

COMMUNE DE BEX

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL "CENTRE"

RAPPORT D'AMENAGEMENT

SELON ART. 47 OAT

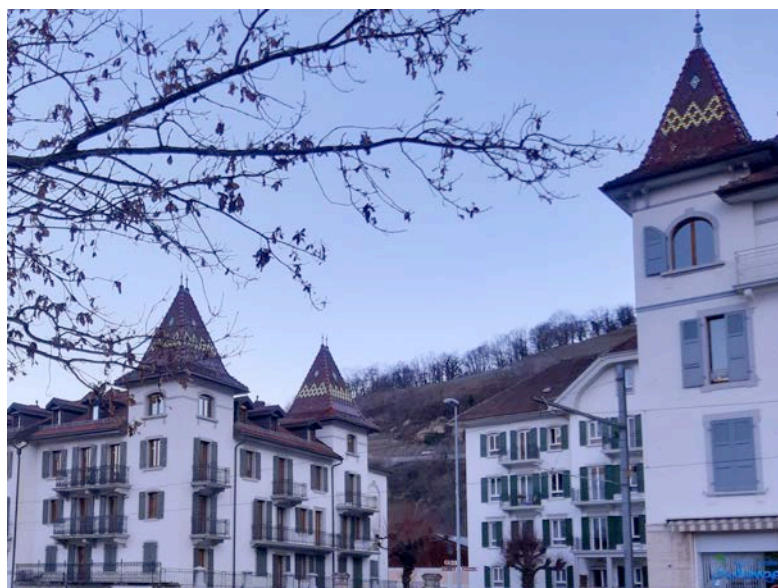


TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION ET JUSTIFICATION	5
PROCEDURE ET RECEVABILITE	5
PROCESSUS.....	5
INFORMATION ET PARTICIPATION.....	7
ABROGATION DU PEC 194	7
GROUPE D'ETUDES	7
CONFORMITE	8
PLANIFICATION COMMUNALE	8
PLANIFICATION CANTONALE ET REGIONALE.....	9
DONNEES DE PLANIFICATION	10
POPULATION ET EMPLOIS.....	10
POTENTIEL BRUT D'ACCUEIL DES ZONES A BATIR.....	11
TERRITOIRE URBANISE.....	11
SITE CONSTRUIT	12
VOIES HISTORIQUES	12
NATURE.....	13
EAUX	13
SOLS	13
DANGERS NATURELS	14
DEPLACEMENTS	15
ENERGIE ET CLIMAT	15
RAYONNEMENT NON-IONISANT	16
SITES POLLUES	16
ACCIDENTS MAJEURS.....	16
PROJET DE PLAN D'AFFECTION.....	17
PLANS SPECIAUX LEGALISES	19
HABITAT ET MIXITE	19
ACTIVITES ECONOMIQUES	25
EQUIPEMENTS PUBLICS	26
TRAME VERTE	27
FORMES DES CONSTRUCTIONS – HAUTEURS ET TOITURES.....	28
PATRIMOINE BATI	29
TOURISME ET LOISIRS	32
EAUX	33
FORET	34
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITE	35
DANGERS NATURELS	39
DEPLACEMENTS	40
LIMITE DES CONSTRUCTIONS.....	41
BRUIT.....	41
SITES POLLUES	42
ACCIDENTS MAJEURS.....	42
ADDUCTION D'EAU	43
EVACUATION DES EAUX	43
POTENTIEL D'ACCUEIL DU PROJET.....	44
SURFACES D'ASSOLEMENT	45
DISPONIBILITE DES TERRAINS.....	47
PLUS-VALUE FONCIERE.....	47
ANNEXES.....	48

INTRODUCTION ET JUSTIFICATION

La commune de Bex dispose d'un Plan d'extension et d'un Règlement entrés en vigueur le 9 octobre 1985. Selon la Loi sur l'aménagement du territoire, une telle planification doit affecter le territoire en fonction des besoins des 15 prochaines années; elle doit donc être révisée et mise à jour après ce délai. Plan et Règlement en vigueur doivent donc être adaptés aux besoins actuels et doivent se conformer aux nouvelles contraintes qui régissent le territoire communal et aux nouveaux principes de la planification cantonale et fédérale.

Conformément à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 et à la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal vaudois, entrée en vigueur le 31 janvier 2018, la zone à bâtir de la commune de Bex doit être dimensionnée en fonction des besoins à 15 ans. Ce dimensionnement s'effectue à deux niveaux différents: d'une part, la zone à bâtir située dans le périmètre compact de l'agglomération du Chablais, qui doit être dimensionnée au niveau commun des trois communes d'Aigle, Bex et Ollon, qui composent le périmètre compact; d'autre part, la zone à bâtir située hors du périmètre de centre, qui doit être redimensionnée directement par les autorités communales.

Tenue de réviser sa planification communale, la Municipalité de Bex a d'abord défini, au début 2017, sa Vision communale, préalablement à la révision de son Plan d'extension communal. Le présent Plan d'affectation communal représente la révision **de ce Plan d'extension communal** au sein du périmètre compact d'agglomération et se base sur les principes et objectifs définis par la Vision communale. Il permet la mise à jour de la planification communale et sa mise en conformité avec les législations et pratiques actuelles et complète l'effort de redimensionnement de la zone à bâtir hors centre. La problématique de la révision et du dimensionnement de la zone à bâtir située hors du périmètre compact d'agglomération fait l'objet d'un second Plan d'affectation communal – "Hors-Centre" –, qui révisé séparément le Plan général d'affectation dans cette partie du territoire communal et est élaboré en parallèle au présent Plan.

