



# Plans d'affectation Nord-ouest & Sud

Présentation  
publique 13 janvier 2026

# Déroulement de la soirée

## Présentation des plans d'affectation

- Définitions et enjeux
- Patrimoine
- Affectation et constructibilité
- Relation à la rue et espaces extérieurs
- Mobilité
- Énergie

45'

## Questions - Réponses

45'

### Permanences :

- mercredi 21 Janvier - 18h-21h à la villa Métisse (PA Sud)
- lundi 26 Janvier - 18h-21h à l'espace Bel-Air (PA Nord-Ouest)

# DÉFINITIONS ET ENJEUX

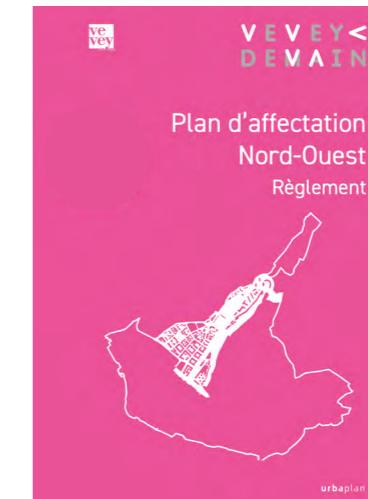
# C'est quoi un plan d'affectation ?

**Un Plan d'Affectation (PA) définit ce qu'un.e propriétaire peut faire sur sa parcelle, c'est-à-dire sur le domaine privé.**

- > programme
- > surface constructible
- > volume
- > protection du patrimoine
- > aménagements extérieurs
- > stationnement
- > respect des risques et dangers naturels
- > concept énergétique
- > ...

Le PA est **contraignant pour les propriétaires qui doivent le respecter pour toute demande de permis de construire lors d'une transformation ou nouvelle construction.**

Règlement :



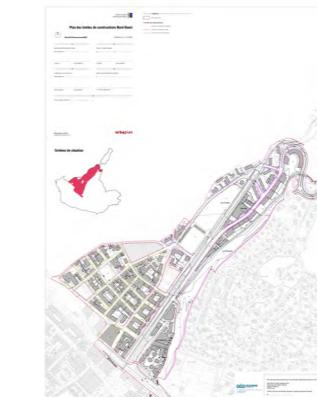
Plans :



**Plan d'affectation**  
(les zones, le patrimoine, l'affectation des rez...)

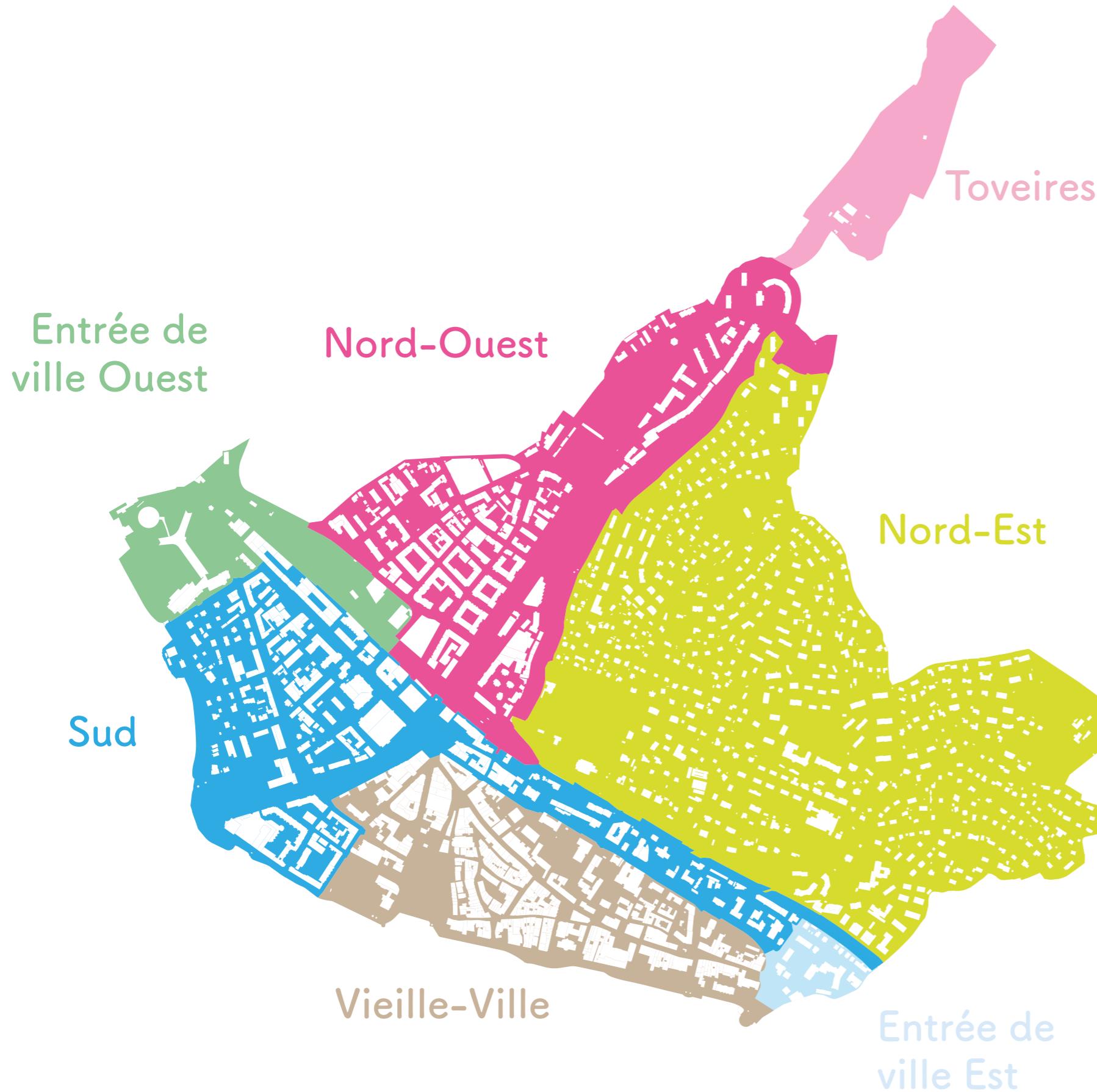


Plan des zones à prescriptions particulières vis-à-vis des **dangers naturels**



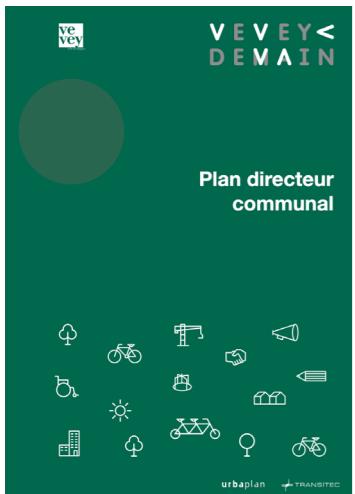
Plan des **limites de construction**

# Plusieurs plans d'affectation communaux



- > Prioriser
- > Une approche sur mesure pour chaque quartier

# Les différents docs qui guident l'aménagement du territoire



## Plan directeur communal (En vigueur)

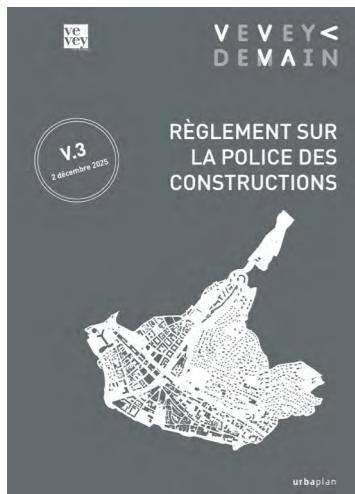
Fixe les mesures à mettre en œuvre durant les 15 prochaines années. **Il engage uniquement les autorités publiques (la ville et le canton).**

concerne toute la commune



## PA Sud et NO (Enquête publique du 10 janvier au 8 février 2026)

Définissent ce qu'un.e propriétaire peut faire sur sa parcelle, c'est-à-dire sur le **domaine privé**.



## Règlement sur la police des constructions (Enquête publique)

Précise comment déposer un permis de construire et réaliser un projet de construction. Abroge et remplace les dispositions du RCW (partie police des constructions).

concerne toute la commune

# À quelle étape les 2 PA sont-ils aujourd’hui ?

- 2020
  - Démarrage courant 2020
  - Examen préalable (canton) entre octobre 2022 et mai 2023
- 2023
  - Diverses adaptations et compléments suite à l'examen préalable
- 2026
  - Aujourd’hui : Enquête publique
  - Printemps - été 2026 : Traitement des oppositions
  - D’ici Fin 2026 : Adoption par le Conseil communal
- 2027
  - D’ici fin 2027 : Approbation du canton et entrée en vigueur



> Ce calendrier peut être rallongé selon le nombre d’oppositions/en cas d’enquête publique complémentaire/en cas de recours

# Le PA, un outil fondamental de transformation urbaine !



2 / 3 du territoire communal sont soumis à l'application des plans d'affectation

# Le PA, un outil fondamental de transformation urbaine !

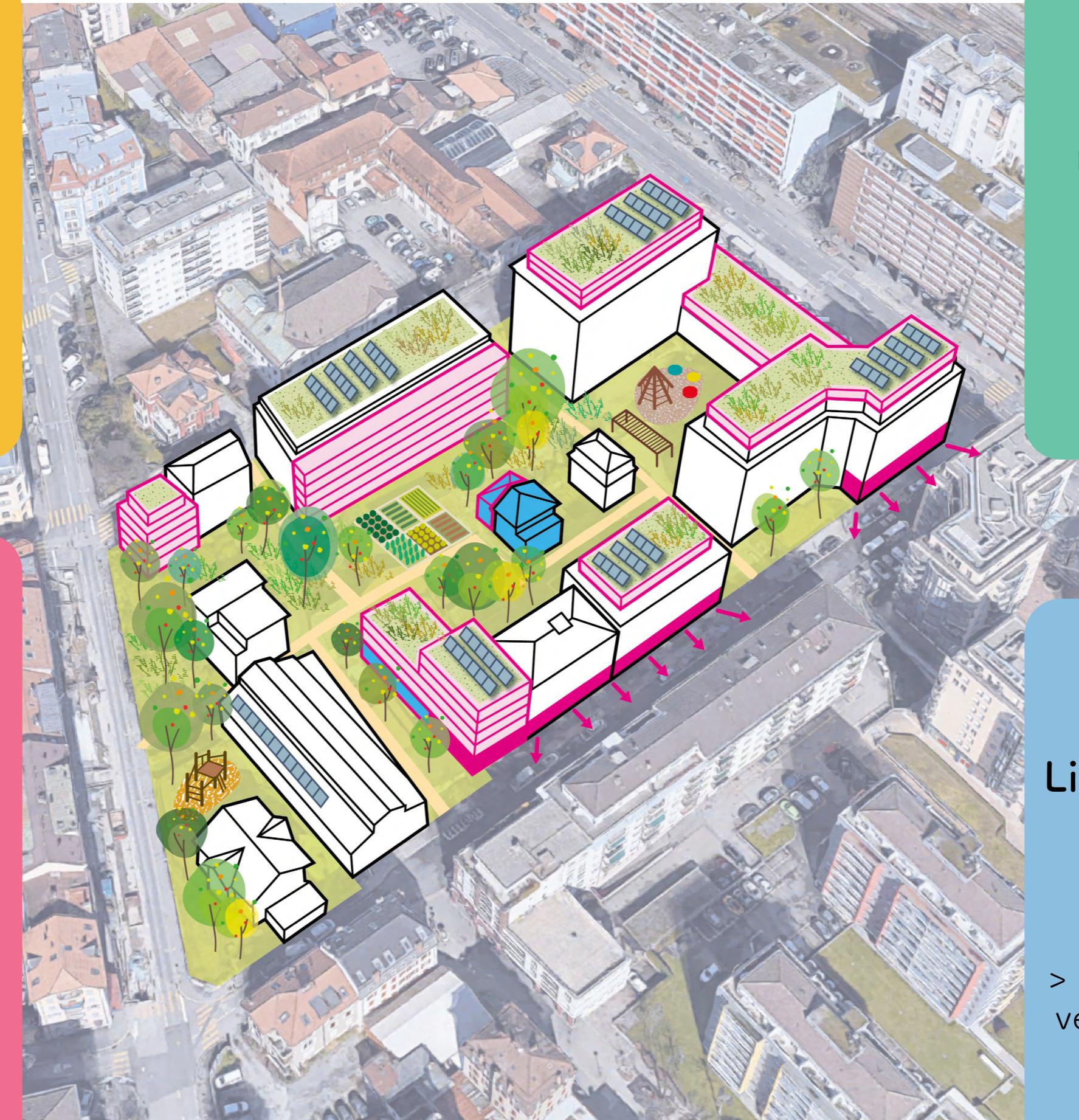


## Transformer avec soin le bâti existant

- > Rénovation énergétique
- > Densification dans le respect du caractère du quartier
- > Protection du patrimoine

