et des infrastructures déjà mises en place sur la Veveyse, **des mesures de protection collectives supplémentaires contre les inondations ne semblent pas pertinentes**. Il s'agit dès lors d'étudier la possibilité de mettre en place des **mesures de protection à l'objet** (sur les bâtiments et les aménagements extérieurs).

Une étude spécifique concernant les dangers naturels d'inondation a été entreprise dans le cadre de l'établissement du présent PA.

Fig. 10 : Carte de diagnostic des dangers d'inondation



Étude spécifique pour l'évaluation du risque d'inondation

La prise en compte des dangers naturels et leur transcription dans le PA a fait l'objet d'une étude spécifique menée par le bureau Stucky. Pour des questions de cohérence territoriale, l'étude porte sur l'ensemble de la Veveyse depuis le voûtage des Toveires, ainsi que des cours d'eau du Rio Gredon, du ruisseau du Stand de Tir et de L'Ognona.

L'analyse des dangers hydrologiques a mis en évidence les **secteurs qui ont besoin de mesures** (de protection ou d'aménagement) spécifiques pour se conformer aux standards et objectifs de protection cantonaux.

D'une manière générale, **l'affectation des parcelles est compatible avec la situation de danger**, sous réserve, par endroit, de mise en œuvre de mesures de protection à l'objet. Des **secteurs de restrictions et des dispositions réglementaires** ad hoc sont ainsi proposés.

La mise en œuvre effective du plan d'affectation ne remplacera pas la nécessité de **procéder à une évaluation locale de risque des nouveaux projets de construction ou de transformation** localisé dans un secteur menacé d'inondations.

Le rapport ainsi qu'une lettre attestant de l'exactitude de la retranscription des mesures se trouvent en **annexe 6** du présent document.

Modalité de prise en compte dans le PA

Suite à l'étude de risque établie par le bureau Stucky, des dispositions réglementaires générales et particulières sont définies dans le RPA. Parmi celles-ci, **deux secteurs de restrictions sont définis** en croisant zones d'affectation avec l'analyse des risques d'inondation.

6.7 Protection contre les nuisances anthropiques

Textes de référence : LPE, OPB, OPAir, OPAM, ORNI, OSites

6.7.1 Bruit

L'article 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) impose la définition de **degrés de sensibilité au bruit** (DS) pour chaque zone d'affectation. Les valeurs limites de planification (VP) et d'immission (VLI) découlent ensuite de ces DS.

Il s'avère que le RCVV est antérieur à l'OPB et ne définit pas de DS pour ses zones d'affectation. Jusqu'à ce jour, les DS ont été attribués dans le cadre des différents plans de détail entrés en vigueur après l'OPB, soit après le 1er avril 1987. Ou alors, ils ont été déterminés au cas par cas dans le cadre des procédures d'autorisations de construire. **L'attribution des DS doit dès lors se faire dans le cadre de la procédure de légalisation du présent PA.**

En fonction des affectations prévues, les DS échelonnent les valeurs limites d'exposition au bruit. L'article 43 OPB définit quatre degrés de sensibilité au bruit :

- > Le **DS I** est attribué dans les zones qui requièrent une **protection accrue contre le bruit**, notamment dans les zones de détente hospitalières. Dans la pratique, le DS I n'est utilisé qu'à titre exceptionnel.
- > Le **DS II** est attribué dans les zones où **aucune activité gênante** n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation de faible densité (type villas) ainsi que dans celles réservées à certaines constructions et installations d'utilité publique.
- > Le **DS III** est attribué dans les zones où sont admises des **activités moyennement gênantes**, notamment dans les zones mixtes avec habitation et activités artisanales ou commerciales, ainsi que dans les zones agricoles.
- > Le **DS IV** est attribué dans les zones où sont admises des **activités fortement gênantes**, notamment dans les zones industrielles. Dans ces zones, un logement ne peut être autorisé que s'il est nécessité par une obligation de gardiennage ou de service.

Pour chaque DS correspondent des valeurs limites d'exposition au bruit à respecter pour le jour et pour la nuit. Les valeurs limites d'exposition sont fixées dans les annexes de l'OPB qui traitent des différents types de bruit. Au sein du PA Sud, les degrés de sensibilité au bruit sont définis pour chaque zone selon le tableau suivant :

Tab. 4 : Degrés de sensibilité au bruit (DS) selon l'affectation

	ZC E	ZC F	ZC G	ZC H	ZC PL	ZHMD	ZBP	ZFer
DS	III		III		III	II	III	IV

Tab. 5 : Tableau des DS par zone d'affectation et valeurs limites d'exposition au bruit en décibels (annexe 3 OPB)

	ZFer	ZC et ZBP	ZHMD
Degré de sensibilité (DS)	IV	III	II
Valeurs limites de planification (jour/nuit)	65/55	60/50	55/45
Valeurs limites d'immission (jour/nuit)	70/60	65/55	60/50
Valeurs d'alarme (jour/nuit)	75/70	70/65	70/65

Les DS attribués, la Municipalité aura pour tâche, avant l'octroi de permis de construire, de déterminer les immissions de bruit extérieur des installations fixes ou d'ordonner leur détermination si elle présume que les valeurs limites d'exposition y relatives sont dépassées ou qu'elles pourraient l'être (art. 36 al. 1 OPB).

Conformément à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), **le respect des articles 7, 9 et 43 doit être contrôlé dans le présent PA :**

- > L'article 7 OPB demande que les nouvelles installations n'entraînent pas un dépassement des valeurs de planification (VP) dans le voisinage du projet en raison des nuisances produites.
- > L'article 9 OPB vise le respect des valeurs limites d'immission (VLI) le long des routes empruntées par le trafic généré par la planification, ou l'augmentation imperceptible des niveaux sonores (>0.5 dBA) si elles sont déjà dépassées.
- > L'article 43 OPB définit le degré de sensibilité au bruit (DS) attribué à chaque zone en fonction de sa destination.

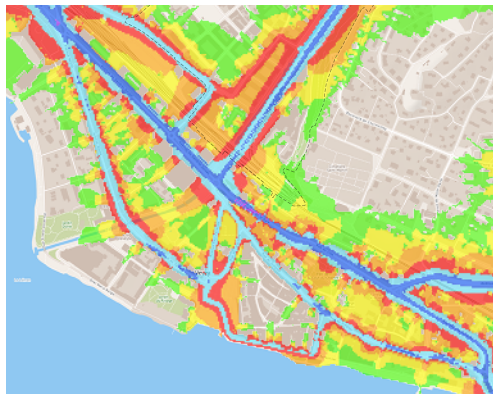
Modalité de prise en compte dans le PA

Le présent PA est **conforme à l'article 7 OPB**, car les programmes existants et envisagés dans chaque zone n'entraînent pas de dépassement des VP.