Le dossier du Plan d'affectation communal "Centre" comprend:

- le Plan d'affectation à proprement parler, incluant la délimitation des Espaces réservés aux eaux, au 1:2'000
- le Règlement
- le Plan des secteurs de restrictions liés aux dangers naturels au 1:2'500
- le Plan fixant la limite des constructions au 1:2'000 composé de deux planches (limites radiées; nouvelles limites des constructions)

Le dossier du Plan d'affectation communal "Centre" est accompagné par les Plans de constatation de la nature forestière au 1:1000, qui font l'objet d'une procédure parallèle et sont mis à l'enquête publique en même temps que le PACom.

PROCEDURE ET RECEVABILITE

PROCESSUS

L'élaboration du présent Plan d'affectation communal "Centre" fait suite à la mise au point de la Vision communale et au lancement des études de révision de la planification communale hors centre en 2017.

En 2019, la commune a décidé d'entamer la révision du Plan d'extension communal aussi dans le périmètre compact d'agglomération, en coordination avec la révision hors centre. Les deux planifications **ont suivi** une procédure parallèle et synchronisée jusqu'à leur mise à l'enquête publique commune.

Le Plan d'affectation communal "Centre" a été développé en étroite collaboration avec les autorités communales, notamment le Service technique de la commune de Bex et les Municipaux successifs en charge de l'aménagement du territoire, M. Dubois, M. Cherubini et M. Dupertuis, et a donné lieu à de nombreuses séances de travail entre 2019 et 2021. Ce Plan a également bénéficié de séances de coordination en 2019 et 2020 avec les représentants de l'agglomération du Chablais ainsi qu'avec leurs mandataires, notamment en matière de définition exacte du périmètre compact, de dimensionnement des zones à bâtir et d'orientation de secteurs stratégiques.

L'avant-projet du Plan d'affectation communal "Centre" a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préliminaire en février 2020, qui a rendu son préavis favorable en août 2020. Le développement ultérieur du Plan s'est fait en collaboration avec les experts du groupe d'études, notamment en matière de dangers naturels et de milieux naturels. Il s'est aussi déroulé en coordination avec les Services cantonaux et a notamment donné lieu à de multiples séances de travail avec la DGTL, la DGIP et la DGE.

Le dossier de planification a été présenté à la Commission d'urbanisme le 28 septembre 2021 et à la Municipalité le 13 octobre 2021. Le dossier du Plan d'affectation communal a été transmis aux CFF et aux TPC pour consultation en décembre 2021. Après d'ultimes modifications, il a finalement été transmis au Canton pour examen préalable en décembre 2021.

Les préavis des Services cantonaux ont été rendus le 12 septembre 2022. Le dossier a été mis à jour et complété en fonction de leurs demandes. Une séance de travail s'est tenue avec Aigle Région au début novembre 2022 pour finaliser la délimitation du périmètre compact d'agglomération et le dimensionnement des zones à bâtir dans le périmètre compact sur Bex, et pour coordonner le traitement et le dimensionnement des zones d'activités. Une séance publique participative a été organisée avec la population le 28 juin 2022 avec un focus sur les cheminements et zones de verdure. Par la suite, le dossier du Plan d'affectation communal a été transmis une seconde fois aux CFF et aux TPC pour consultation en juillet 2023; tous deux ont confirmé leurs préavis positifs. Les propriétaires concernés par des changements d'affectation significatifs ont été contactés et informés par la commune; des séances de discussion se sont tenues entre octobre et décembre 2023 et des modifications mineures ont été ponctuellement apportées au projet. Une séance de présentation publique du Plan d'affectation communal s'est tenue le 23 novembre à la Grande Salle de Bex. Après de nombreuses séances de travail avec les représentants de la commune et après d'ultimes modifications, le dossier a été soumis à la Municipalité de Bex en février 2024. Le Plan d'affectation communal "Centre" a finalement été mis à l'enquête publique **le 28 février 2024**, simultanément avec le Plan d'affectation communal "Hors-Centre".

Le Plan d'affectation communal "Centre" a suscité une vingtaine d'oppositions de la part d'organisations et de propriétaires. Après analyse par les représentants de la commune de Bex et les mandataires, des séances de conciliation se sont déroulées d'août 2024 à janvier 2025. Au vu de ces séances et suite à des discussions avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), les autorités communales ont souhaité modifier certaines dispositions du Plan soumis à l'enquête publique. Le Plan d'affectation communal a donc été adapté dans le sens souhaité par les autorités de Bex. Les changements apportés au dossier depuis l'enquête publique ont été soumis au Canton en avril 2025 pour un examen préalable complémentaire. Le dossier mis à jour a aussi été soumis aux CFF et aux TPC pour consultation en avril 2025; leurs préavis positifs se trouvent en *Annexes*. Suite au préavis des Services cantonaux du 23 juin 2025, le dossier a fait l'objet d'ultimes modifications et a été soumis à une enquête publique complémentaire en juillet 2025.

INFORMATION ET PARTICIPATION

Au cours du processus de révision, des présentations des deux Plans d'affectation communaux ont été organisées à l'intention de la Municipalité et de la Commission consultative d'urbanisme.

En automne 2023, avant l'enquête publique elle-même, des séances individuelles ont été proposées aux propriétaires concernés par un changement d'affectation défavorable.

Une séance de présentation publique du Plan d'affectation communal "Centre" s'est tenue le 23 novembre.