## Favoriser la vie de quartier

- > des activités en rez-de-chaussée (commerces, locaux associatifs)
- > une offre locative variée
- > des aménagements paysagers de qualité
  - > des espaces polyvalents partagés dans les immeubles



## S'adapter au changement climatique et renaturer la ville

- > arborisation
- > pleine terre
- > aménagements favorables à la biodiversité

## Limiter l'impact des voitures

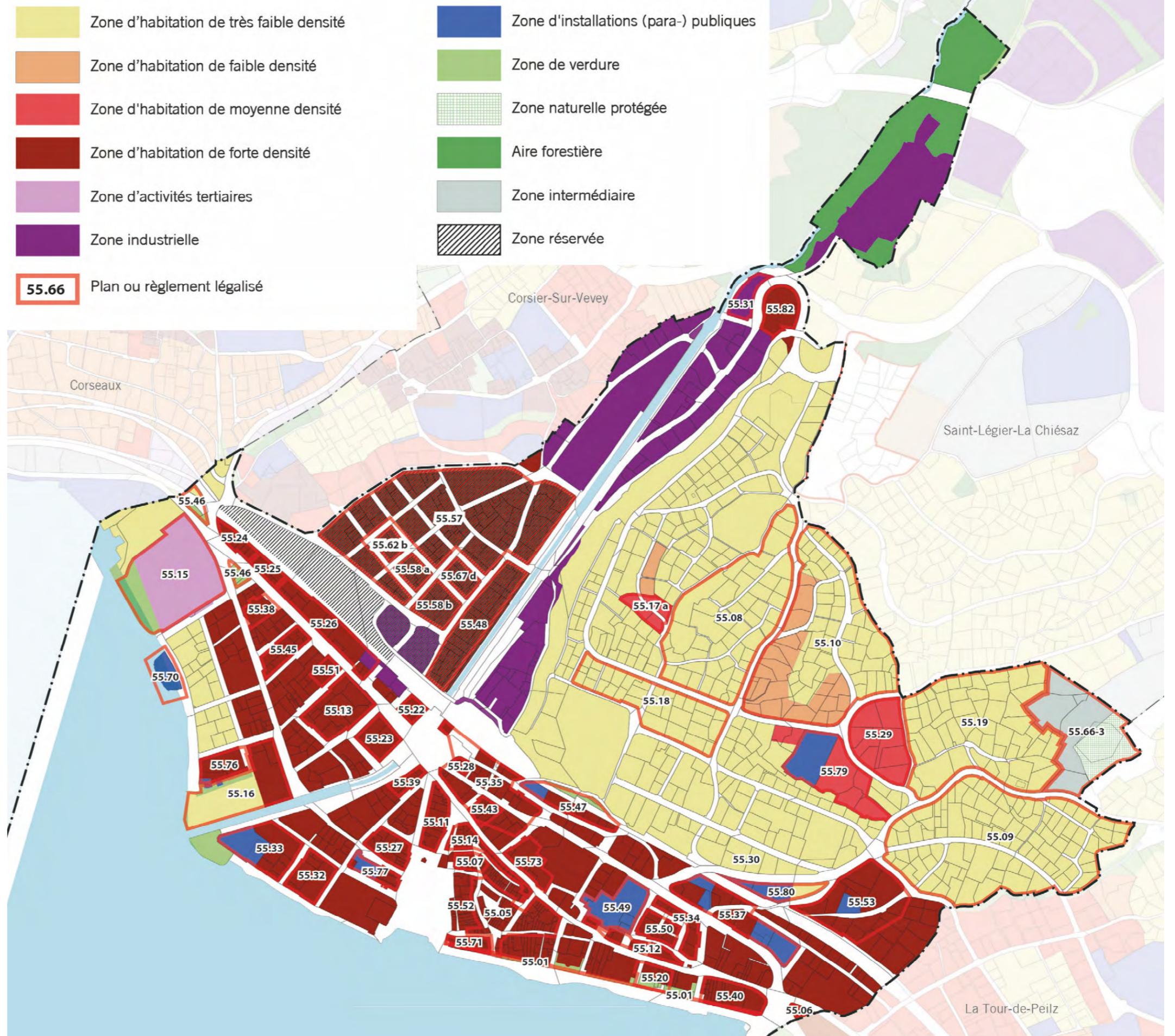
- > stratégie pour le stationnement
- > des facilités pour les vélos et l'autopartage

## Postulat :

Les enjeux de transformation sont forts : en particulier la rénovation énergétique et la renaturation des espaces extérieurs face au changement climatique (îlot de chaleur…)

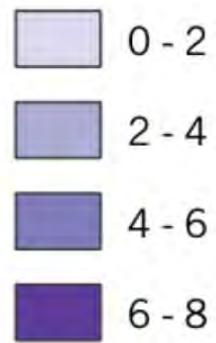
Il s'agit de permettre une densification mesurée pour encourager les propriétaires à améliorer la situation actuelle.

# affectation actuelle : une multitude de PA de détail



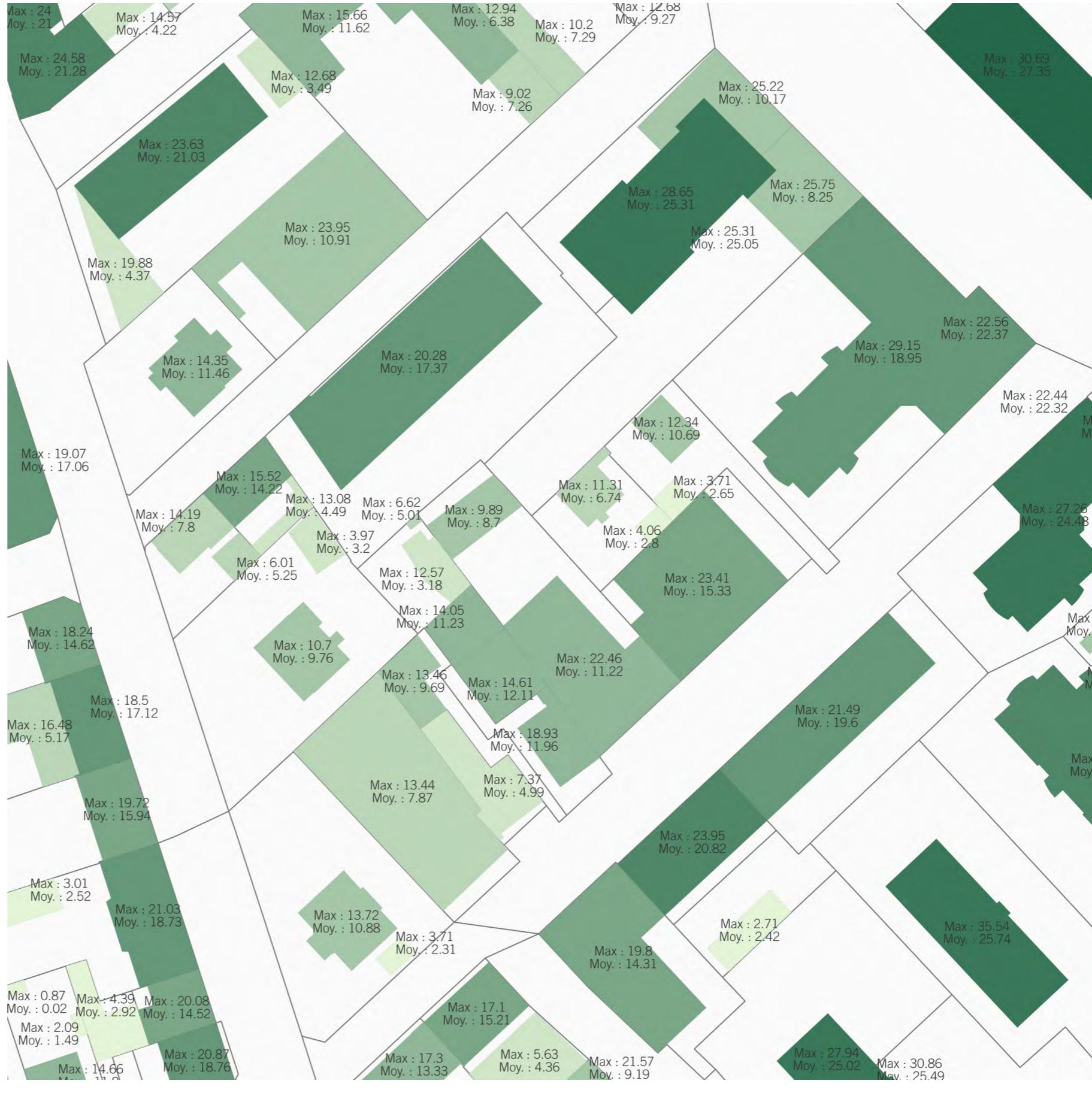
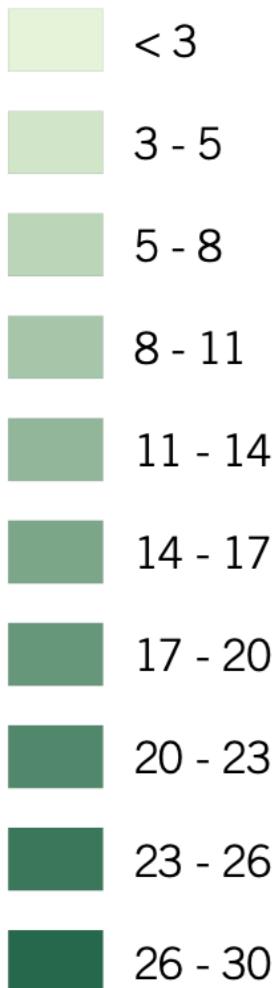
# Une grande hétérogénéité de situations à la parcelle

IUS par parcelle



# Une grande hétérogénéité de situations à la parcelle

Hauteur maximale par bâtiment (m)

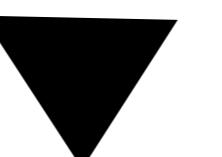


# Enjeux :

> Des règles qui permettent à la fois de cadrer en cas de nouvelle construction, mais qui permettent aussi de faire évoluer le tissu bâti existant

> Trouver le bon équilibre entre :

Des règles **idéales**, mais qui engendrent un grand nombre de **non-conformités**, au risque de figer la transformation du tissu urbain.