Concernant l'article 9 OPB, **le projet de PA n'est pas de nature à engendrer un important trafic supplémentaire**. Au contraire, la nouvelle stratégie communale en matière de stationnement vise à **réorganiser et diminuer le trafic** automobile au sein du périmètre et, par conséquent, les nuisances sonores induites.

L'article 43 OPB est dorénavant respecté puisque **le PA Sud définit des DS**. Un travail de conformité et d'attribution des DS a ainsi pu être fait selon l'utilisation actuelle du territoire, les DS attribués précédemment par les plans de détails en vigueur et la nouvelle affectation attribuée par le présent PA.

Fig. 11 : Cadastre du bruit routier (Source : Geoportail, VD)



6.7.2 Accidents majeurs

L'article 11a de l'Ordonnance fédérale pour la protection contre les accidents majeurs (OPAM) demande de prendre en considération la prévention des accidents majeurs dans les plans directeurs et les plans d'affectation.

Le périmètre du PA est concerné par **deux installations significatives du point de vue du risque** pour l'aménagement du territoire :

- > les voies CFF, en raison du transport de marchandises dangereuses (chlore, essence, GPL, etc.);
- > le gazoduc sur les rives du lac.

Considérant cela, le PA doit prendre en considération la prévention des accidents majeurs en définissant les **mesures à mettre en place pour réduire au maximum l'ampleur des effets d'un tel accident sur la population**.

Pour définir les mesures à prendre dans le cadre du PA, il est nécessaire d'évaluer la **significativité du point de vue des risques**. Celle-ci va notamment dépendre de la sensibilité, la nature et la répartition des utilisations prévues, du nombre de personnes attendues et de la typologie du risque déjà existant.

Afin de disposer d'une vision globale, la Direction Générale de l'Environnement (DGE) a demandé à la commune de Vevey de réaliser un screening incluant tous les plans d'affectation du secteur afin d'évaluer l'influence des densifications prévues sur le niveau de risque OPAM. Par ailleurs, la DGE a également demandé d'étudier la compatibilité du développement du plan d'affectation Sud avec le gazoduc G200.

Ainsi, la Ville de Vevey a mandaté BG Ingénieurs Conseils SA (ci-après nommé BG) pour la réalisation de ces études OPAM associées au développement des plans d'affectation (voir **annexe 3**).

Analyse des affectations et des densités dans une bande de 0 à 100 m des voies CFF

Le PA Sud introduit des modifications à l'intérieur du périmètre de consultation du risque OPAM (< 100 m à la voie). Une analyse de ces modifications sous l'angle des risques technologiques est dès lors nécessaire.

Les calculs réalisés selon la méthode du screening CFF ont permis d'évaluer les niveaux de risques relatifs aux voies CFF pour la situation actuelle (2021) et l'horizon 2036. Les résultats de cette étude ont permis de démontrer que les niveaux de risques déterminés pour les 20 positions d'accident étudiées se répartissent de la façon suivante à l'horizon 2036 :

- > Domaine acceptable : 6 positions ;
- > Domaine intermédiaire inférieur : 6 positions ;
- > Domaine intermédiaire supérieur : 8 positions ;
- > Domaine inacceptable : 0 position.

Compte tenu du caractère majorant de la méthode screening, ces résultats ne remettent a priori pas en question les densifications prévues au niveau des différents plans d'affectation. En effet, dans le cadre du développement de projets à proximité des positions d'accident associées aux niveaux de risques les plus élevés, la réalisation d'études de risques détaillées permettra d'évaluer plus finement le niveau de risque OPAM, ce qui permettra d'aboutir à des niveaux de risques moins élevés.

Ainsi, une attention particulière sera nécessaire pour les secteurs de l'Avenue du Général-Guisan et de la Rue du Clos qui sont déjà fortement densifiés et pour lesquels la marge de densification est limitée vis-à-vis des exigences OPAM. En revanche, du point de vue de l'OPAM, il existe un potentiel de densification plus important au niveau des secteurs du siège de Nestlé, de la gare de Vevey et de la Rue des Chenevières.

Par ailleurs, il convient de rappeler les hypothèses globalement majorantes prises en compte dans la présente étude :

- > Les hypothèses de densités de personnes retenues pour les potentiels de densification des différents plans d'affectation sont globalement majorantes ;
- > La méthode du screening est une méthode globalement majorante, permettant une première estimation du niveau de risques, comme indiqué au §1.3 du Manuel OPAM : « Avec la méthode screening, les risques sont ainsi estimés de manière conservative » ;
- > La prise en compte d'une hypothèse majorante avec une augmentation forfaitaire de 1 % du volume du trafic de marchandises dangereuses transportées par année.

Premièrement, l'article 10 du RPA (destination des zones) autorise la réalisation d'équipements publics et parapublics subsidiaires en lien avec l'affectation dans toutes les zones. Il s'agit là d'une **augmentation significative du point de vue du risque**, car il permet la réalisation d'une crèche ou d'une maison de quartier accueillant des personnes potentiellement vulnérables et peu mobiles à proximité des voies CFF.

Deuxièmement, la nouvelle définition des droits à bâtir entraîne la possibilité de **densifier certains secteurs proches des voies CFF**. Dans le but d'évaluer l'ordre de grandeur de cette densification, une analyse des densités a été menée à l'échelle des îlots.

Le niveau de risque est plus élevé à l'horizon 2036 en raison de la prise en compte des densifications prévues par les différents plans d'affectation et de l'augmentation du trafic de marchandises dangereuses. Néanmoins, le niveau de risque à l'horizon 2036 demeure dans le domaine intermédiaire inférieur au sens de l'OPAM. Ceci s'explique par le fait que la prise en compte du tronçon global de 2'000 mètres de long lisse les résultats associés aux évaluations individuelles des 20 positions d'accident concernées, qui se traduisaient par des niveaux de risques allant du domaine acceptable au domaine intermédiaire supérieur.

Gazoduc

Une analyse de la compatibilité du développement du plan d'affectation Sud avec le gazoduc G200 Les Grangettes – La Gabiule – Le Vengeron a également été réalisée.

Compte tenu de la présence du parc de l'Arabie dans le périmètre du gazoduc, une étude de risques détaillée a été mandatée par Gaznat. Cette étude n'est pas encore finalisée et ne peut pas être jointe à la présente analyse, mais les premiers résultats démontrent que le niveau de risque est élevé sur cette partie du gazoduc. Ainsi, Gaznat a déjà prévu de daller le gazoduc afin de diminuer le niveau de risque et d'améliorer la sécurité.