En complément, un site internet dédié est disponible pour la population, qui inclut des versions numériques du Plan et une modélisation 3D du projet double d'explications. Ces outils numériques ont été rendus accessibles (sous la forme d'une version non finalisée du Plan) peu avant la présentation publique et parallèlement aux entretiens avec les propriétaires. La Commune souhaitait permettre à la population et aux propriétaires de s'informer en toute transparence, notamment pour formuler des demandes d'ajustements. La Commune, appuyée de ses mandataires, a pu évaluer avant la mise à l'enquête d'éventuelles situations inégalitaires ou des erreurs qui se seraient glissées dans le dossier. Suite à ces séances, des modifications mineures et justifiées ont pu être apportées au dossier, prévenant de potentielles oppositions. De plus, ces nombreuses séances ont permis à la Commune de Bex d'informer de cas en cas du cadre juridique justifiant des changements d'affectation.

L'enquête publique a été annoncée par l'ensemble des canaux disponibles: pilier public, Feuille des avis officiels, site internet de la commune, site communal dédié au Plan d'affectation communal.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique, des séances de conciliation ont été proposées à l'ensemble des opposants; elles se sont tenues entre août 2024 et janvier 2025.

ABROGATION DU PEC 194

En parallèle à l'élaboration du Plan d'affectation communal "Centre", le Plan d'extension cantonal n° 194, qui a défini en 1963 une bande de 100 m de part et d'autre de la route cantonale 780 au sein de laquelle les constructions et aménagements sont soumis à diverses contraintes, fait l'objet d'une abrogation. Cette procédure d'abrogation a été coordonnée avec celle de légalisation du PACom "Centre". Elle a été transmise à la DGTL en février 2022 pour examen préalable, puis a été soumise à l'enquête publique parallèlement aux Plans d'affectation communaux "Centre" et "Hors-Centre". Cette abrogation n'ayant fait l'objet d'aucune remarque ou opposition, l'ensemble des documents pour l'abrogation du PEC a été transmis au Canton pour approbation, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les demandes d'approbation pour les deux Plans d'affectation communaux.

GROUPE D'ETUDES

L'élaboration du Plan d'affectation communal "Centre" a été confiée à un groupe d'étude dirigé par ESPLANADE AMENAGEMENT SA, agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le bureau de biologistes A. MAIBACH SARL traite la problématique des milieux naturels. Les bureaux d'ingénieurs GEOTEST SA et GRUNER SA, qui ont déjà participé à l'élaboration des cartes des dangers naturels de la commune de Bex, traitent respectivement des dangers géologiques et des dangers hydrologiques. Le bureau DHB Ingénieurs et Géomètres SA s'occupe de la fourniture des données, de la certification de la base cadastrale des Plans, de la délimitation des lisières forestières dans les secteurs proches de la zone à bâtir et de la retranscription des géo-données selon la procédure NORMAT 2.

Les Plans d'affectation communaux de Bex doivent se conformer en premier lieu à la législation fédérale traitant de la zone à bâtir, notamment la *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire* (LAT), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1980 et dont la révision est entrée en force le 1^{er} mai 2014. Dès l'origine, la LAT préconisait de planifier les zones à bâtir en fonction des besoins à 15 ans; la révision de 2014 a renforcé ce point:

Art. 15 Zones à bâtir

1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

2 Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

3 L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.

4 De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:

a. ils sont propres à la construction;

b. ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance;

c. les terres cultivables ne sont pas morcelées;

d. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;

e. ils permettent de mettre en oeuvre le plan directeur.

Art. 19 Equipement

1 Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

PLANIFICATION COMMUNALE

De nombreuses planifications de détail complètent le Plan d'extension de Bex du 9 octobre 1985. Les plans spéciaux touchant la partie centrale du territoire communal sujette au présent Plan d'affectation communal sont les suivants:

– *Plan d'extension cantonal n° 194*: Etabli le 15 janvier 1963, il définit une bande de 100 m à l'axe de la route cantonale 780 et pose quelques règles d'aménagement à ses abords.

– *Plan d'extension partiel "Rues du Midi, de l'Indépendance, de Charpentier"*: Etabli le 15 novembre 1985, il définit au coeur du bourg un petit secteur d'affectation mixte.

– *Plan d'extension communal "Avenue de la Gare"*: Etabli le 12 mars 1986, il permet la réalisation d'un établissement hôtelier.

– *Plan partiel d'affectation "L'Allex d'Enhaut"*: Etabli le 31 janvier 1990, il définit l'aménagement d'un petit secteur d'habitation au sud du bourg de Bex par le biais de périmètres d'implantation des constructions.

- *Plan de quartier "Avenue Biaudet - Route de Rivarotte"*: Etabli le 24 avril 1991, il définit l'aménagement d'un secteur résidentiel par le biais de périmètres d'implantation des constructions.
- *Plan partiel d'affectation "L'Allex d'En Haut II"*: Etabli le 24 avril 1996, il définit l'aménagement d'un petit secteur d'habitation par le biais de périmètres d'implantation des constructions.
- *Plan partiel d'affectation "Ancien Village"*: Etabli le 17 juin 1998, il précise les affectations des secteurs anciens du bourg de Bex – composés en grande partie de zones mixtes.
- *Plan partiel d'affectation "Le Glarey"*: Etabli le 2 septembre 1998, il vise à préserver le château existant et ses abords ainsi qu'à développer de l'habitat et, accessoirement, des activités et des équipements publics. La construction de l'essentiel du Plan touche à sa fin.
- *Plan partiel d'affectation "Perruet"*: Etabli le 16 janvier 2009, il définit un secteur d'habitation et d'installations publiques par le biais de périmètres d'implantation des constructions. Une mise à jour du plan est entrée en vigueur le 21 août 2018. Une bonne partie du plan est en cours de réalisation et représente donc un potentiel constructible significatif.