Ex. : R+3+attique

Des règles plus souples permettant d'**éviter les non-conformités**, mais risque de permettre des **transformations trop importantes** au détriment du **caractère du quartier**.

Ex. : R+8

# PATRIMOINE

# Partir du principe que l'on transforme l'existant au lieu de démolir – reconstruire



A large, semi-transparent aerial photograph of a dense urban area with numerous buildings and rooftops serves as the background for the slide. Two yellow circles are overlaid on the image: one on the left containing the text 'Patrimoine culturel' and another on the right containing 'Patrimoine matériel'.

Patrimoine culturel

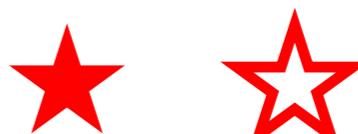
Patrimoine matériel

- Pour toutes les parcelles construites, la priorité est donnée à la transformation/agrandissement, la démolition n'est possible qu'à titre exceptionnel (démonstration à faire par le/ la propriétaire selon les critères patrimoniaux, le coût, le bilan carbone).

# Bâtiments constituant un **patrimoine culturel** reconnu

- Les bâtiments «à maintenir» doivent être préservés (volumétrie, architecture, ornementation…)
- Ils sont classés selon les transformations que l'on peut faire de la toiture et de l'intérieur.

- Pas de modification possible de la toiture



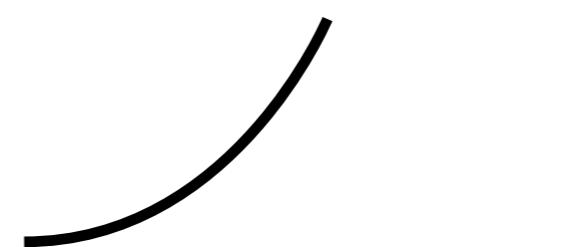
- Occupation des combles



- Création d'attique



Forme pleine : les aménagements intérieurs sont également protégés



Forme contours : l'organisation intérieure peut être transformée

# Protection des jardins

→ 2 catégories de jardins protégés

> E1

Ville de Vevey  
Secteur des Espaces verts / Urbanisme  
1800 Vevey

**Notation du bâtiment**

<input type="checkbox"/> A1	<input checked="" type="checkbox"/> A2	<input type="checkbox"/> A3	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C
-----------------------------	--	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

**Notation du jardin**

Jardin historique ou patrimonial à préserver	Jardin remarquable à préserver
<input type="checkbox"/> E1	<input checked="" type="checkbox"/> E2

**Orthophoto:**



Recensement des espaces ouverts

> E2

Ville de Vevey  
Secteur des Parcs et Jardins  
Av. Du major Davel 5  
1800 Vevey

**Notation du recensement**

<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
1 arbre remarquable	Plusieurs arbres remarquables	Jardin remarquable	Jardin et arbres remarquables	Ensemble exceptionnel

E2

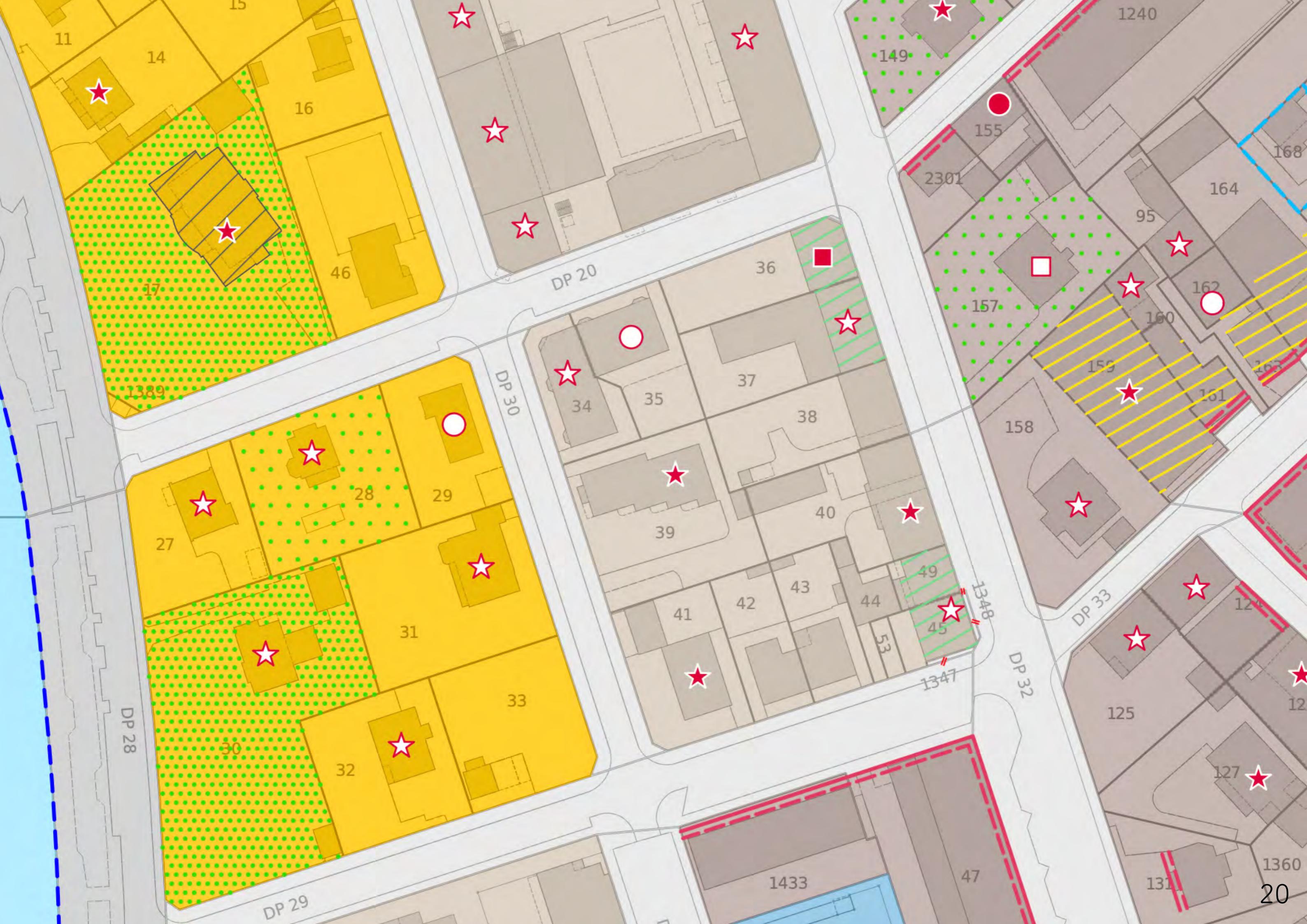
**Orthophoto 2020:**



Recensement des espaces verts remarquables

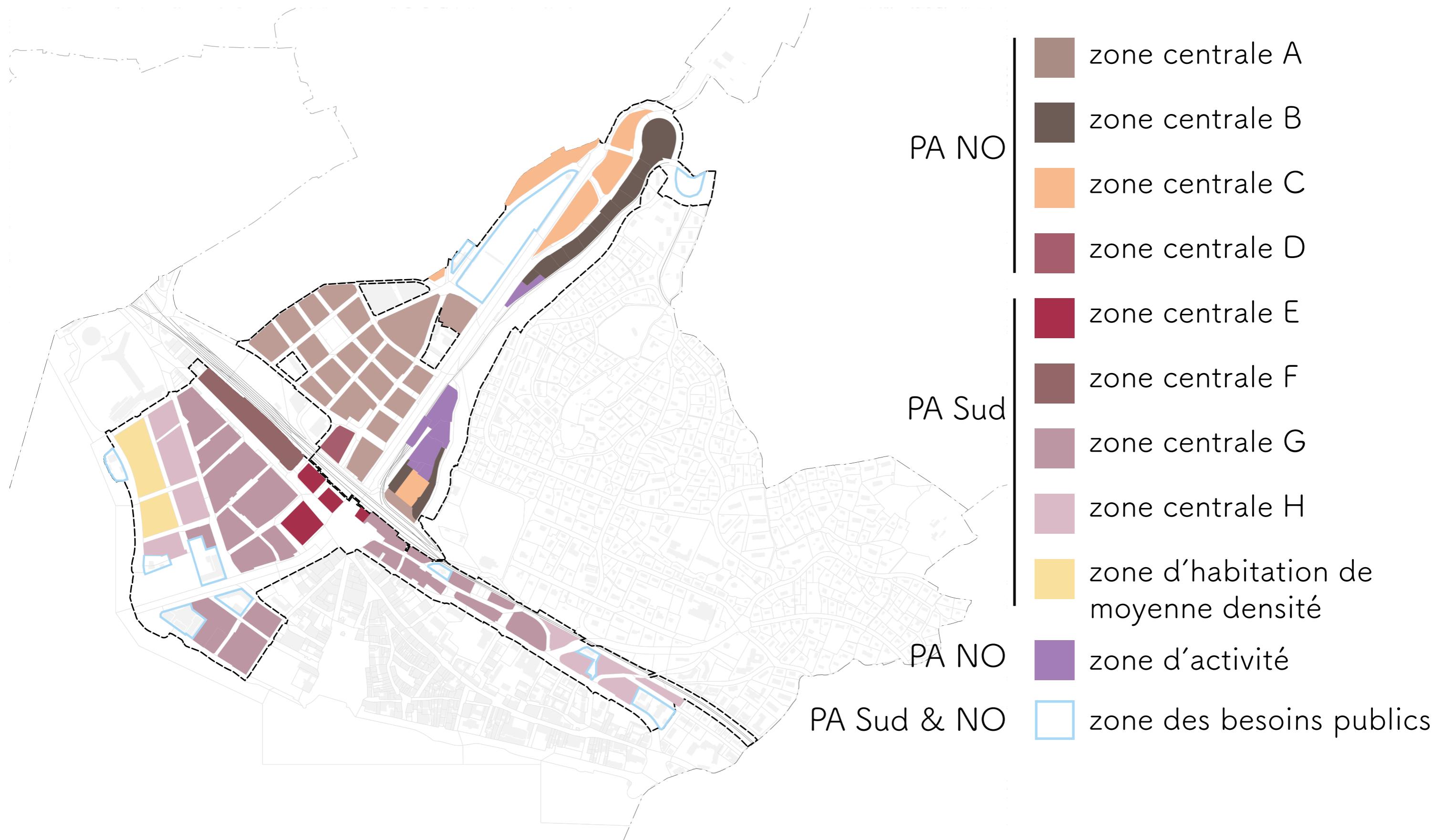
→ E1 : Composante historique

- Toute intervention est soumise à autorisation.
- Le projet doit être accompagné d'un plan d'aménagement paysagé, établi par un.e professionnel.le.
- E1 > doit recevoir l'aval d'un.e spécialiste en jardin historique



# AFFECTATION ET CONSTRUCTIBILITÉ

# Vision synthétique des zones des 2 PA



Ce qui est notamment défini pour chaque zone :

- **Les affectations possibles**  
(logement/activités et quels types)
- **Les droits à bâtir**
- **Le gabarit ou volume maximum dans lequel on peut réaliser ces droits**
- **La forme des toitures**

# Affections possibles

	habitation	activité
zone centrale A	oui	
zone centrale B		
zone centrale C		
zone centrale D	max 10 %	
zone centrale E		
zone centrale F		
zone centrale G		
zone centrale H	oui	
zone d'habitation de moyenne densité		non sauf commerces/ professions libérales
zone d'activité		tertiaire, artisanat, industrie
zone des besoins publics	non	non



N.B. : Logements d'utilité publique (LUP) obligatoires  
 → 20 % min et 2 LUP pour 6 logements

# Plusieurs manières de fixer les droits à bâtir

Des règles géométriques (profondeur x hauteur)

Exemple :

Longueur sur rue  
x 12 m de profondeur  
x 4,7 niveaux

> Secteur avec des formes urbaines très spécifiques (îlots, barres…)

Un indice d'utilisation du sol (IUS)

Ex. : IUS = 1.5, on multiplie la surface de la parcelle ( $m^2$ ) par 1,5 pour savoir les  $m^2$  constructibles.