L'analyse des potentiels de développement prévus dans le plan d'affectation Sud se traduirait par 3.5 habitants et 22.5 employés supplémentaires à l'horizon 2036 dans le périmètre du gazoduc. Compte tenu des éléments transmis par Gaznat, ces personnes supplémentaires ne modifieraient pas sensiblement le niveau de risque associé au gazoduc.

Une analyse plus fine de l'influence des personnes supplémentaires associées au plan d'affectation Sud pourra être réalisée lorsque l'étude de risques détaillée aura été finalisée.

STEP

La station d'épuration des eaux usées (STEP) de Vevey, située au 18 Quai Maria-Belgia, fait également l'objet d'un périmètre de consultation OPAM de 100 m (évaluation du risque non nécessaire).

Modalité de prise en compte dans le PA

La voie CFF de transit de marchandises dangereuses est identifiée sur le plan du PA. L'article 74 du RPA fixe les dispositions relatives **à la protection contre les accidents majeurs**.

Cet article détermine d'une part des **mesures d'aménagement** pour les constructions ou les aménagements situés dans les périmètres de consultation OPAM identifiés et d'autre part des **mesures constructives détaillées** concernant l'architecture et la construction des bâtiments en fonction de la distance à la voie CFF.

Pour répondre à l'enjeu des affectations publiques et parapubliques en zone mixte, le RPA proscrit en principe les « objets sensibles », à savoir les établissements qui abritent des personnes difficiles à évacuer (jardins d'enfants, écoles, établissements médico-sociaux, pénitenciers, etc.), dans les périmètres de consultation OPAM identifiés. Au regard du contexte urbain dense et des rares possibilités en matière de développement immobilier, **les objets sensibles peuvent être, à titre exceptionnel, autorisés à partir d'une distance de 50 m d'un objet soumis à l'OPAM**. Des mesures de protection importantes doivent dès lors être mises en place et confirmées par une **étude spécifique**.

En complément du RPA, le **règlement sur la police des constructions** impose, pour toute demande de permis de construire située dans les périmètres de consultation OPAM identifiés, la présentation d'un **document démontrant les mesures mises en place** pour diminuer les risques d'accidents majeurs. Dans les cas simples, ce document peut être établi directement par le bureau d'architectes en charge du projet de construction. Dans les cas complexes, la Municipalité peut imposer la réalisation d'une étude d'un bureau spécialisé.

En résumé, selon l'étude spécifique, l'augmentation du niveau de risque associé aux différents plans d'affectation projetés peut tout à fait être considérée comme admissible au sens de l'OPAM. Enfin, il est rappelé que l'ensemble des projets se situant dans le périmètre de consultation OPAM devra faire l'objet d'une évaluation du point de vue de l'OPAM (analyse de conformité selon le Guide de planification, éventuellement screening ou étude de risque détaillée) afin d'assurer une bonne intégration du projet et une bonne gestion des risques associés aux voies ferrées.

6.7.3 Rayonnement non-ionisant

L'Ordonnance fédérale pour la protection contre les rayonnements non ionisants (ORNI) définit des **limites d'immission ainsi que des mesures préventives** (valeurs limites d'installation) pour les champs électriques et magnétiques créés par des installations fixes, notamment les réseaux de distribution d'électricité et les antennes téléphoniques.

Cette ordonnance n'est pas applicable à l'intérieur du périmètre du PA Sud, car la zone à bâtir en vigueur a été légalisée avant février 2000, date d'entrée en vigueur de l'ORNI. Cependant, en application du **principe de précaution**, les éventuelles possibilités de dépassement des valeurs limites peuvent être mises en évidence afin de donner la possibilité de prendre des mesures d'aménagement volontaires le cas échéant.

L'ORNI prévoit ainsi une distance minimale des locaux à usage sensible (logements ou bureaux) des dispositifs générant des rayonnements non ionisants :

- > 75 m d'une ligne à haute tension de transport d'énergie ;
- > 50 m d'une antenne de téléphonie mobile ;
- > 25 m d'une ligne aérienne ferroviaire (tram et trolleybus exclus).

La commune étant historiquement compacte et densément peuplée, de nombreux bâtiments sont concernés notamment par les antennes de téléphonie mobile. Dès lors, **lors de toute nouvelle implantation ou modification d'une antenne de téléphonie mobile, il est du ressort de l'opérateur de démontrer la conformité de ses installations à l'ORNI.**

Antennes 5G

Selon une étude de la Confédération, **il n'existe pour le moment pas de méthode technologique fiable pour mesurer les ondes 5G.**

La définition d'une **zone d'exclusion des antennes téléphoniques** a été proposée, mais elle n'a pas été retenue par la Municipalité pour les raisons suivantes :

- > Dans le cadre de la présente procédure, la définition d'une zone d'exclusion des antennes 5G s'appliquerait uniquement sur le périmètre du PA Sud. Or, il s'agit d'un sujet qui **concerne l'entier du territoire communal**. Une réflexion à l'échelle de l'ensemble du territoire communal semble plus appropriée pour déterminer des zones d'exclusion ou d'implantation privilégiée.
- > Comme cela est écrit dans le guide de la Confédération « Téléphonie mobile : guide à l'intention des communes et des villes », **le PDCom est l'outil le plus adapté pour définir cette stratégie d'implantation**. La pesée des intérêts prescrite par la loi peut être combinée avec une délimitation de périmètres dans le cadre de la planification directrice communale. Le PDCom a également l'avantage de pouvoir être adapté plus simplement à une nouvelle situation qu'un PA. Il est donc judicieux de lier la pesée des intérêts prévue par la loi à des priorités concernant l'emplacement, qui sont fixées non pas dans le plan d'affectation, mais dans le PDCom.

Pour ces raisons, **la Municipalité a décidé d'établir une fiche de mesure spécifique aux antennes 5G dans le cadre de son PDCom.**

Modalités de prise en compte dans le PA

Aucune disposition spécifique n'est à prendre dans le cadre du PA.