Le Plan d'affectation communal "Centre" s'appuie également sur les différentes planifications directrices et études menées par la commune ces dernières années, à savoir:

- *Site stratégique de développement de Bex, Schéma directeur et stratégie de développement (2012)*
- *Planification énergétique territoriale (PET)*
- *Etude sur la consommation énergétique du parc bâti (2021)*
- *Conception touristique de Plaine (2023)*

PLANIFICATION CANTONALE ET REGIONALE

La planification de la commune de Bex doit s'inscrire dans le cadre de la planification cantonale. Ce faisant, le présent Plan d'affectation communal se conforme aux principes du *Plan directeur cantonal*. Le projet de PGA se base notamment sur les lignes d'action et mesures suivantes:

- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres
 - A11 Zones d'habitation et mixtes
- A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines
 - A31 Qualité de l'air
 - A32 Nuisances sonores
 - A33 Accidents majeurs
 - A34 Sites pollués
 - A35 Rayonnement non ionisant
- B1 Consolider le réseau de centres dans les régions
 - B11 Agglomérations, centres cantonaux et régionaux
- B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs
 - B31 Habitat collectif
 - B33 Affectations mixtes
 - B34 Espaces publics

- B4 Optimiser l'implantation des équipements publics
 - B44 Infrastructures publiques
- C1 Valoriser le patrimoine culturel
 - C11 Patrimoine culturel et développement régional
- D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant
 - D11 Pôles de développement
 - D12 Zones d'activités
- D2 Renforcer les réseaux touristiques et de loisirs
 - D21 Réseaux touristiques et de loisirs
- E1 Valoriser le patrimoine naturel
 - E11 Patrimoine naturel et développement régional
 - E13 Dangers naturels gravitaires
- E2 Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité
 - E22 Réseau écologique cantonal (REC)
 - E23 Réseau cantonal des lacs et des cours d'eau
 - E24 Espace réservé aux eaux
- F4 Assurer une exploitation durable des ressources.
 - F45 Eaux usées et eaux claires

Enfin, la commune de Bex est également concernée par la fiche R13 *Agglomération du Chablais*.

La commune de Bex est incluse dans l'agglomération du Chablais, dont elle représente l'un des centres avec les communes vaudoises d'Aigle et Olon et les communes valaisannes de Monthey, Collombey-Muraz et Massongex. Son centre fait donc l'objet du Projet d'agglomération du Chablais de 4^e génération (PA4) et du Plan directeur intercommunal (PDI), qui concerne spécifiquement les trois communes vaudoises. Plusieurs coordinations ont eu lieu entre Chablais-Agglomération, le Service technique de Bex et le bureau de planification; elles ont traité notamment du dimensionnement du centre de Bex, inclus dans le périmètre compact de l'agglomération du Chablais et soumis à un objectif de croissance de population fixé par le Plan directeur cantonal, de la redéfinition ponctuelle du périmètre du centre sur le territoire de Bex, du développement du secteur stratégique des abords de la gare de Bex et du dimensionnement de l'emploi dans le cadre du Système régional de gestion des zones d'activités).

DONNEES DE PLANIFICATION

POPULATION ET EMPLOIS

La commune de Bex comptait officiellement 7'342 habitants au 31 décembre 2015 (dont 4'833 dans le périmètre compact et 2'509 hors centre d'agglomération) et 7'828 habitants au 31 décembre 2019, qui sont les deux dates de référence pour le dimensionnement du potentiel d'accueil de sa zone à bâtir; la population communale s'élevait à **8'806 habitants au 31 décembre 2024**, chiffre disponible le plus récent. La population communale connaît une croissance régulière depuis le début du siècle, après avoir connu une croissance plus modérée dans les années 1980 et 1990. La position excentrée de la commune par rapport à l'arc lémanique explique en partie ce développement plus tardif, lié à la bonne santé économique et à la croissance démographique relativement élevée du Canton de Vaud.

La commune de Bex accueillait environ 2'679 emplois en 2019. Même si la majorité (64 %) relevait du secteur tertiaire, le secteur secondaire était relativement florissant et offrait 29 % des emplois; environ 7 % des emplois localisés à Bex relevait du secteur primaire.

POTENTIEL BRUT D'ACCUEIL DES ZONES A BATIR

Le potentiel de développement des zones à bâtir localisées hors du périmètre compact n'est pas traité dans le cadre de cette planification; il fait l'objet du Plan d'affectation communal "Hors-Centre".

L'objectif cantonal est de 5'170 habitants supplémentaires d'ici à 2030 pour l'ensemble du périmètre contact de l'agglomération du Chablais et de 6'670 habitants d'ici à 2036. Afin de disposer d'un point de référence, l'objectif de croissance pour l'agglomération équivaldrait, au prorata pour le centre de Bex, à un objectif de 1'942 habitants pour 2036.

Le potentiel de développement du centre d'agglomération de Bex a fait l'objet d'une évaluation automatique par le Canton sur la base des nouveaux critères de calcul. Le dimensionnement de la zone à bâtir du centre de Bex s'établirait donc ainsi:

Population totale – 31.12.2015	4'833 hab.
Objectif de croissance 2016-2036	+ 1'942 hab.
Objectif de population pour 2036	6'775 hab.
Croissance effective de population 2016-2019	+ 424 hab. / + 8.8 %
Réserve constructible	+ 1'945 hab. / + 40.2 %
Potentiel de densification	+ 340 hab. / + 7.0 %
Bilan de la capacité d'accueil totale en 2015	+ 2'709 hab. / + 56.1%
Population totale en 2036	7'542 hab.
Surcapacité	+ 767 hab.

