

Schéma directeur

La Veyre Derrey

validé par le Comité de pilotage du site stratégique de La Veyre, le 30 janvier 2018

Le schéma directeur vise à définir les principes d'aménagement retenus pour l'élaboration du Plan d'affectation « A La Veyre Derrey » afin d'y développer un parc d'activités artisano-industrielles.

Le schéma directeur récapitule les éléments centraux des réflexions menées dans les différentes études de faisabilité et lors des différents échanges au sein des différents groupes de travail et des séances de COPIL. Ces principes d'aménagement peuvent toutefois être questionnés, tant que la cohérence recherchée est conservée.

Parc d'activités

Le développement du site suit un modèle de parc d'activités, à l'inverse d'une logique d'implantation indépendante pour chacun des bâtiments envisagés. Dans ce modèle, il s'agit de créer des bâtiments collectifs pouvant accueillir des activités artisano-industrielles variées et mis à disposition des entreprises sous forme de location ou de vente de parts en PPE. La propriété du terrain est gérée à l'échelle du parc d'activités et des bâtiments, permettant d'accueillir plusieurs entreprises.

Le modèle de parc d'activités permet une qualité élevée d'exploitation du site et une valorisation optimale du sol. Il garantit la disponibilité foncière des terrains.

Affectations

Les affectations suivantes sont envisagées :

- Affectation en zone d'activités artisano-industrielles pour l'espace « cœur d'activités » et l'espace optionnel.
- Affectation en zone viticole pour les vignes au sud.
- Affectation en zone de sports et loisirs pour le centre sportif, dépendamment du périmètre retenu.

Les emprises respectives de ces zones d'affectation, définies dans le plan de synthèse, peuvent être adaptées (flexibilité des emprises) afin notamment de permettre de délimiter une zone destinée aux activités artisano-industrielles valorisant au mieux le potentiel du site.

Il est prévu que les bâtiments destinés aux activités artisano-industrielles aient deux rez-de-chaussée (rez inférieur et rez supérieur) dévolus uniquement aux activités de production tout en laissant plus de souplesse dans l'utilisation des étages avec des activités secondaires, artisanales, tertiaires liées ou non liées. Cette part d'activités complémentaires devra être précisée, en particulier pour la part de tertiaire non-lié dont le dimensionnement devra être vérifié en regard de la vocation du site destiné aux activités industrielles et artisanales. Elle fera l'objet d'une validation par le COPIL du site de La Veyre.

En outre, le projet doit veiller à ne pas dépasser les cibles de génération de trafic définies dans le rapport technique « Site stratégique de développement 10b1 « St-Légier –La Chiésaz ». Etablissement des cahiers des charges des planifications et définition des actions d'aménagement (juin 2017) », tenant compte d'une part de tertiaire non lié de 10% non-commercial + 10% commercial. A défaut, les charges de trafic à l'échelle du site stratégique devront être mise à jour.

Forme bâtie et gabarits

Les études de faisabilité réalisées sur le site ont permis de définir une forme bâtie adaptée au site, avec les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques générales :

- Morphologie bâtie basée sur une logique d'implantation groupée et permettant une superposition d'activités variées, notamment en exploitant la déclivité pour doubler les rez-de-chaussée.
- Indice de masse cible : $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- Densité attendue : au minimum 70 emplois par hectare (ha).
- Hauteur des bâtiments à préciser, estimée à 18 m au maximum.
- Alignement des bâtiments en parallèle aux courbes de niveaux du terrain.
- Largeur des bâtiments modulables (en principe entre 40 et 70 m), à l'exception du bâtiment sud dont la largeur est fixée à 40 m.
- Implantation du tissu bâti assurant une bonne intégration paysagère.
- Valorisation des toitures, façades et espaces extérieurs (énergie, sports et loisirs, détente, végétalisation, etc.).

Rez inférieur :

- Destiné aux activités de production et dépôt.
- Hauteur de base fixée à 4.5 m (regroupement possible avec le rez supérieur).
- Charge de 4 t/m^2 .
- Accessibilité de plein pied ou par quai de chargement pour les poids lourds.

Rez supérieur :

- Destiné aux activités de production et dépôt.
- Hauteur de base fixée à 6.5 m (regroupement possible avec le rez inférieur).
- Charge de 2 t/m^2 .
- Accessibilité de plein pied ou par quai de chargement pour les poids lourds.

Etage supérieur :

- Destiné aux activités en général.
- Hauteur pouvant varier de 3.5 à 5 m.
- Charge de 0.5 t/m^2 .
- Accessibilité par escaliers, ascenseurs et monte-charges.