6.7.4 Sites pollués

Selon l'art. 9 de la Loi sur l'assainissement des sites pollués (LASP), « le changement d'affectation ou d'utilisation d'un site pollué nécessite l'autorisation préalable du département. Celui-ci fixe au besoin les conditions ». Il est dès lors demandé que le planificateur :

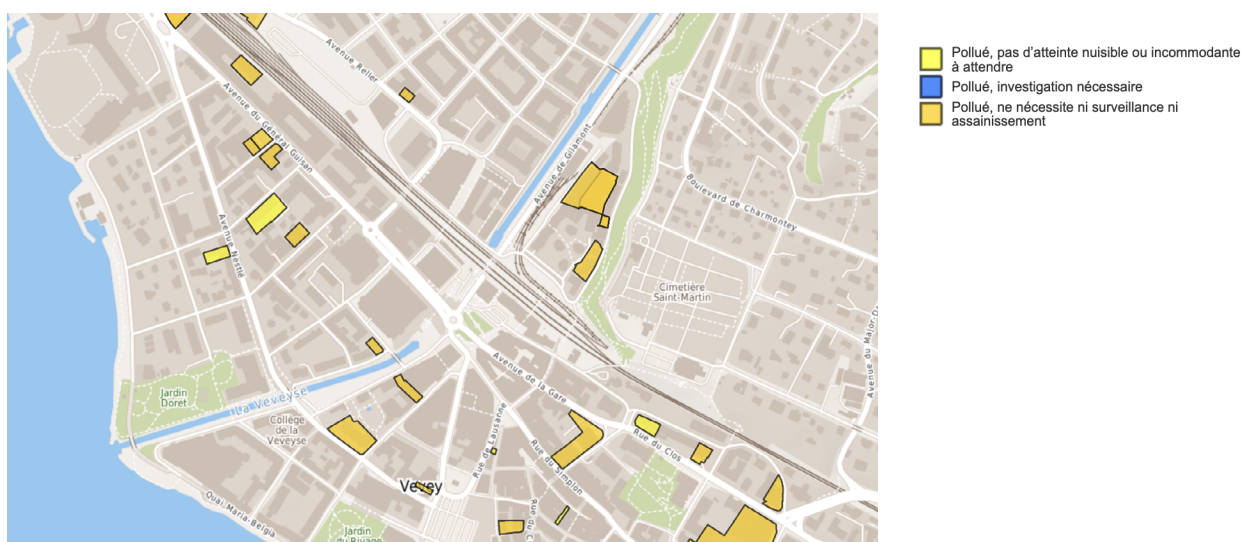
- > Inventorie les sites inscrits au cadastre des sites pollués (cadastre vaudois et de la confédération) et sis dans l'emprise du projet de plan d'affectation ;
- > Évalue si le projet peut engendrer une modification du statut du site ;
- > Détermine quelle autorité est compétente pour les sites répertoriés ;
- > Coordonne avec l'autorité compétente la réalisation d'éventuelles investigations pour que l'autorité puisse délivrer une autorisation au sens de l'art. 9 de la LASP.

Selon le cadastre des sites pollués vaudois et de la Confédération, le périmètre du PA Sud comprend 14 sites pollués. Selon le cadastre des sites pollués, les sites pollués présents sur le périmètre du PA sont répartis en 2 catégories :

- > Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode pour l'environnement ;
- > Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement.

Aucun site pollué au sein du périmètre n'est concerné par un changement d'affectation qui engendre une modification du statut du site.

Fig. 12 : Extrait du cadastre des sites pollués (Source: geo.vd.ch du CDir)



Modalités de prise en compte dans le PA

Aucune disposition spécifique n'est à prendre dans le cadre du PA.

6.7.5 Pollution de l'air

La ville de Vevey n'est **pas incluse dans un périmètre de plan des mesures de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir)**. Aucune mesure particulière n'est donc à prendre dans le cadre du présent PA. Toutefois, la nouvelle **stratégie communale en matière de stationnement** vise à limiter la présence du trafic automobile au sein du territoire communal et **va ainsi dans le sens des objectifs généraux de l'OPAir**.

Modalités de prise en compte dans le PA

Aucune disposition spécifique n'est à prendre dans le cadre du PA.

6.8 Plan directeur cantonal (PDCn)

La 4e adaptation quater du plan directeur cantonal de 2008 a été approuvée le 11 novembre 2022 par la confédération. C'est la version actuellement en vigueur qui lie les autorités fédérales, cantonales et communales.

Permettant de mettre en œuvre la révision de la LAT, la 4e adaptation du PDCn a entraîné la révision de 10 mesures et la création d'une nouvelle mesure. Les principales adaptations concernent le dimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11 : zones d'habitation et mixtes), les zones d'activités (ligne d'action D1 et mesures D11 et D12) et les surfaces d'assolement (mesure F12).

Le principe de base qui sous-tend le PDCn est le développement territorial durable. **L'établissement du PA a respecté ce principe par une démarche de partenariat entre les différents acteurs concernés (autorité communale, services cantonaux, urbanistes, citoyens engagés), la recherche de qualité dans l'aménagement, le respect de l'environnement et le renforcement des composantes territoriales (paysage, cadre urbanisé).**

L'établissement du PA s'inscrit en cohérence avec plusieurs stratégies, lignes d'action et mesures du PDCn.

STRATÉGIE A: COORDONNER MOBILITÉ, URBANISATION ET ENVIRONNEMENT

Ligne d'action A1 : Localiser l'urbanisation dans les centres

Mesure A11 : Zones d'habitation et mixtes

Le projet de PA est conforme aux exigences de la mesure A11. Les densités minimales (IUS) de 0.625 dans le périmètre compact de l'agglomération et de 1.25 dans les sites stratégiques sont garanties. Le potentiel d'accueil supplémentaire s'inscrit dans l'enveloppe globale accordée pour l'agglomération Rivelac (cf. chap. 6.8.1).

Mesure A14: Projets d'intérêt public

Le projet de PA encourage les partenariats public-privés pour améliorer la qualité des espaces et des équipements publics grâce à la mise en place de bonus de potentiel à bâtir. Les conditions relatives à l'octroi de ces bonus garantissent une plus-value pour l'intérêt public (aménagements extérieurs de qualité, constructions de parkings mutualisés, amélioration des performances énergétiques des bâtiments, etc.).

Ligne d'action A2: Développer une mobilité multimodale

Mesure A21: Infrastructures de transports publics

La commune est bien desservie par les différents réseaux de transports publics (VMCV, CFF, MVR). Les projets de développement du réseau au niveau local, régional et national ont été pris en compte dans l'élaboration du PA, notamment en ce qui concerne la stratégie communale en matière de stationnement. Le projet a également été présenté aux entreprises ferroviaires conformément à l'article 18 m de la LCdF.

Mesure A23: Mobilité douce

Le projet de PA s'inscrit dans le réseau de mobilité douce communal et régional (agglomération) puisqu'il encourage la mobilité piétonne, notamment en introduisant de nouvelles perméabilités piétonnes au travers du secteur. Il renforce par ailleurs les itinéraires de mobilité douce sur l'ensemble du secteur et se raccorde à ceux existants afin d'assurer un réseau de mailles fines. Enfin, la mobilité douce est encouragée également par l'attention particulière qui est portée par l'ensemble des dispositions qualitatives des espaces extérieurs. Un environnement de vie agréable, diversifié et attractif renforce la pratique de la mobilité douce.