Cette estimation brute, faite de manière automatique sans révision, doit être mise à jour en fonction de la situation réelle; cette révision devrait réduire le potentiel de développement. On peut toutefois s'attendre à ce que la zone à bâtir actuelle du périmètre compact de Bex présente un potentiel de développement supérieur à celui souhaité par le Canton.

Le Projet d'agglomération du Chablais de 4^e génération ainsi que le Plan directeur intercommunal du périmètre compact de centre d'agglomération fixent des objectifs de réduction du potentiel d'accueil des trois centres communaux. Pour la commune de Bex, cela correspond à une réduction de 535 habitants par rapport à ce potentiel de départ – ce qui laisserait une surcapacité de 232 habitants, si on la rapporte au prorata de la population communale. De fait, la nécessité de redimensionner la zone à bâtir est moins pressante et stricte dans un centre d'agglomération que dans un territoire situé hors de tout centre urbain.

TERRITOIRE URBANISE

Le territoire urbanisé correspond globalement aux secteurs largement bâtis de la commune de Bex. Il est délimité selon plusieurs critères, notamment la continuité du bâti (50 m entre constructions, à moduler selon leur typologie et le contexte urbain), le nombre de bâtiments regroupés, la nature des bâtiments, les contraintes topographiques et foncières. Cette définition est déterminante; en cas de surdimensionnement de la commune, les secteurs constructibles situés hors du territoire urbanisé doivent être réaffectés. Le territoire urbanisé a d'abord été délimité pour l'ensemble de la commune de

Bex en 2017, dans le cadre de la Vision communale; il a été légèrement redéfini dans le cadre du Plan d'affectation communal et est représenté sur la Planche *Secteurs périphériques: Territoire urbanisé*. De fait, l'essentiel du périmètre du Plan d'affectation est intégré dans le territoire urbanisé; celui-ci déborde toutefois du périmètre du PACom "Centre", certaines portions s'étendant bien au-delà des limites du Plan (par exemple le secteur industriel à l'ouest des voies CFF).

SITE CONSTRUIT

La majeure partie de la zone à bâtir du bourg de Bex est incluse dans l'*Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse* (ISOS) et est considérée d'importance nationale. L'ISOS définit les aires construites à protéger ainsi que les vastes espaces de dégagement à conserver autour des noyaux bâtis.

Parallèlement, le bourg de Bex comporte de nombreuses constructions auxquelles le *Recensement architectural* a attribué les notes 2, 3 ou 4, ainsi que l'église réformée qui bénéficie de la note 1. Ces bâtiments sont principalement regroupés au hameau de l'Allex et dans la vieille ville, autour du triangle formé par la rue Centrale, la rue du Midi et la rue du Cropt, ainsi que le long des extensions formées par le quai de l'Avançon et l'avenue de la Gare. D'une manière générale, les objets en notes 2 et 3 disposent d'une protection spéciale ou générale. Le recensement relève également un certain nombre de bâtiments qui déparent l'ensemble historique, auxquels il attribue les notes 6 et 7. La planification peut s'appuyer sur ces éléments construits qui structurent le tissu pour mettre en place des mesures adaptées.

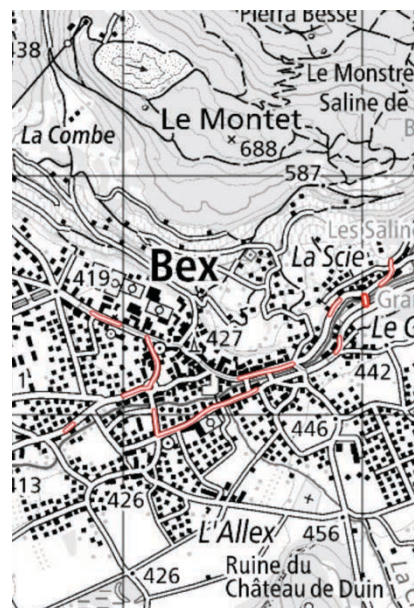
Par ailleurs, les parcelles n° 94 (propriété privée), n° 177 (propriété privée), n° 282 (propriété privée), n° 321 (cure de l'église réformée), n° 328 (château Feuillet) et n° 903 (château Grenier) sont recensées comme *Jardins ICOMOS*.

Enfin, une demi-douzaine de *régions archéologiques* sont localisées dans le périmètre du Plan d'affectation. Les travaux réalisés en sous-sol dans le périmètre de ces sites doivent faire l'objet d'un préavis du service compétent et des mesures de sauvegarde devront être appliquées en cas de découverte.

VOIES HISTORIQUES

Une partie du réseau des voies de la commune de Bex reprend le tracé d'anciennes voies historiques. L'*Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse* définit notamment une partie du réseau principal du vieux bourg de Bex et de ses environs comme étant d'importance nationale avec substance historique. En complément, une partie substantielle du réseau routier du centre de l'agglomération est défini comme d'importance locale, avec ou sans substance.

Figure 1: IVS National – tracés historiques avec substance
(source: guichet cartographique fédéral)



NATURE

La commune de Bex a un patrimoine naturel et paysager particulièrement riche et diversifié, mais localisé essentiellement hors du périmètre compact de l'agglomération. Au sein du Plan d'affectation communal "Centre", on ne trouve aucun élément d'inventaire fédéral ou cantonal des milieux naturels, d'importance nationale, régionale ou locale.