Parcelle de 1 000  $m^2$  =  
1 500  $m^2$  constructibles

> Secteurs avec une plus grande homogénéité entre les parcelles

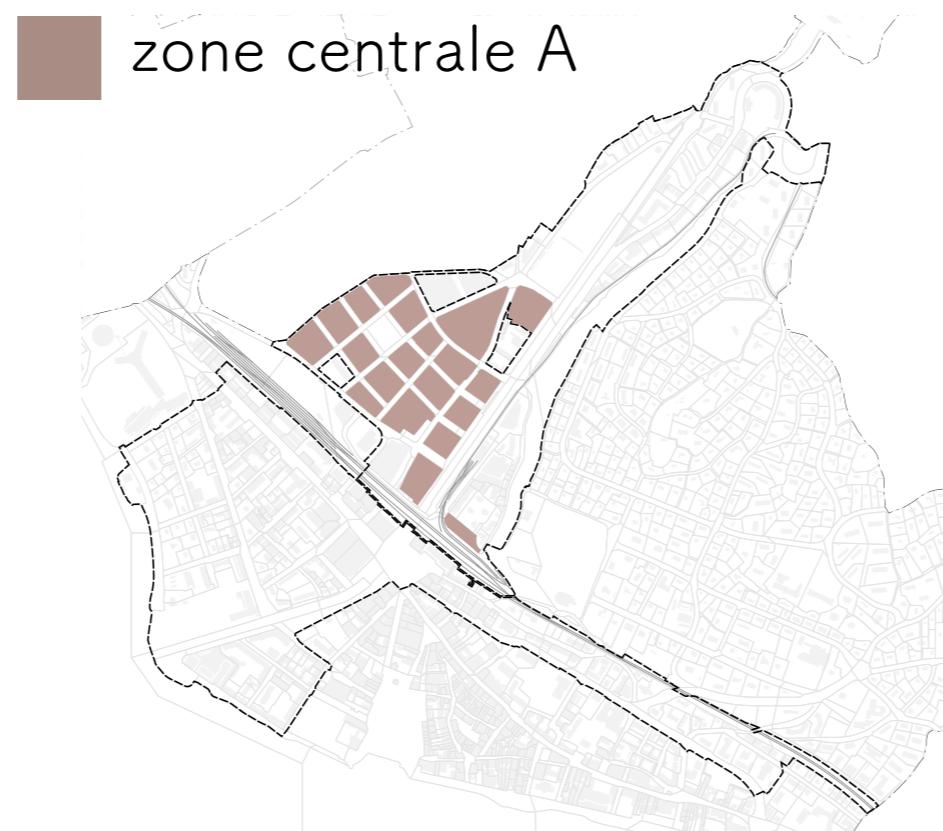
Un indice de masse (IM)

Ex. : IM de 12  $m^3/m^2$ , on multiplie la surface de la parcelle par 12 pour savoir les  $m^3$  constructibles (volume).

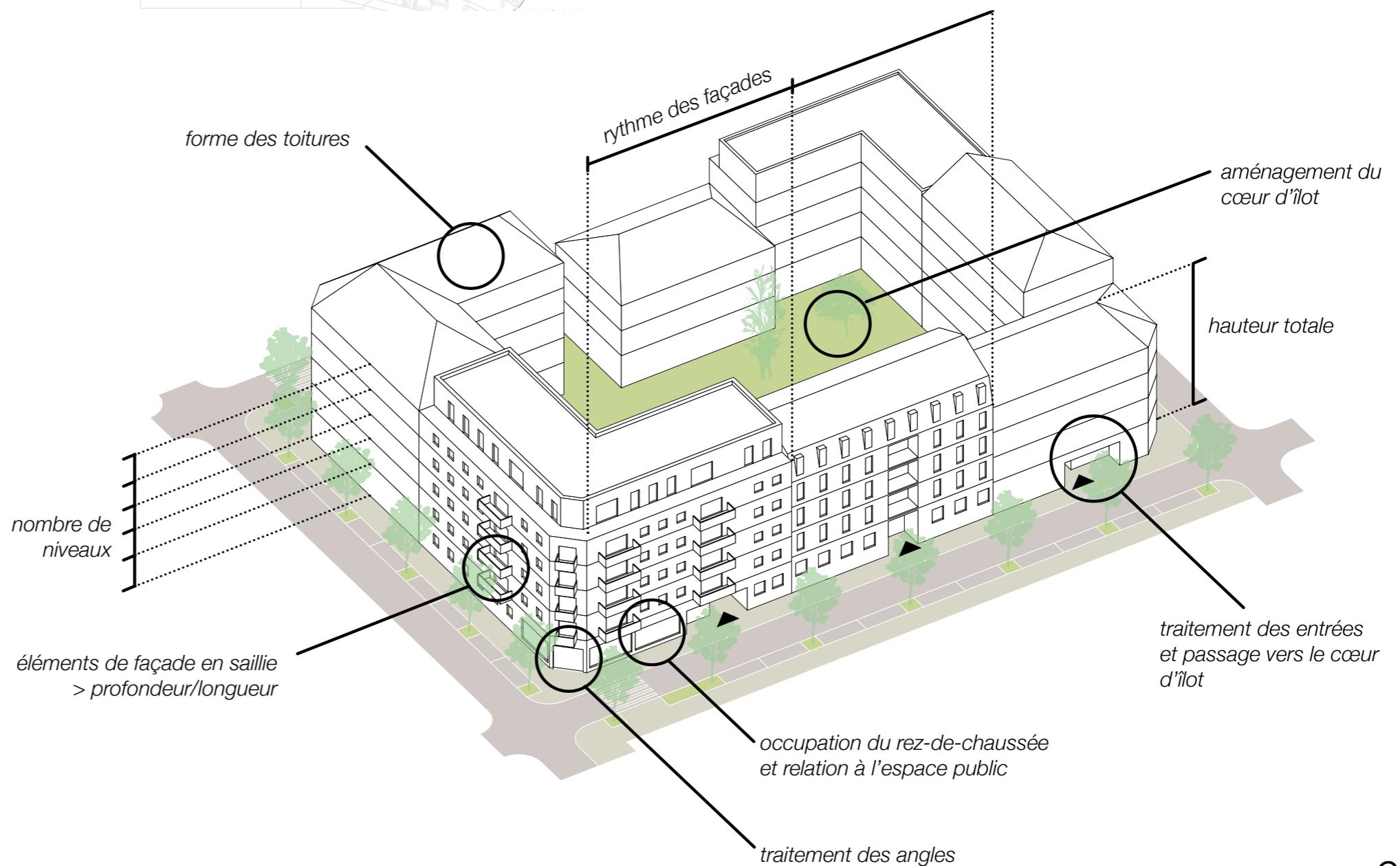
Parcelle de 1 000  $m^2$  =  
12 000  $m^3$  constructibles

> Secteurs avec des programmes spécialisés d'activités et d'équipements publics

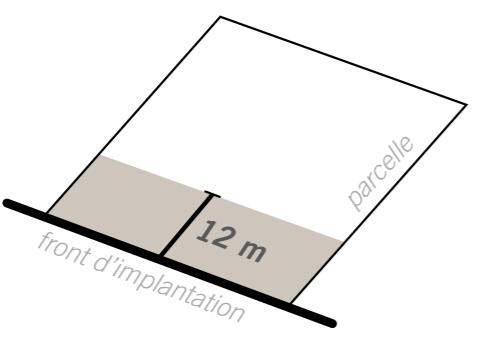
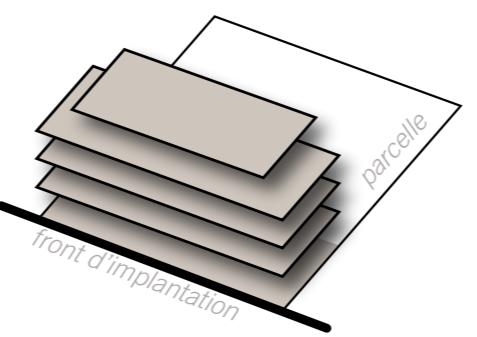
Des règles géométriques (profondeur x hauteur)



Les règles se basent sur l'analyse morphologique fine par quartier



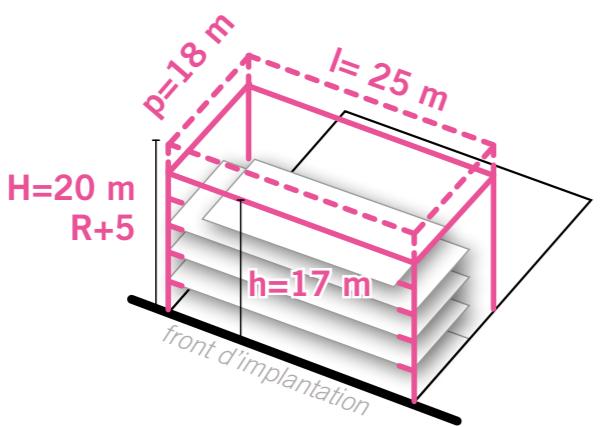
## Droits à bâtir

Surface d'emprise au sol théorique	$\times$	Nombre de niveaux théoriques
Polygone d'une profondeur de <b>12 m</b> depuis le front ou la limite d'implantation. 	$\times$	4.7 (R+3+attique ou comble)  les droits à bâtir de chaque parcelle sont calculés en multipliant la surface d'emprise au sol par le nombre de niveaux théoriques