Mesure A25: Politique de stationnement et plans mobilité

Le concept de stationnement et le plan de mobilité répondent aux objectifs de la mesure A25 puisqu'ils limitent fortement les possibilités de stationnement. La proximité à la gare ainsi que la bonne desserte en transports publics permettent de prendre de telles dispositions. Pour calibrer le nombre de places de stationnement, le scénario bas proposé par les normes VSS a été systématiquement choisi.

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

Mesure A32: Nuisances sonores

Le projet de PA intègre les dispositions réglementaires nécessaires pour être conformes à l'OPB, notamment avec la définition des degrés de sensibilité (DS) adaptés au contexte local.

Mesure A33: Accidents majeurs

Le projet de PA intègre les dispositions réglementaires nécessaires pour être conforme à l'OPAM, notamment avec des mesures de protection en fonction de la distance à la voie CFF accueillant le transit de marchandises dangereuses.

STRATÉGIE B: RENFORCER LA VITALITÉ DES CENTRES

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

Mesure B11: Agglomération, centres cantonaux et régionaux

Le projet de PA concorde avec la volonté cantonale de renforcement des centres, car il est localisé dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac.

Ligne d'action B3: Stimuler la construction de quartiers attractifs

Mesure B31: Habitat collectif

La pénurie de logements du Canton de Vaud et l'aggravation de l'étalement urbain nécessitent de recourir à des typologies de logement adaptées. Le PA intègre cette problématique dans le but d'offrir des logements adaptés à la demande et au contexte locaux.

Mesure B33: Affectations mixtes

Le projet de PA définit des affectations favorisant le développement d'une mixité fonctionnelle au sein des quartiers. La définition de coefficients d'activités en rez-de-chaussée assure notamment la présence de commerces, d'artisans ou de services de proximité pour les habitants.

Mesure B34: Espaces publics

Le projet de PA affecte une large part de son périmètre aux espaces publics, avec notamment la confirmation des parcs publics existants. De plus, le PA définit des prescriptions qui visent à traiter qualitativement les relations à l'espace public.

Ligne d'action B4: Optimiser l'implantation des équipements publics

Mesure B41: École obligatoire

Le projet de PA permet de corriger l'affectation actuelle au droit des équipements publics existants et futurs. La nouvelle affectation définie par le PA correspond ainsi à l'utilisation souhaitée du terrain par la Ville, tel qu'elle résulte de la pesée des intérêts opérée entre programmation scolaire et disponibilités foncières dans la ville la plus dense du Canton.

Mesure B44: Infrastructures publiques

Le projet de PA répond aux objectifs de la mesure B44 en définissant une zone dédiée spécifiquement aux infrastructures publiques, car celle-ci est inexistante dans le PGA en vigueur. De plus, le projet de PA encourage le développement d'infrastructures publiques de proximité en autorisant les équipements publics en lien avec l'affectation dans toutes les zones. Des précisions supplémentaires concernant le contenu de la zone affectée à des besoins publics sont détaillées dans le chapitre 6.8.2.

STRATÉGIE C: ENCOURAGER UNE VISION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE

Ligne d'action C1: Valoriser le patrimoine culturel

Mesure C11: Patrimoine culturel et développement régional

Le projet de PA comprend plusieurs éléments de patrimoine culturel dans son périmètre. Les différents inventaires disponibles ont été pris en compte dans son établissement. Par ailleurs, le recensement architectural communal (nouvel outil) et les dispositions qui en découlent garantissent la protection du patrimoine culturel veveysan tout en permettant leur évolution qualitative.

VALORISER LE TISSU ÉCONOMIQUE

Ligne d'action D1: Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant

Mesure D12: Zone d'activités

Le périmètre PA Sud ne contient pas de zone d'activités économiques selon les plans d'affectation en vigueur. Quatre parcelles (212, 2265, 2266, 214) sont identifiées dans le géoportail cantonal comme zones d'activités. Or, selon la planification en vigueur, ces parcelles sont destinées à l'habitation et à la petite industrie. Le PA Sud ne prévoit donc pas de reconversion de zones d'activités. Les affectations prévues dans le PA Sud sont en conformité avec la SRGZA Rivelac et la mesure D12 du PDCn.

STRATÉGIE E: CONCILIER NATURE, LOISIRS ET SÉCURITÉ

Ligne d'action E1: Valoriser le patrimoine naturel

Mesure E13: Dangers naturels gravitaires

Le projet de PA tient compte de la carte des dangers naturels, établie dans le cadre de la présente procédure. Le projet de PA prévoit dès lors des dispositions réglementaires en matière de protection des biens et des personnes contre les dangers naturels.

Ligne d'action E2: Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité

Mesure E22: Réseau écologique cantonal (REC)

Le projet de PA tient compte des objectifs de préservation de la biodiversité, du REC notamment.

Mesure E24: Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux (ERE) a été défini dans le cadre du PA. Les affectations prévues tiennent compte de cet espace.

STRATÉGIE F: ASSURER À LONG TERME LA VALORISATION DES RESSOURCES

Ligne d'action F5: Favoriser les ressources renouvelables et indigènes

Mesure F51: Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie

Le projet de PA met en œuvre la stratégie énergétique communale décrite dans le PDCom, notamment au travers de dispositions réglementaires imposant par exemple le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique de tout nouveau projet ou le raccordement au réseau de chauffage à distance communal.

STRATÉGIE R: TRAVAILLER ENSEMBLE

Ligne d'action R1: Projets d'agglomération

Mesure R14: Agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac

Le projet de PA contribue à la mise en œuvre du projet d'agglomération, puisqu'il répond aux enjeux et objectifs de coordinations entre urbanisation et transports ainsi qu'à ceux relatifs à la mobilité et à l'environnement.

6.8.1 Fiche de mesure A11 du PDCn

Les zones d'habitation et mixtes doivent être dimensionnées afin d'accueillir les habitants qui y sont prévus selon les perspectives démographiques cantonales. **Elles sont correctement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil ne dépasse pas la croissance maximale fixée par la mesure A11 du PDCn.**

Croissance totale maximale

Sur la base du scénario démographique cantonal, chaque commune dispose d'une croissance maximale relative à son statut. Dans les centres cantonaux définis par le PDCn, cette croissance maximale est déterminée à l'échelle de l'agglomération. Pour l'agglomération Rivelac, elle est de :

- > 19'200 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030;
- > 1'120 habitants supplémentaires par année dès 2031.

Ainsi, la croissance totale maximale du périmètre compact de l'agglomération Rivelac à l'horizon de planification 2036 est donc de 25'920 habitants.

L'évaluation du potentiel d'accueil total de la commune de Vevey représente un peu moins de 15 % de l'enveloppe globale allouée à toute l'agglomération (entre 2015 et 2036). Aucun potentiel d'accueil n'est réservable pour la Commune de Vevey dans la mesure où le potentiel d'accueil en habitants est uniquement évalué à l'échelle de l'agglomération et sur la base d'un monitoring annuel. Le PDCom rend compte d'un potentiel d'accueil raisonnable à l'échelle communale, mais l'approbation des futurs Plans d'affectations est conditionnée à une capacité d'accueil suffisante à l'échelle de l'agglomération Rivelac.