Ce patrimoine naturel est essentiellement représenté par les divers éléments naturels composant le Réseau écologique cantonal. Le Plan d'affectation communal "Centre" n'est ni traversé par une liaison biologique ni touché par un Territoire d'intérêt biologique prioritaire; ces éléments sont toutefois présents au nord sur la colline du Montet et au sud en bordure de la colline de Chiètres. Le bourg de Bex est toutefois traversé par un Territoire d'intérêt biologique supérieur, correspondant au cordon boisé de l'Avançon et à ses abords; il est bordé par d'autres TIBS correspondant à la colline de Soressex et aux pentes du Montet.

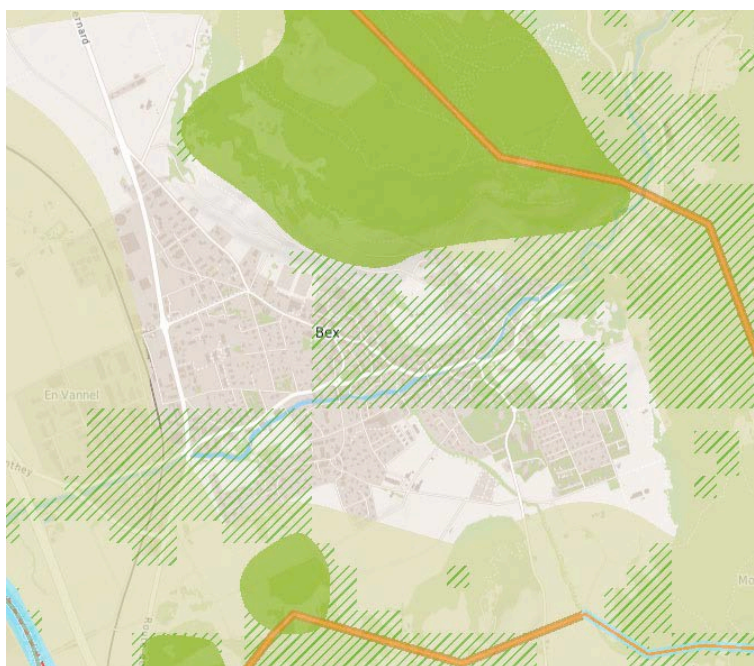


Figure 2: Réseau écologique cantonal (source: guichet cartographique cantonal)

EAUX

La protection des eaux souterraines est garantie par la législation (notamment la Loi fédérale sur les eaux et l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux) et par la planification directrice cantonale (mesure F44 "Eaux souterraines" du Plan directeur cantonal).

L'ensemble du périmètre du Plan d'affectation est affecté en Secteur üB de protection des eaux, qui n'implique pas de mesure de protection particulière.

SOLS

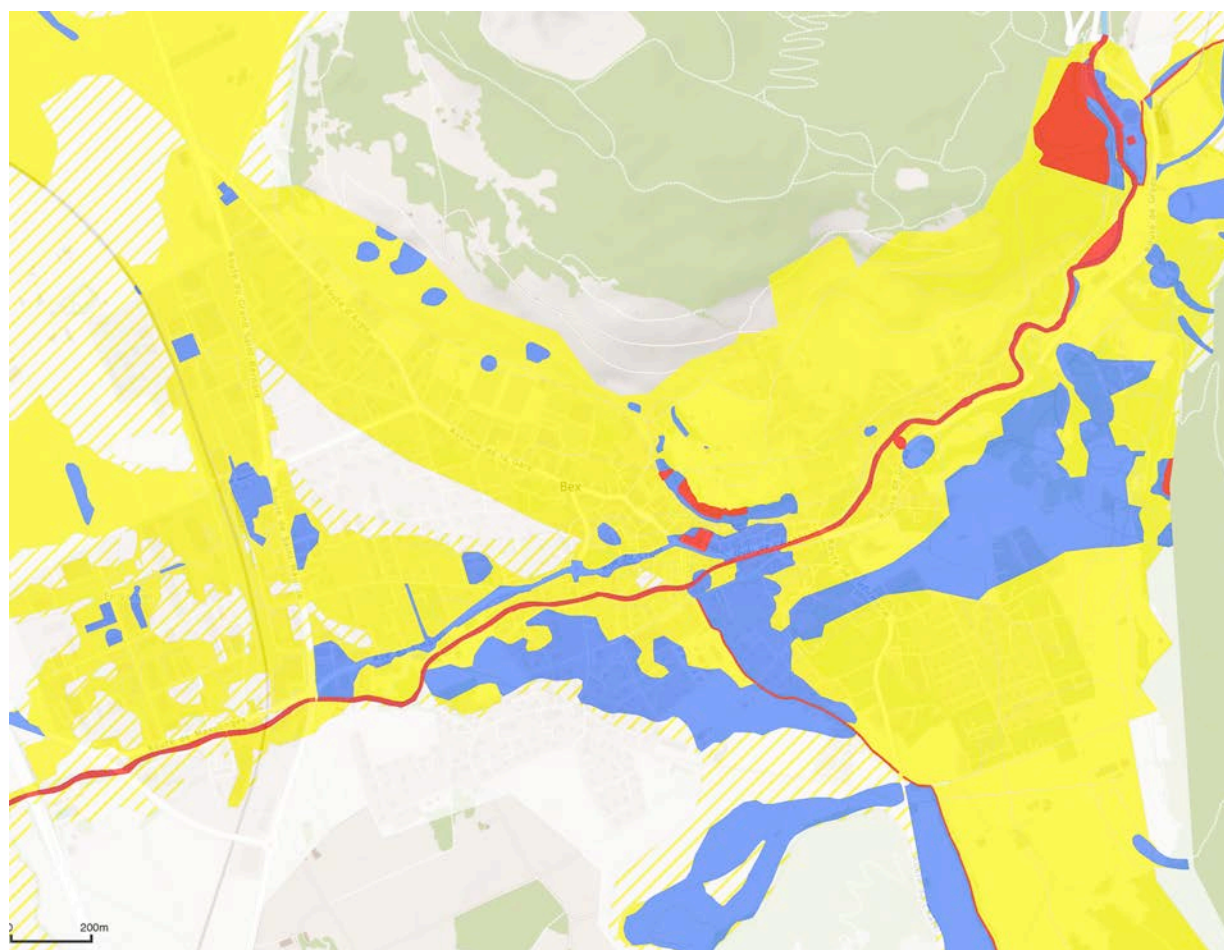
Le périmètre du Plan d'affectation ne comprend ni carrière, ni gravière, ni décharge contrôlée. Il n'est concerné ni par le Plan directeur cantonal des carrières, ni par le Plan cantonal sectoriel des décharges contrôlées, ni par le Plan cantonal de gestion des déchets.