Le nombre de  $m^2$  que l'on peut construire

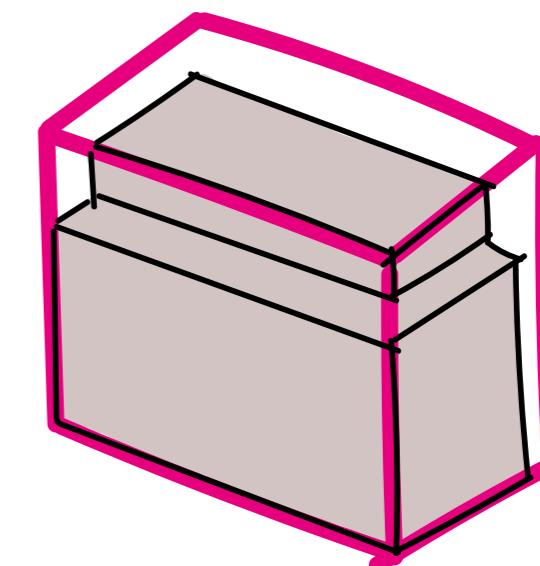
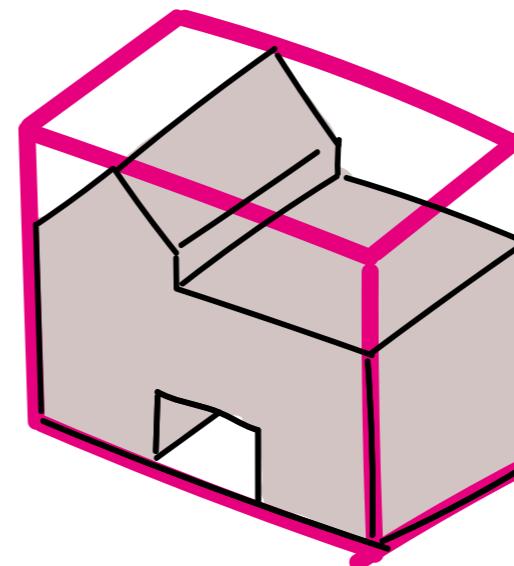
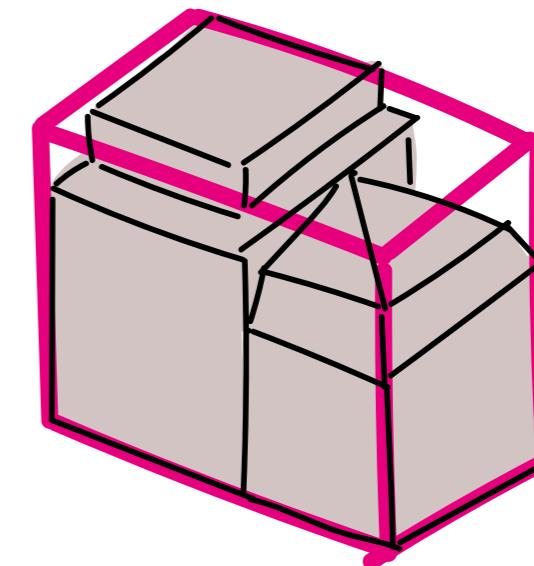
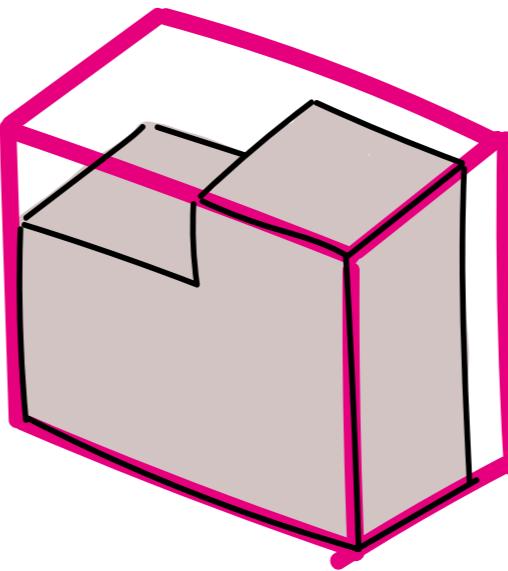
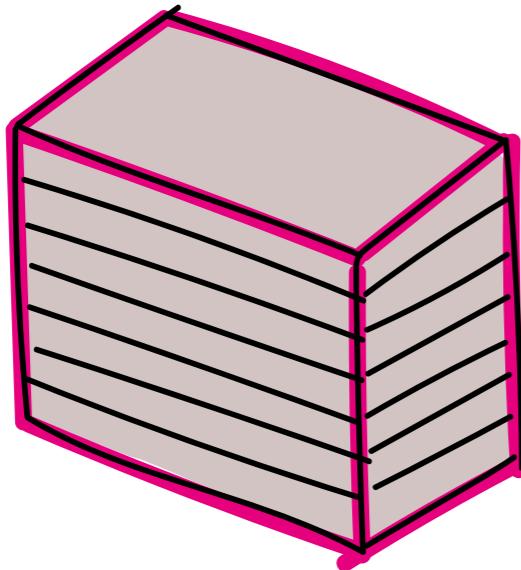
## Gabarit maximum

Profondeur maximale des constructions (p)	Hauteur maximale		Nbre niveaux max (hors sous-sol)
	façade (h)	totale (H)	
18 m	17 m	20 m	R+4+attique ou comble

Dans quel gabarit maximum ces  $m^2$  s'inscrivent

# Pourquoi un gabarit plus grand que les droits ?



Si seulement gabarit : risque d'utilisation maximale du gabarit au détriment de la qualité architecturale et urbaine.

La **marge** entre les droits et le gabarit permet de favoriser la **diversité architecturale** et une plus grande **sensibilité de réponse au contexte** (patrimoine, situation des parcelles adjacentes, relation à l'espace public) et **rend possibles les bonus**

# Un indice d'utilisation du sol (IUS)

zone d'habitation de moyenne densité



## Droits à bâtir

**IUS : 0.75**  
**IOS : 0.25**

L'indice d'occupation du sol (IOS) permet de limiter l'emprise au sol d'une construction sur sa parcelle afin de préserver de la pleine terre.

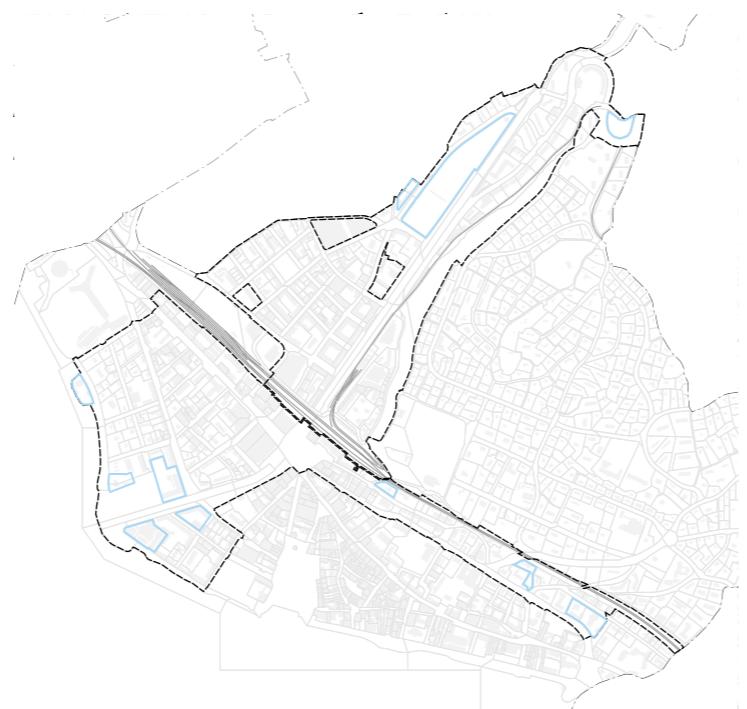
IOS 0.25 = la construction occupe 25 % de la parcelle max

## Gabarit maximum

Hauteur de façade maximale (h)	Hauteur totale maximale (H)	Nbre niveaux max (hors sous-sol)	Profondeur maximale
10 m Si bonus (article 22): 13 m	13 m Si bonus (article 22): 16 m	R+2+attique ou comble Si bonus (article 22): R+3+attique ou comble	16 m

# Un indice de masse (IM)

□ zone d'utilité publique



## Droits à bâtir

**IM: 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

## Gabarit maximum

Hauteur de façade maximale (h)	Hauteur totale maximale (H)	Nbre niveaux max (hors sous-sol)	Profondeur maximale	Longueur maximale des constructions (l)
22 m	Libre	Libre	Libre	

# Récap droits et hauteur max

	Droits	Hauteur max
zone centrale A	$p=12 \times 4,7 \text{ niv}$	$R+4+\text{att.}$
zone centrale B	$p=14 \times 6,7 \text{ niv}$	$R+6+\text{double att.}$
zone centrale C	IUS = 2	$R+14$
zone centrale D	6 niv	$R+5$
zone centrale E	7,7 niv	$R+6+\text{att}$
zone centrale F	8,7 niv	$R+7+\text{att}$
zone centrale G	$p=14 \times 5 \text{ niv}$	$R+5+\text{att.}$
zone centrale H	IUS = 1.5	$R+4+\text{att.}$
zone d'habitation de moyenne densité	IUS = 0.75	$R+2+\text{att.}$
zone d'activité	$IM = 12 \text{ m}^3/\text{m}^2$	25 m
zone des besoins publics	$IM = 12 \text{ m}^3/\text{m}^2$	22 m



# Toitures

- Partant du constat d'une diversité de formes de toitures actuelles, le règlement laisse libre la forme des toitures : plate, à pans ou mansardée.



fig.4 géométrie des toitures à pans

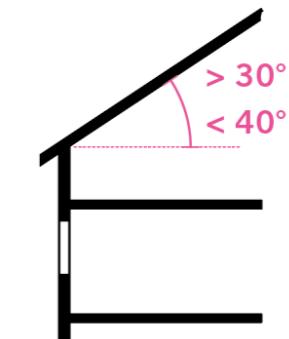


fig.5 géométrie des toitures mansardées (coupe)

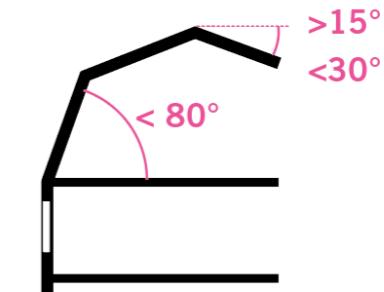
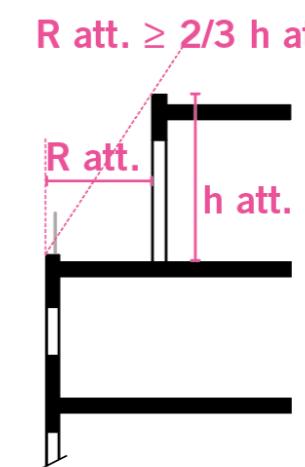


fig.6 retrait des attiques (coupe)



# Bonus de droits à bâtir

- **Encourager les propriétaires à aller encore plus loin pour l'intérêt public**
  - Les bonus (pour les nouvelles constructions ou les rénovations) sont limités à **15 %** des droits à bâtir et doivent se faire dans le respect des gabarits définis.
  - Exemples :
    - > Servitude ou cession au bénéfice de la commune pour un petit **équipement** (ex. : crèche) ou un **espace public**.
    - > Locaux associatifs ou commerciaux à **loyer modéré** au rez-de-chaussée.
    - > Réalisation de projets **exemplaires en termes d'écologie ou d'économie circulaire**.