Une coordination est menée avec la DGTL et le bureau d'agglomération afin d'assurer que ce potentiel soit intégré dans la liste des mesures d'urbanisation et ainsi éviter un surdimensionnement à l'échelle intercommunale.

Méthode d'évaluation des capacités d'accueil

La capacité d'accueil correspond à la population qu'un plan d'affectation permet théoriquement d'accueillir. La valeur de référence utilisée par le PDCn est de 50 m² de surface de plancher déterminante (SPd) affectée à du logement pour un habitant.

En règle générale, l'évaluation du potentiel d'accueil d'une commune se détermine à l'aide d'un outil mis à disposition par la DGTL, à savoir le bilan des réserves en zone à bâtir d'habitation et mixte (ou plateforme de simulation).

Cependant, la définition de droits à bâtir selon des règles morphologiques et non via un indice d'utilisation du sol dans le cadre des PA Nord-Ouest et Sud rendait nécessaire la construction d'une base de données communale pour évaluer le potentiel d'accueil de nouveaux habitants.

Celle-ci recense, pour chaque parcelle du territoire communal, les surfaces de plancher existantes, une hypothèse d'affectation et de droits à bâtir futurs ainsi que des caractéristiques particulières (par exemple le patrimoine).

Estimation des surfaces de plancher existantes

Tout d'abord, l'emprise au sol de chaque bâtiment a été exportée du RCB. Cette donnée est en effet exhaustivement répertoriée pour chaque parcelle et relativement fiable. Ensuite, le nombre d'étages réalisés pour chaque bâtiment a été évalué. Cette donnée étant particulièrement lacunaire dans le RCB, elle a été déterminée de manière estimative à l'aide de visites de site et de photos aériennes disponibles sur les outils cartographiques (Cartoriviera, Portail cantonal, Google Maps, etc.). À noter que les étages en souterrains n'ont pas été considérés, car ils ne sont généralement pas habitables. Cette manière de procéder comporte évidemment une certaine marge d'erreur. Toutefois, elle s'avère significativement plus proche de la réalité qu'avec le recours au RCB.

Les surfaces de plancher sont donc déterminées en multipliant l'emprise au sol des bâtiments par le nombre d'étages estimés. Le chiffre obtenu peut être considéré comme des surfaces brutes de plancher (SBP), car il comprend toutes les surfaces du bâtiment (planchers, murs, vide d'étage, communs, etc.).

Évaluation des surfaces de plancher futures

Les surfaces de plancher déterminantes futures correspondent aux droits à bâtir prévus dans le règlement du PA Sud selon les dispositions relatives à chaque zone.

L'évaluation des SPd futures tient compte des contraintes particulières en matière de protection du patrimoine. En effet, comme décrit plus haut, les droits à bâtir sont restreints sur les parcelles accueillant des bâtiments inscrits à l'inventaire communal ou des jardins patrimoniaux.

L'évaluation tient également compte d'une part d'activités au sein des zones du PA (ZC E = 90 % ; ZC F = 10 % ; ZC G = 10 % ; ZC H = 10 % ; Périmètre à prescriptions particulières de la ZC F = 100 % ; ZHMD = 0 %).

Finalement, l'évaluation tient également compte d'un bonus de droits à bâtir de 15 % pour l'ensemble du secteur Sud (à l'exception des bâtiments protégés et des parcelles en ZC E et ZC F pour lesquelles les droits à bâtir sont définis par des gabarits constructibles), alors même qu'il ne sera en toute vraisemblance pas accordé à tous les projets. Pour rappel, ce bonus est accordé sous conditions par la Municipalité pour inciter au développement de projets vertueux améliorant de manière significative la qualité urbaine.

Comparaison entre la situation en vigueur et les nouveaux droits attribués

	DàB actuels (m²)	DàB futurs (m²)	Différence DàB (m²)	IUS moyen actuel	IUS moyen futur	Augmentation de l'IUS
ZC E	42 076,36	72 586,28	30 509,92	2,92	5,04	72,5 %
ZC F	43 396,22	68 059,61	24 663,39	3,37	5,29	56,8 %
ZC F-PPP	9 821,63	11 190,02	1 368,38	1,76	2,00	13,9 %
ZC G	211 525,26	310 582,14	99 056,88	2,01	2,94	46,8 %
ZC H	59 553,15	83 321,64	23 768,49	1,40	5,04	260,6 %
ZHMD	9 101,41	13 349,11	4 247,70	0,42	0,62	46,7 %

L'analyse comparative des droits à bâtir met en évidence une augmentation généralisée des potentiels de densification dans l'ensemble des zones concernées. Les surfaces de droits à bâtir (habitations et activités confondus) passent de 375'474,04 m² à 559'088,80 m², soit une hausse globale de 183'614,76 m² (+48,9 %). Cette progression se traduit par des accroissements notables dans chaque zone, en particulier dans les secteurs ZC E, ZC F et ZC G. Même les zones initialement moins denses, telles que la ZHMD et la ZC H, enregistrent une croissance de leurs droits. Ces ajustements traduisent la volonté d'harmoniser la densification du PA tout en tenant compte des caractéristiques propres à chaque zones et des constructions déjà existantes.

Conformité et adéquation avec les densités minimales

Les nouveaux droits à bâtir traduisent une consolidation et une valorisation des potentialités existantes, en cohérence avec les objectifs de densification et de développement fixés par la planification cantonale. L'évolution des indices d'utilisation du sol (IUS) dans les différentes zones illustre une optimisation mesurée de l'usage du sol, conforme aux exigences de la mesure A1 du PDCn et garantissant le respect des densités minimales. Le potentiel d'accueil supplémentaire s'inscrit dans les limites démographiques établies pour l'agglomération Rivelac et répond aux principes de dimensionnement des zones d'habitation et mixtes définis par la mesure A11. En conséquence, les droits à bâtir sont non seulement préservés, mais également adaptés pour répondre aux besoins futurs en logements et activités, dans une logique de développement maîtrisé.

Bilan des capacités d'accueil pour le secteur Sud

L'évaluation du potentiel d'accueil en nouveaux habitant-e-s et en nouveaux emplois doit être pondérée dans le temps. En effet, une certaine inertie va s'installer entre le moment de l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation et la réalisation des nouveaux droits à bâtir octroyés par ce dernier.