DANGERS NATURELS

Le bourg de Bex est exposé à divers dangers naturels: **aléas hydrologiques** (inondations) liés notamment aux divers cours d'eau qui le traversent et **aléas géologiques** (glissements de terrain permanents, glissements de terrain spontanés, chutes de pierres et blocs et effondrement par dissolution) liés à la nature des terrains et aux fortes pentes de la colline du Montet.

Les cartes de dangers naturels permettent de localiser les secteurs exposés aux divers types de dangers. Une expertise détaillée a également été réalisée pour préciser l'ampleur et la localisation de ces dangers, ainsi que pour garantir l'adéquation entre les affectations et leur réglementation et les risques qui pèsent sur les activités humaines et les zones à bâtir du Plan d'affectation. Cette expertise a été réalisée conjointement par le bureau GRUNER SA (pour le volet hydrologique) et le bureau GEOTEST SA (pour le volet géologique). Leur rapport d'expertise conjoint *"Evaluation des risques dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)"*, qui traite de l'ensemble du territoire de la commune de Bex (y compris le périmètre du Plan d'affectation communal "Hors-Centre"), se trouve dans une *Annexe séparée*.

L'expertise passe en revue l'ensemble des zones à bâtir et recense tous les secteurs exposés à un danger naturel. Elle permet de définir si les secteurs bâtis souffrent d'un déficit de protection par rapport au risque encouru et si l'occupation du sol est adéquate avec le niveau de danger. En fonction du niveau de danger, une zone constructible non bâtie doit faire l'objet de mesures de protection; elle peut être dézonée lorsque le risque est important. Les occupations sensibles (par exemple école ou EMS) exigent en général une tolérance au risque plus stricte que la zone à bâtir normale.



DEPLACEMENTS

La commune de Bex est traversée par des axes de communication majeurs – l'autoroute et les voies CFF longeant la vallée du Rhône – et elle dispose d'une jonction autoroutière ainsi que d'une gare desservant ces axes.

Plusieurs routes cantonales sont localisées dans le périmètre du Plan d'affectation communal "Centre". La rue du Simplon (RC 714 C-S reliant la RC 780 B-P au centre du vieux bourg) connaît une hausse constante du trafic – qui était d'environ 8'200 véhicules par jour en 2022. La RC 715 C-S en traversée de localité représente un trafic de 6'900 véhicules par jour. La RC 780 B-P longeant la colline du Montet et la RC 716 IL-S reliant le bourg au Bévieux et à Gryon accueillent des trafics beaucoup moins importants, de 2'100 véhicules par jour chacune.

La gare CFF de Bex est desservie, dans chaque direction, par une moyenne **de 4 trains** par heure. D'autre part, la ligne ferroviaire des TPC relie une fois par heure dans chaque direction la gare de Bex à Gryon et Villars-sur-Ollon, tout en desservant divers arrêts du bourg de Bex.

Plusieurs lignes de bus et cars postaux traversent le bourg de Bex et le relient aux hameaux et aux communes voisines. Le réseau de bus de la plaine a fait l'objet d'une refonte en décembre 2021 et la commune de Bex a rejoint le réseau MobiChablais. Certaines lignes de bus ont vu leur horaire révisé et leur fréquence augmenter en décembre 2021, garantissant une meilleure desserte de certains quartiers et hameaux de Bex.

Le bourg de Bex est traversé par un réseau de chemins de randonnée pédestre inventoriés par le Canton, qui relie son centre à la gare ainsi qu'aux bords du Rhône, aux Alpes et aux collines environnantes. Le centre de Bex est également traversé par plusieurs itinéraires de SuisseMobile; deux itinéraires, l'un de randonnée pédestre, l'autre de VTT, relie la gare de Bex au Bévieux puis aux Alpes et à Aigle, par des tracés différents; le bourg de Bex est également longé au sud par un itinéraire de vélo reliant le Rhône au col de la Croix.