# Et si une parcelle a déjà construit plus ?

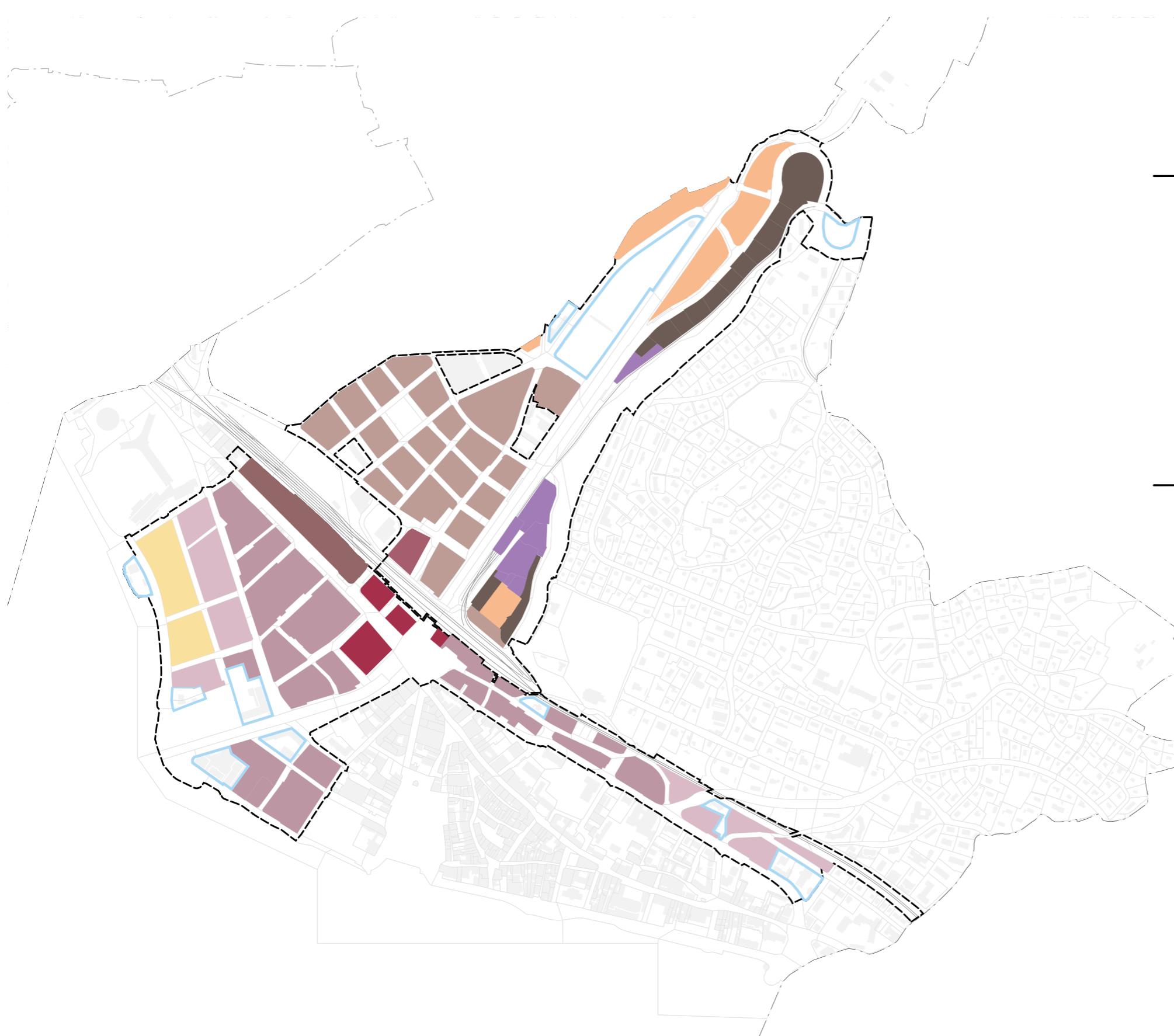
## ► **Reconnaitre l'existant et permettre sa transformation**

- Nos règles se basant sur les morphologies moyennes observées, certaines parcelles ont aujourd’hui construit plus que les droits à bâtir que nous définissons.
- Afin de ne pas mettre ces parcelles en situation de non-conformité et de permettre leur transformation qualitative, un article permet de **reconnaitre les droits existants de ces parcelles**.

# RELATION À LA RUE ET ESPACES EXTÉRIEURS

# Traitement du rez-de-chaussée

## ► Maintenir et favoriser les activités dans les rez-de-chaussée



zone centrale D

zone centrale E

→ RDC 100% activité

zone centrale A

zone centrale B

→ Au minimum 50% de la SUP des rez-de-chaussée est destinée aux activités de type: artisanat, commerces, services ouverts au public, activités tertiaires et équipements collectifs.

# Traitement du rez-de-chaussée

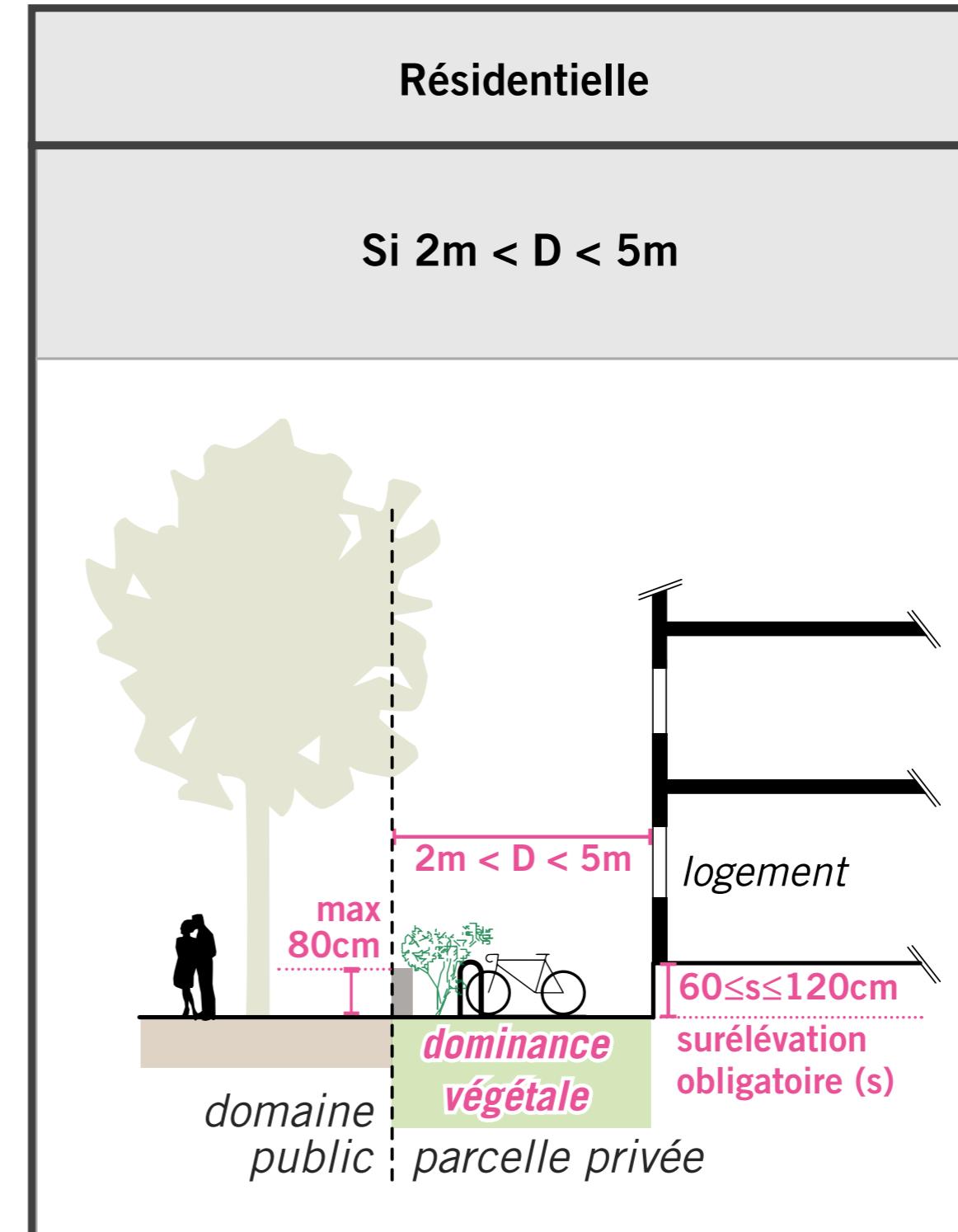
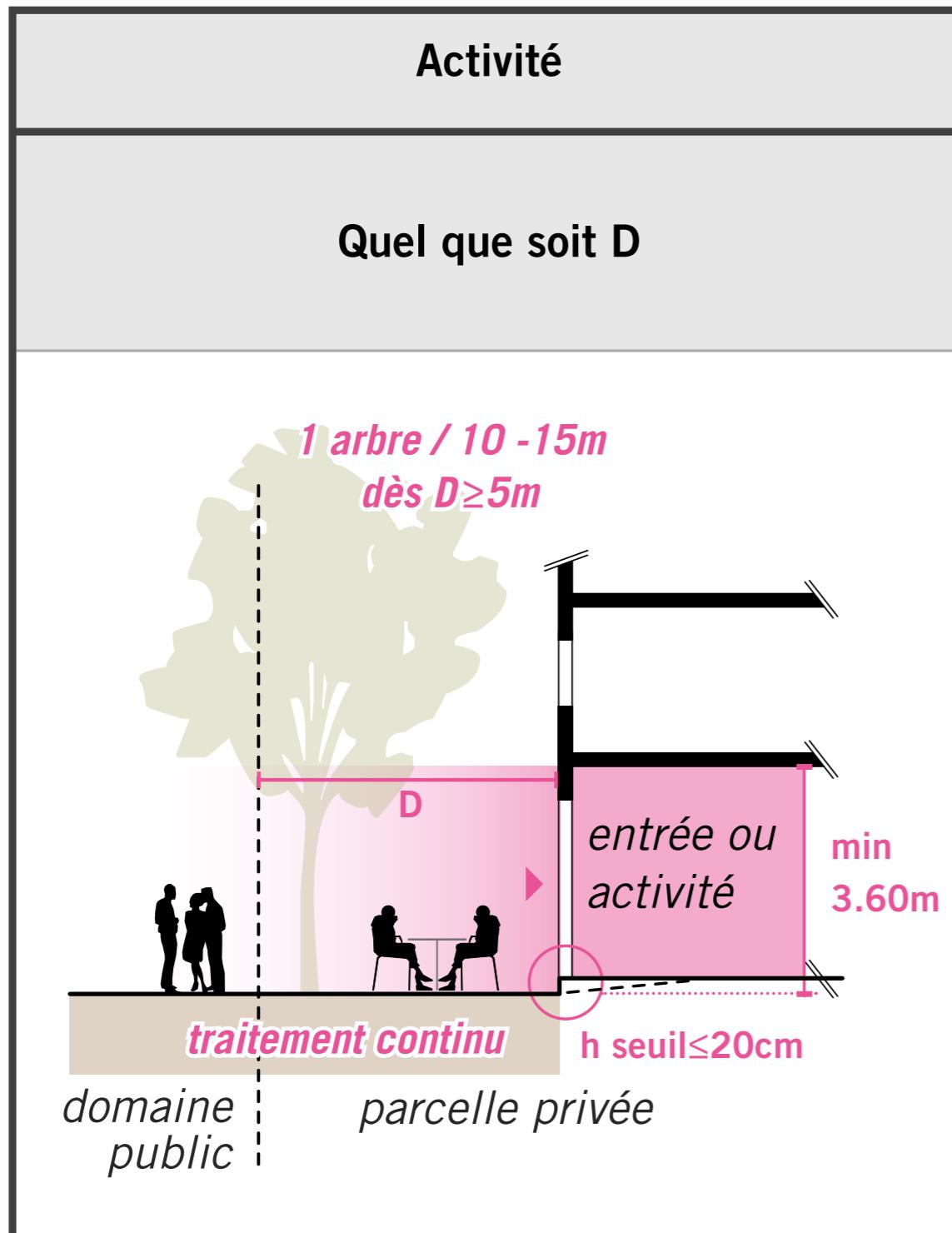
## ► Maintenir et favoriser les activités dans les rez-de-chaussée



Pourcentage minimal des SUP en RDC dédiées aux activités	Destination des SUP
100 % - définition stricte	Commerce, services ouverts au public et équipements collectifs.
70 % - définition élargie	Artisanat, commerce, services ouverts au public, activités tertiaires et équipements collectifs.