Espace entre bâtiments :

- Principe de cours partagées entre les bâtiments.
- Minimum 30 m pour permettre le chargement de poids lourds, tout en maintenant une bande centrale de circulation.

Accès et stationnement

L'accès est prévu depuis la route de la Veyre d'En-Haut par une desserte principale située en bordure ouest du périmètre. L'aménagement de la voirie principale fera l'objet d'un projet routier et de l'adaptation du domaine public communal.

Il est prévu de mutualiser la majorité du stationnement au nord du périmètre (hors poids-lourds et utilitaires), si possible en synergie avec les besoins du centre sportif existant. Le parking mutualisé sera en principe prévu sur plusieurs étages et pourra être intégré dans des bâtiments destinés également à des activités. En fonction d'une éventuelle compensation ou d'un besoin avéré, une valorisation des toitures par exemple par deux à trois terrains de tennis est envisagée. La localisation de cet espace de parking mutualisé est à questionner en fonction du choix du périmètre, tantôt sur le nord du cœur d'activités, tantôt sur le sud de l'espace optionnel.

Le stationnement des poids-lourds et véhicules utilitaires est possible entre les bâtiments, d'autant plus que le stationnement est principalement effectif hors des heures d'activités.

Un réseau de mobilité douce continu et sécurisé à travers le quartier à l'ouest et en bordure de la route de Rio Gredon est prévu depuis le giratoire de Gilamont jusqu'au chemin de La Veyre d'En Haut (arrêt TP « Plateau de La Veyre »).

La mise en œuvre d'un Plan de mobilité de site (PMS) ou d'un Plan de mobilité inter-entreprises (PMIE) sera exigée.

Valeurs paysagères et naturelles structurantes

Le site est situé dans l'espace intermédiaire entre Vevey et St-Légier, qualifié d'entre-deux paysager par le projet d'agglomération Rivelac (2011). La construction de ce secteur nécessite de porter une attention particulière à l'intégration paysagère des constructions. Cette attention passe par la protection de la forêt, le maintien d'une partie des vignes et le renforcement de la végétation en bordure du périmètre.

La protection de la forêt implique de définir une bande non constructible de 10 m au minimum. La largeur de cette bande extensive sera convenue avec l'inspection forestière.

Au sud du périmètre, les vignes seront en partie maintenues. L'espace viticole devra être délimité en tenant compte de l'ensemble des intérêts.

A l'est et au nord du périmètre, un renforcement de la végétalisation des abords de la route de Rio Gredon et de l'autoroute est proposé. Cette mesure devra être coordonnée avec la Direction générale de la mobilité et des routes puisqu'elle s'étend en partie sur le domaine public routier cantonal.

La parcelle 1182 et le sud de la parcelle 1803 sont actuellement affectés à la zone de verdure. Cette affectation devra être questionnée dans une réflexion globale sur la délimitation des parties constructibles et non constructibles du périmètre.

Finalement, les questions d'éclairage et d'enseignes devront être traitées afin de proposer une solution qui permette d'offrir des bonnes conditions d'accueil d'entreprises, tout en limitant l'impact paysager et les effets de l'éclairage sur les milieux naturels voisins.

Centre sportif existant

Il est prévu que le centre de tennis soit maintenu. L'affectation (actuellement en zone industrielle) devra être mise à jour, sous réserve que le périmètre du plan d'affectation intègre cette parcelle. Il est envisagé de concevoir des synergies entre le centre sportif et la zone industrielle au niveau du stationnement et de valoriser les toitures des futurs bâtiments situés sur la parcelle 1803 pour des activités sportives (dans le cas du périmètre large).

Silo à sel

Il est envisagé d'implanter un silo à sel sur la parcelle 1666, propriété de l'OFROU, pour répondre aux besoins liés à l'exploitation de l'autoroute. Ce besoin devra être confirmé.

SCHEMA DIRECTEUR
LA VEYRE DERREY
Plan de synthèse

Légende

Eléments généraux

- Périimètre minimum du PA
- - - Périimètre élargi du PA
- Limite communale
- Forêt
- Vigne
- Centre sportif
- Bâtiment existant
- Sous-sol bâtiment existant

Principes d'aménagement

- Parc artisano-industriel
- Stationnement mutualisé
- Principes d'implantation
- Desserte
- Mobilité douce
- Flexibilité des emprises
- Bande paysagère
- Silo à sel



1 : 2'500