En application de la pratique cantonale en matière de dimensionnement des zones à bâtir, il est considéré que les droits à bâtir supplémentaires octroyés sur une parcelle déjà bâtie seront réalisés dans un horizon de 45 ans. Étant donné la configuration du secteur du PA Sud et la présence exclusive de parcelles déjà bâties, cet horizon tem-

porel est appliqué de manière uniforme sur le territoire. La perspective démographique a pour but d'estimer l'évolution de la population et des emplois à un horizon de 15 ans (horizon de planification selon la LAT). À ce titre, une pondération de 1/3 est appliquée.

En d'autres termes, pour toutes les parcelles du PA Sud les droits à bâtir non réalisés sont considérés comme un potentiel de densification. Ceux-ci sont comptabilisés au 1/3, car, dans la même logique que celle adoptée par la DGTL, il est estimé que ces droits sont mobilisables dans les 45 ans (3 x 15 ans) suivant l'entrée en vigueur d'une planification. Il tient ainsi compte de la difficulté de mobiliser ces droits à bâtir (démolition/reconstruction, extension ou surélévation).

Le **potentiel d'accueil brut** est obtenu en effectuant la **différence entre les surfaces de plancher déterminantes futures (selon nouveau PA) et les surfaces de plancher existantes (surfaces réalisées)**. Autrement dit, il s'agit du delta positif des SPd futures par rapport aux SPd existantes.

Selon les nouveaux droits à bâtir définis à l'article 20 du règlement, le PA Sud présente un potentiel d'accueil de **352 habitant-e-s et 467 emplois supplémentaires**. À cela s'ajoutent les potentiels liés aux bonus que la Municipalité peut octroyer et contraints par les dispositions de l'article 22, soit un potentiel supplémentaire de 226 habitant-e-s et 24 emplois.

Le PDCom présentait une première répartition de la capacité d'accueil de la commune sur les différents PA en cours et futurs. Selon cette estimation, le PA Sud devait accueillir 1'183 habitant-e-s. Le secteur Providence a été exclu du présent PA et fera l'objet d'un PA spécifique. Selon la répartition prévue dans PDCom, le PA Sud dans son présent périmètre devrait permettre d'accueillir 297 nouveaux habitant-e-s à l'horizon 2036. Après établissement du PA Sud, il apparaît que les droits à bâtir prévus dans le PA Sud sont donc effectivement plus importants que ceux en vigueur et que la capacité d'accueil supérieure à celle estimée dans le PDCom.

Concernant les habitant-e-s, le potentiel d'accueil est plus important de +281 habitant-e-s par rapport au PDCom. Cet écart s'explique par plusieurs éléments :

- > la prise en compte des bonus liés à la nouvelle disposition prévoyant que les parcelles dont les surfaces bâties existantes sont supérieures aux droits à bâtir définis par les nouvelles règles pourraient bénéficier d'un bonus de 15 %, calculé sur les SPd existantes ;
- > la redéfinition des fronts d'implantation en ZC F et ZC G : incluant l'ajout ou le prolongement de certains fronts ainsi qu'une actualisation de la méthode de calcul ;
- > la mise à jour de l'inventaire communal du patrimoine bâti, avec le déclassement de plusieurs bâtiments ;
- > un calcul plus précis des potentiels sur les parcelles accueillant à la fois des bâtiments protégés (sans bonus) et des bâtiments non protégés (bonus de 15 %), alors que l'hypothèse retenue dans le cadre de l'élaboration du PDCom était uniforme à l'échelle de la parcelle : dès qu'un bâtiment protégé était présent, aucun bonus n'était appliqué à l'ensemble de la parcelle.

6.8.2 Fiche de mesure B44 du PDCn

Justification des besoins en équipements publics

Les parcelles nouvellement affectées en ZBP accueillent déjà toutes des équipements publics ou parapublics. **La nouvelle affectation définie par le projet de PA constitue dès lors une mise en conformité de la situation existante.**

La Ville de Vevey ne prévoit pas de modifier les programmes existants à l'intérieur du périmètre du PA. Par conséquent, elle a décidé d'**inscrire la destination de chacune des parcelles concernées dans le RPA**. Elle garantit ainsi un usage rationnel de ces terrains, au service de la population.

Finalement, un examen a également été mené avec les services communaux concernés pour démontrer l'adéquation entre l'offre et les besoins en équipements publics. Il a notamment permis de vérifier que **les droits à bâtir octroyés permettent non seulement la réalisation d'équipements futurs tels qu'un collège, mais tiennent compte également d'une réserve permettant une éventuelle extension à l'avenir.**

6.9 Plan Directeur Régional (PDR)

Le PDR de la Riviera a été approuvé par le Conseil d'État, le 4 novembre 2002. Il définit les perspectives suivantes pour la Région :

- > Exploiter l'excellence de la situation géographique, à la fois porte entre le nord et le sud du pays et à la fois composante de la métropole lémanique.
- > Exploiter le capital paysager, naturel et architectural, principaux atouts pour la promotion des loisirs et du tourisme et témoignage de la culture d'une région.
- > Exploiter la complémentarité et le rayonnement reconnu des deux centres régionaux principaux de Montreux et de Vevey.
- > Affirmer l'identité régionale en exploitant les potentialités représentées par les qualités d'accueil d'une région préservée des nuisances propres aux grands centres urbains.
- > Appliquer une politique d'ouverture et d'accueil pour des croissances démographiques et en postes de travail équilibrées, conditions d'une plus grande autonomie régionale.
- > Contribuer au renforcement de la cohésion régionale et de l'attachement de la population à son lieu.

Les concepts retenus lors de l'établissement du PDR privilégiaient la concertation pour l'établissement des enjeux et des plans d'action ayant des effets tant sur le territoire que sur les plans économiques et environnementaux et de la qualité de la vie pour les habitants de la région. **Il a été démontré que ces enjeux et plans d'action proposés dans le PDR sont compatibles avec le développement durable.**

Il a aussi été constaté que, parmi les actions supplémentaires, non territoriales, qui sont normalement également incluses dans un document de type « Agenda 21 » local,

il existe des actions qui peuvent être prises à l'échelle de la Région. Pour une meilleure coordination des enjeux, celles-ci sont intégrées au PDR. Le contenu initial du PDR a ainsi été rendu compatible aux principes du développement durable. Il contient les éléments du développement durable destinés aux différents acteurs concernés par l'aménagement et le développement de la Riviera.

L'élaboration du PA poursuit les principes du développement durable, en particulier en matière environnementale et sociale. Les dispositions fixées par le règlement permettent également une amélioration de la qualité urbaine, notamment en garantissant une participation plus importante des propriétaires privés dans l'aménagement des espaces ouverts. Le projet de PA Sud est donc considéré conforme au PDR.