# Traitements de la relation à la rue

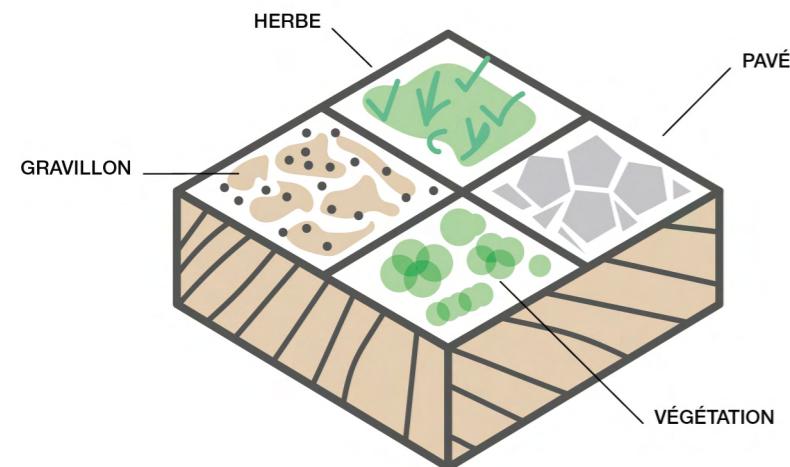
## ► Une relation à la rue soignée pour les activités et le logement



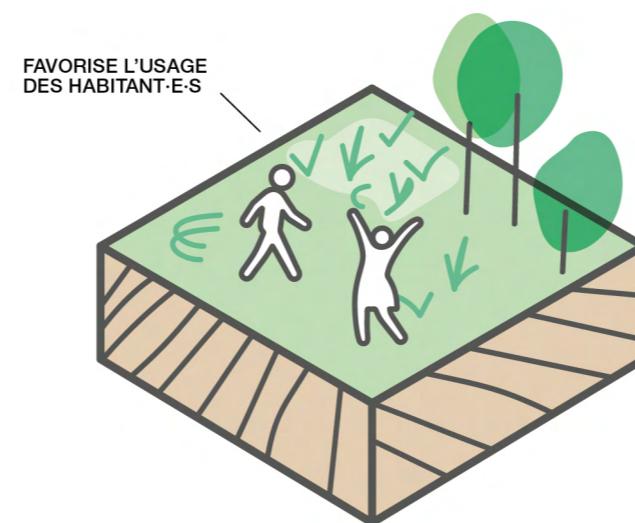
# Traitements des espaces extérieurs

- Valoriser les espaces extérieurs pour la qualité de vie et la biodiversité

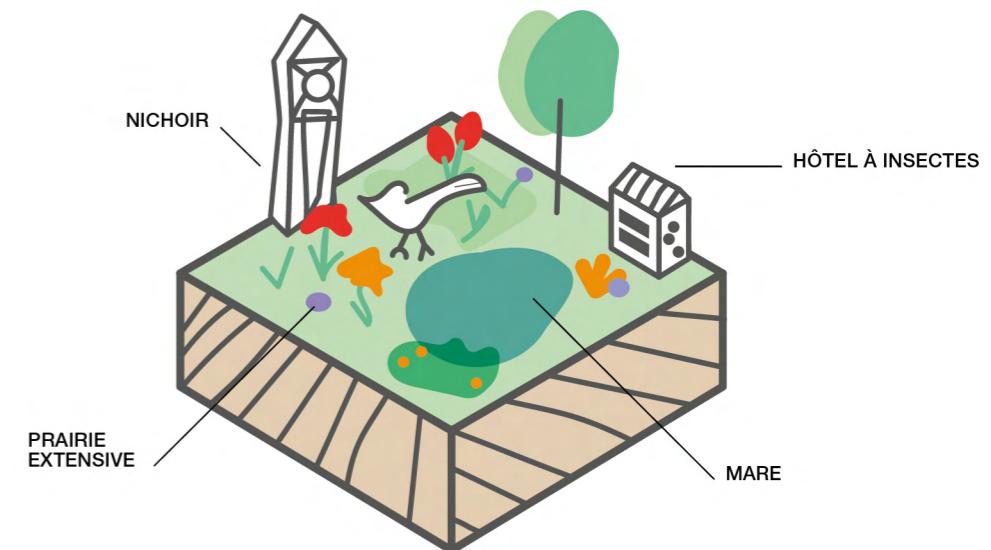
PLEINE TERRE



VÉGÉTALISÉE



REFUGE BIODIVERSITÉ

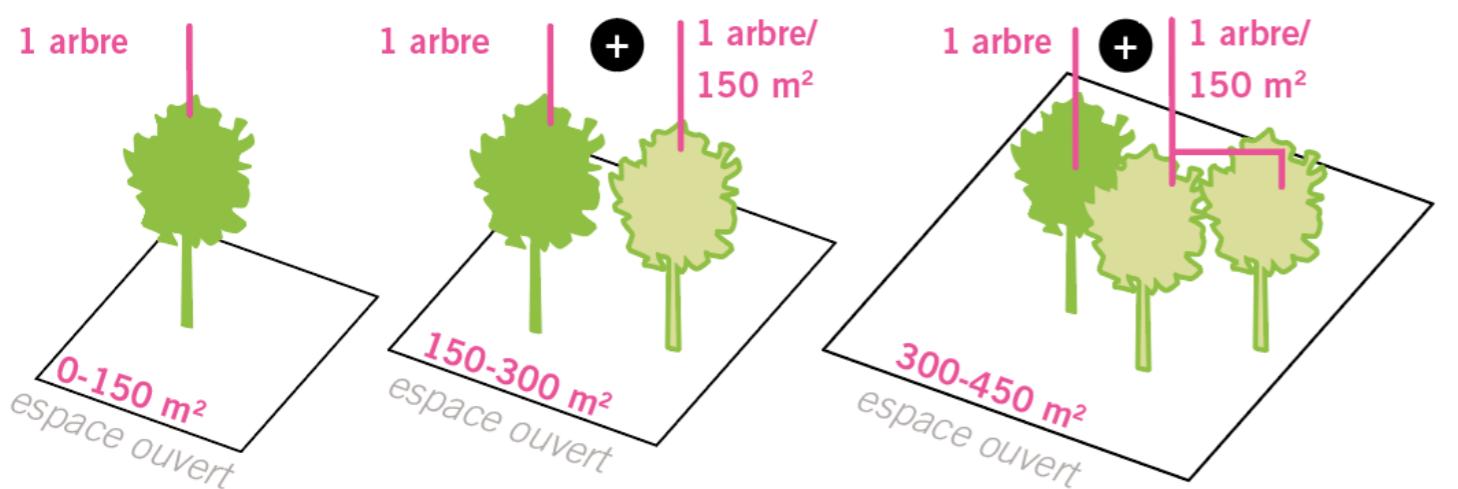


	% minimum		
	de surfaces de pleine terre	de surfaces végétalisées	de surfaces refuges pour la biodiversité
ZC E	-	-	-
ZC F	60 %	30 %	-
ZC G	90 %	70 %	10 %
ZC H	90 %	70 %	10 %
ZHMD	90 %	70 %	10 %
ZBP	60 %	30 %	10 %
ZVer	90 %	70 %	10 %

→ Le règlement impose des pourcentages minimums de surfaces de pleine terre, végétalisées, et des surfaces conçues comme refuge pour la biodiversité.

# Arborisation minimale

- Au minimum 1 arbre de grande taille (15 m) par parcelle + 1 par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espace ouvert
- En cas d'impossibilité : démonstration + mesures de compensation



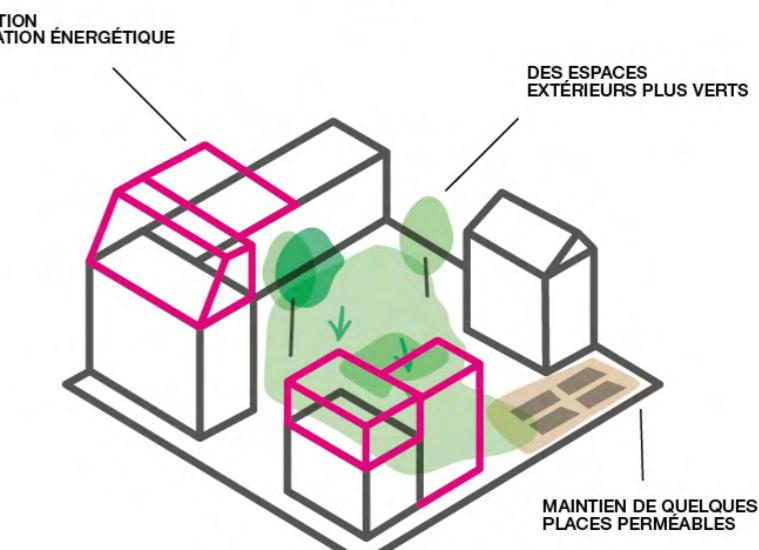
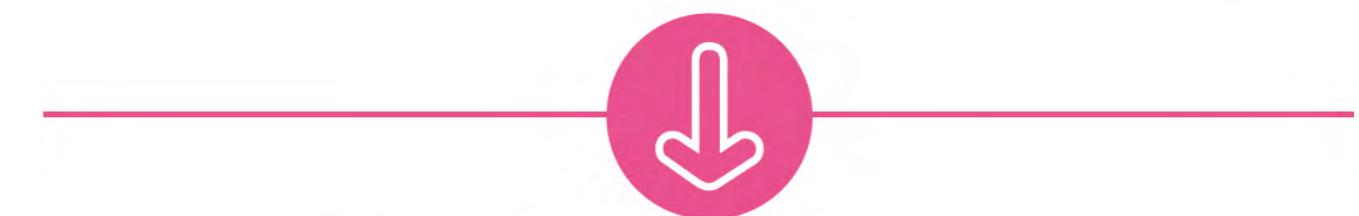
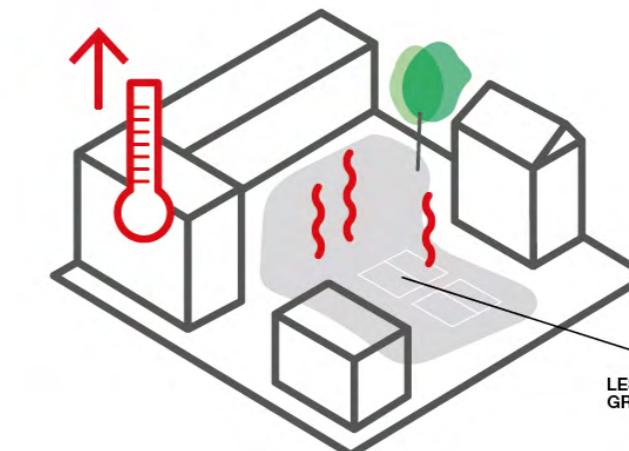
# MOBILITÉ

# Mobilité

## ► Réduire l'impact de la voiture dans les quartiers et miser sur une meilleure utilisation du stationnement existant

- Qu'il soit en surface ou en souterrain, le stationnement limite les capacités d'usages et de végétalisation des espaces extérieurs.
- Globalement, une place de parc pour 5 nouveaux logements + utilisation en priorité des places libres à proximité.
- En cas de rénovation lourde, un.e propriétaire qui aurait une offre existante trop importante doit restituer les places en surface pour des espaces verts.
- La commune prévoit en parallèle plus de places pour des véhicules en autopartage et un juste dimensionnement des places vélos, yc type vélo-cargo.

UN PROJET DE DENSIFICATION EST L'OCCASION DE REPENSER LES ESPACES EXTÉRIEURS POUR PLUS D'USAGES ET DE BIODIVERSITÉ!



# ÉNERGIE

# Énergie

- ▶ **Consommer de la chaleur renouvelable et locale**
  - Objectif 100 % renouvelable en 2050
  - Priorité pour chauffer :
    1. Réseaux thermiques renouvelables
    2. pompes à chaleur
    3. autres énergies renouvelables
- ▶ **Développer des réseaux thermiques**
  - Objectif 60 % des besoins couverts
  - Le règlement facilite leur déploiement à travers les parcelles privées via des servitudes pour le passage des conduites.
- ▶ **Produire de l'électricité**
  - Des panneaux photovoltaïques dès que possible et autant que possible.
  - Le règlement favorise les regroupements entre voisins pour consommer l'énergie ainsi produite. (Regroupement de consommation propre, RCP)
- ▶ **Construire des quartiers exemplaires**
  - Viser des standards reconnus (ex. : Minergie-Quartier)
  - Déploiement de micro-réseaux électriques (RCP).



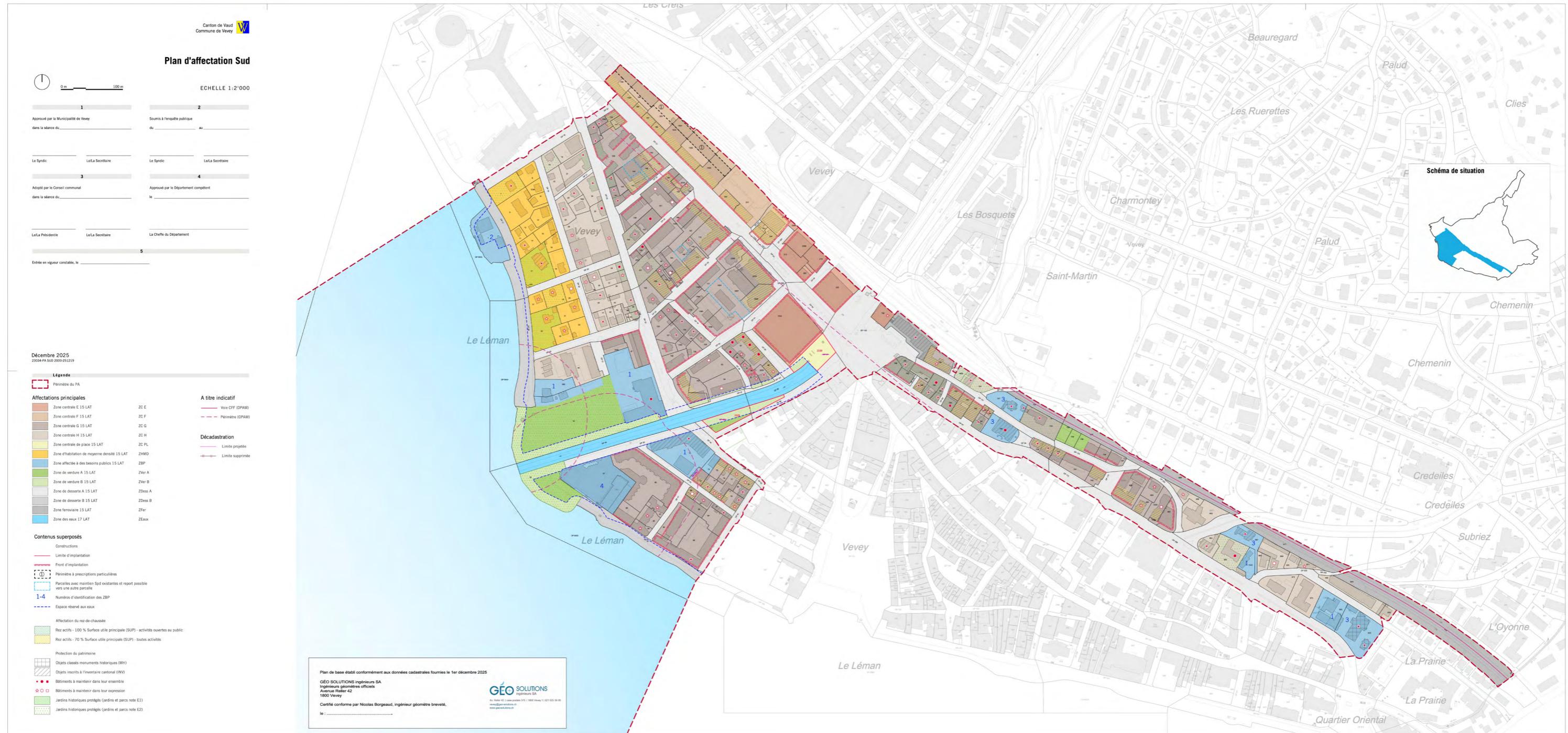
MERCI !

# Temps de questions – réponses

Permanences :

- mercredi 21 Janvier - 18h-21h à la villa Métisse (PA Sud)
- lundi 26 Janvier - 18h-21h à l'espace Bel-Air (PA Nord-Ouest)

# Plan du PA Sud

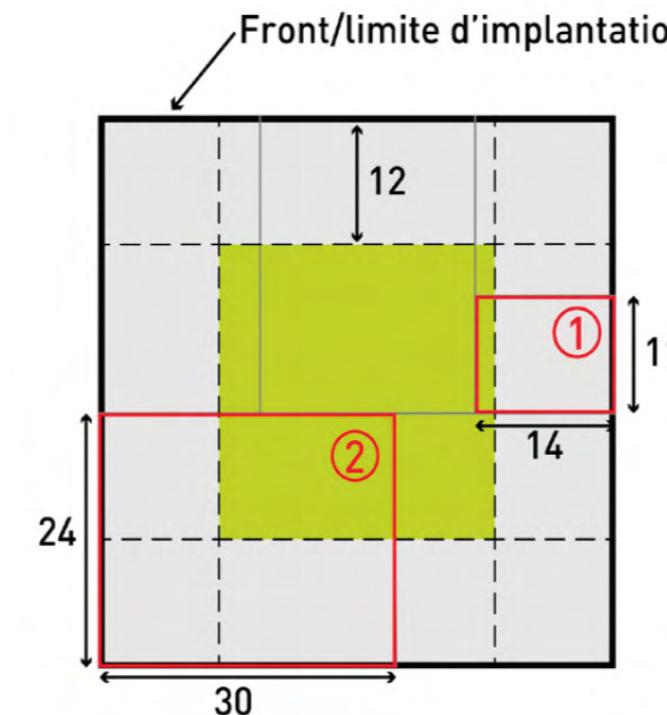


# Plan du PA Nord Ouest



# Pourquoi on ne met pas simplement un IUS ?

→ Car étant donné la diversité des parcelles, l'indice n'est pas le même pour chacune si l'on veut viser une forme d'îlot



Parcelle n°1 de  $11 \times 14 \text{ m} = 154 \text{ m}^2$

- > Emprise au sol théorique = surface grise =  $11 \times 12 = 132 \text{ m}^2$
- > Nombre de niveaux théoriques = Aire A1 = 4.7
- > Droits à bâtir = emprise x nbr niv. théo. =  $132 \times 4.7 = 620.4 \text{ m}^2 \text{ SPd}$
- > Indice d'Utilisation du Sol (IUS) :  $620 / 154 = 4,03$

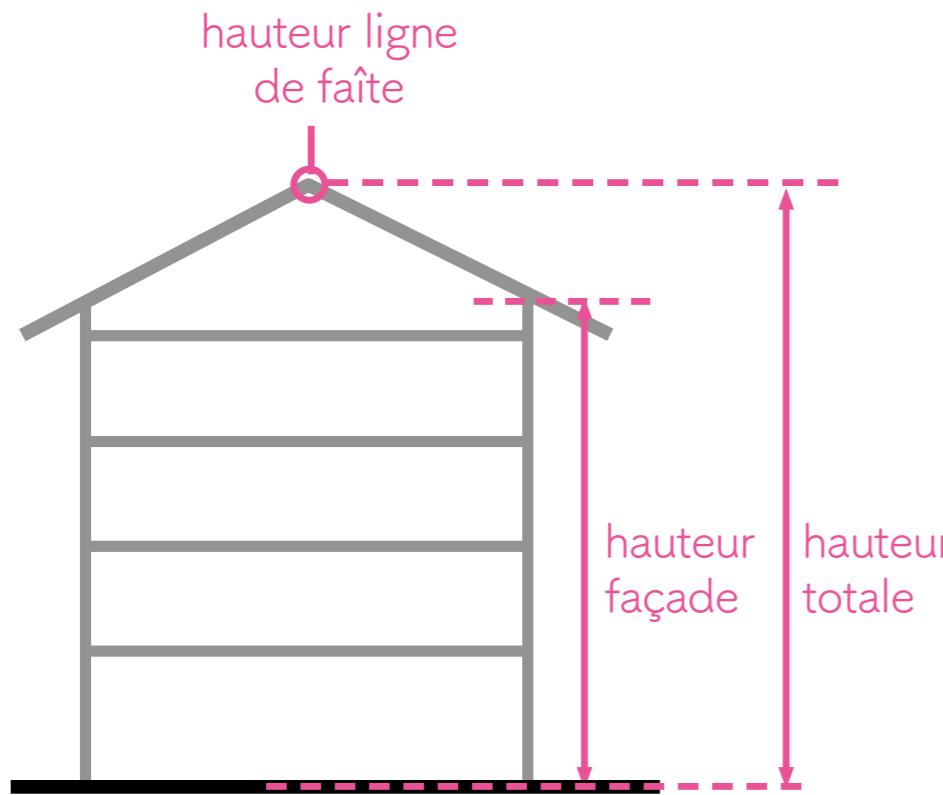
Parcelle n°2 de  $24 \times 14 \text{ m} = 336 \text{ m}^2$

- > Emprise au sol théorique = surface grise =  $(24 \times 12) + ((30-12) \times 12) = 504 \text{ m}^2$
- > Nombre de niveaux théoriques = Aire A1 = 4.7
- > Droits à bâtir = emprise x nbr niv. théo. =  $504 \times 4.7 = 2'368.8 \text{ m}^2 \text{ SPd}$
- > Indice d'Utilisation du Sol (IUS) :  $2'369 / 720 = 3,29$

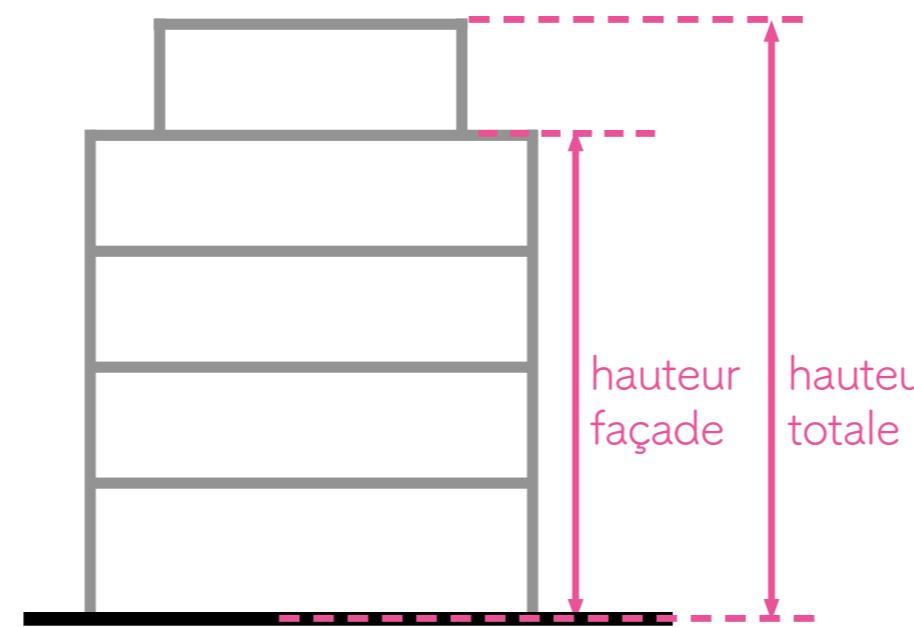
# Comment fixer les hauteurs maximum ?

- Prise en compte des hauteurs moyennes existantes pour fixer les hauteurs du règlement, laisser une latitude raisonnable pour la transformation des bâtiments existants.
- Distinction hauteur façade et hauteur totale :

Toiture à pans ou mansardée :



Toiture plate :



Cela permet d'avoir un retrait des derniers niveaux par rapport à la rue pour limiter la perception de hauteur.