6.10 Projet d'agglomération Rivelac

Le projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac) comprend 18 communes vaudoises et fribourgeoises (5), à savoir Chardonne, Jongny, Corseaux, Vevey, Corsier-sur-Vevey, La Tour-de-Peilz, Blonay-St-Légier, Montreux, Veytaux, Villeneuve, Noville, Rennaz, Roche, Châtel-St-Denis (FR), Attalens (FR), Granges (FR), Bossonnens (FR), Remaufens (FR). Le PDI-PA5 est actuellement en élaboration depuis l'automne 2022.

Il a pour but de **coordonner les projets à l'intérieur d'une agglomération dont l'importance dépasse les frontières communales.** Cela concerne notamment les infrastructures permettant de coordonner l'urbanisation, la mobilité et les mesures en faveur du paysage et de l'environnement. Les objectifs principaux sont :

- > Préserver le paysage et renforcer son armature.
- > Organiser l'urbanisation autour de noyaux urbains compacts.
- > Structurer de la ville des deltas par un boulevard urbain.
- > Renforcer la ville des courtes distances par la proximité entre habitations, emplois et services.
- > Accueillir les activités selon la logique de « la bonne chose au bon endroit ».
- > Créer des conditions cadres favorables à des mobilités efficaces, durables et attractives.

Le projet d'agglomération poursuit la politique d'aménagement mise en place à travers le PDCn en favorisant une **densification du milieu déjà bâti, notamment vers les centres urbains tels que Vevey et Montreux.**

Le projet de PA Sud étant conforme au PDCn, il s'inscrit dans la continuité du projet d'agglomération Rivelac

6.11 Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)

La Stratégie régionale de gestion des zones d'activités a pour but d'assurer un développement économique régional prospère et cohérent. Cette planification vise une répartition judicieuse et adaptée des activités au regard des besoins locaux, régionaux et stratégiques d'ici à 2040. Elle doit être coordonnée avec le développement des transports publics et permettre une optimisation des surfaces dédiées aux activités pour répondre aux buts et principes de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

La SRGZA Rivelac vise à optimiser l'utilisation des zones d'activités existantes et à planifier les nouvelles zones nécessaires pour permettre un développement économique durable et équilibré, tout en réduisant l'étalement urbain.

L'ancienne zone industrielle de Vevey est catégorisée comme une zone d'activités locale dans la SRGZA Rivelac. Selon la SRGZA, celle-ci sera progressivement mise en conformité par rapport à l'usage actuel du territoire via les Plans d'affectation communaux (zones mixtes habitation/activités 15 LAT pour la majorité, certaines parcelles pouvant être maintenues en zones d'activités).

6.12 Planifications directrices communales

Plan directeur communal

Outre les exigences des planifications supérieures, le projet de PA se base essentiellement sur le Plan directeur communal.

Le Plan directeur communal met en évidence les enjeux principaux liés au territoire et définit les objectifs et les principes d'aménagement pour la Commune.

Il se décline en 5 axes thématiques :

- > Tissu urbain et programmation
- > Mobilité
- > Espaces publics
- > Transition écologique et environnement gris
- > Énergie

Autres planifications

Les planifications qui ont été élaborées à l'échelle communale dans l'intervalle traitent principalement des enjeux liés à la mobilité. Il s'agit notamment de :

- > Plan de Mobilité et d'Urbanisme intégré (PMU) de 2011, qui propose des mesures pour faire face aux enjeux liés au transport intra-urbain et de transit.
- > Plan Directeur de Stationnement (PDS) qui propose des mesures liées aux parkings et leurs accès en se basant sur les potentielles destinations des usagers.
- > Plan Directeur de Mobilité Douce (PDMD) qui identifie les tronçons à valoriser en faveur de la mobilité piétonne et cyclable.

L'ensemble de ces planifications ont été prises en compte dans l'élaboration du PA Sud. Ce dernier s'inscrit donc en cohérence avec chacun d'entre-elles.

7. Suivi de la procédure

7.1 Examen préliminaire (art. 36 LATC)

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a été soumis aux services cantonaux pour examen préliminaire du 14 juillet 2022 au 11 décembre 2020.

Dans leur préavis, les services cantonaux invitent la Commune à poursuivre son projet de planification.

7.1.1 Coordinations avec les services de l'État

Au vu de la nature et de la complexité du projet, une phase de coordination a été demandée par le SDT avant l'envoi du dossier à l'examen préalable. Les services rencontrés ainsi que la thématique abordée sont listés ci-dessous :

- > le Service de la promotion économique et de l'innovation (SPEI) concernant les zones d'activités ;
- > le Service du développement territorial (SDT) concernant la justification des zones affectées à des besoins publics ;
- > la Division Air, climat et risques technologiques de la Direction générale de l'environnement (DGE-DIREV) concernant la protection contre les accidents majeurs ;
- > l'Unité dangers naturels de la Direction générale de l'environnement (DGE-GEOE/DN) concernant les dangers naturels ;
- > la Direction générale de la mobilité et des routes - Division planification (DGMR-P) concernant la mobilité ;
- > la Direction générale des immeubles et du patrimoine - Division monuments et sites (DGIP-MS) concernant la préservation du patrimoine bâti.

7.2 Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a été soumis aux services cantonaux pour examen préalable **du 27.09.2022 au 11.05.2023**.

Les demandes et remarques formulées lors de l'examen préalable ont fait l'objet de multiples coordinations avec les services concernés. Le dossier a été modifié et complété selon ces demandes.

7.3 Enquête publique (art. 38 LATC)

L'enquête publique s'est déroulée **du 07.01.2026 au 05.02.2026**. Une séance d'information publique a eu lieu avant l'enquête publique, le **13.01.2026**.

8. Conclusion

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 OAT demande de démontrer, d'une part, la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et notamment à la législation en matière de protection de l'environnement et, d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications communales, régionales et cantonales.

Concernant le suivi de la procédure, le chapitre 7 présente l'ensemble des démarches entreprises.

Le projet de PA est adapté selon les remarques des services cantonaux consultés, puis soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Une information publique est organisée. La population peut faire des remarques, voire des oppositions. Elles sont traitées par la Municipalité et font l'objet de propositions de réponses.

Le dossier est ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal. Il est accompagné des propositions de réponses aux oppositions sur lesquelles se détermine le Conseil.

Le dossier, une fois adopté par le Conseil communal, est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par le Chef du Département. Les recours au tribunal administratif sont possibles. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.

9. Annexes

-
1. Préavis d'examen préalable

 2. Étude de mobilité – Notice explicative

 3. Rapport explicatif patrimoine

 4. Développement des plans d'affectations sur la commune de Vevey – Études OPAM : screening CFF et évaluation gazoduc

 5. Évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (dangers naturels) et lettre d'attestation

 6. Préavis CFF

 7. Gestion des eaux – Étude Hydrique ingénieurs