ENERGIE ET CLIMAT

La commune de Bex est une centralité d'agglomération qui, conformément à l'article 16.a al.1 de la LVLEne et à l'article 46a RLVLene, a réalisé une Planification énergétique territoriale (PET) (*Étude sur la consommation énergétique du parc bâti*) finalisée en 2021. De plus, la commune de Bex est certifiée "Cité de l'énergie ®", labellisation qui reconnaît que la commune a entrepris des efforts supérieurs à la moyenne dans le domaine de sa politique énergétique. La labellisation tient compte des démarches entreprises afin d'analyser la situation, des objectifs annoncés pour les prochaines années (par exemple en adéquation avec la société à 2000 watts) et de l'élaboration de plans de mesures et de leur mise en œuvre. La PET permet de situer les besoins et les potentiels en énergie jusqu'en 2035. Cette étude sert aussi de base à la commune pour planifier les investissements dans les projets d'infrastructures pour l'énergie, comme le réseau de chauffage à distance (alimenté principalement par des énergies renouvelables). De plus, l'étude indique que les autres approvisionnements énergétiques identifiés à Bex sont l'hyperthermie sur la nappe, la géothermie par sondes verticales, l'aérothermie, le solaire thermique et le chauffage à bois.

Le Plan d'affectation communal est le document qui formalise les obligations et les incitations selon les dispositions légales fédérales et cantonales et les résultats de la Planification énergétique territoriale.

En outre, la commune a lancé en 2023 la réalisation d'un Plan Climat. Celui-ci est basé notamment sur une démarche participative où la population est invitée à imaginer la ville de demain, à l'horizon 2035. Les idées récoltées mèneront à l'élaboration d'un plan d'action sur des thématiques telles que la biodiversité, l'alimentation, la mobilité ou encore les activités commerciales. Parallèlement, le Plan

d'affectation communal introduit au sein de son Règlement des mesures climatiques (protection des espaces sensibles, lutte contre les îlots de chaleur, mise en réseau des milieux naturels, etc.).

RAYONNEMENT NON-IONISANT

Le périmètre du Plan d'affectation communal "Centre" est concerné par trois antennes de téléphonie mobile. Une antenne est située **sur un immeuble du centre-ville à la ruelle du Marché**; les émetteurs 3G, 4G et 5G sont de puissance moyenne. Le Plan n'a pas d'impact sur les environs de cette installation; le secteur pouvant faire l'objet d'une densification le plus proche est situé à 170 m (secteur d'utilité publique du collège aux parcelles n° 149 et 580). Une antenne est située sur l'hôtel le Cèdre; les émetteurs 3G, 4G et 5G sont de puissance moyenne. Une antenne est située sur le garage de l'avenue de la Gare; les émetteurs 4G et 5G sont de puissance moyenne et l'émetteur 3G est de puissance faible. Les parcelles situées le long de la moitié ouest de l'avenue voient leur indice d'utilisation du sol faiblement augmenter de 0.1. Enfin, une antenne 2G de puissance moyenne est localisée au nord des halles de la gare, à l'extérieur du périmètre du Plan. La Zone d'activités économiques 15 LAT – A, située à 40 m, voit sa densité sensiblement augmenter, toutefois il s'agit d'activités dont la présence humaine est plus limitée que pour des surfaces de bureaux ou d'habitation; la Zone mixte de moyenne densité 15 LAT, située à plus de 70 m augmente l'indice d'utilisation du sol de 0.2.

Les seules lignes électriques à haute tension passant à proximité du périmètre du Plan d'affectation sont les lignes des voies CFF. Elles sont éloignées des zones à bâtir d'au minimum 30 m (pour la parcelle n° 6497, dont le Plan ne modifie pas la densité) et en général de 50 m (notamment pour la Zone mixte de moyenne densité 15 LAT, dont le Plan augmente le potentiel constructible).

D'une manière générale, l'ensemble de ces zones à bâtir était affecté avant l'entrée en vigueur de l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non-ionisant et le présent Plan d'affectation communal ne crée pas de nouvelle zone à bâtir à proximité de ces lignes.

SITES POLLUES

Une dizaine de sites pollués sont recensés dans le périmètre du Plan d'affectation. Une moitié des sites sont liés à des activités de garage et de station-service, l'autre moitié à diverses autres activités (construction, production de gaz, piles, etc.).

La plupart de ces sites ne nécessitent ni surveillance ni assainissement. Deux sites (n° 2.02 et 2.05) sont classés sous le statut de "sites pollués sans risque d'atteinte nuisible ou incommode à attendre" au sens de l'OSites, alors qu'un site (n° 2.30) est classé sous le statut de "site pollué nécessitant des investigations".

ACCIDENTS MAJEURS

La présence de voies de communication importantes, d'une conduite de gaz et de l'entreprise Febex SA expose une partie du territoire communal de Bex aux risques potentiels d'un accident majeur. L'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs s'applique aux installations présentant de tels risques (entreprises, voies de communication); elle prescrit également aux cantons de prendre en compte ces risques dans leurs plans directeurs et plans d'affectation (art. 11a OPAM). La Loi sur l'aménagement du territoire impose également la prise en compte, dans le cadre de la planification, des risques potentiels (art. 3 al. 3b).

Au sein du périmètre du Plan d'affectation communal "Centre", les voies CFF de la ligne du Simplon représentent un risque non négligeable et sont soumises à l'OPAM. La ligne ferroviaire traverse le secteur industriel et artisanal du bourg de Bex, est située à faible distance des zones d'habitation et

engendre un trafic marchandises non négligeable, notamment de nuit, qui la range dans la catégorie des installations significatives au niveau des risques. A l'inverse et suite à des études complémentaires réalisées pour le Canton, le réseau routier cantonal et communal n'est pas considéré comme à risque. Pour sa part, le périmètre de consultation de l'entreprise Febex SA frôle le périmètre du Plan d'affectation et n'est pas pris en compte pour cette partie du territoire communal.

La section de la ligne du Simplon jouxtant les zones à bâtir de la commune de Bex mesure environ 1.7 km. Les zones à bâtir à l'ouest sont essentiellement des zones artisanales et industrielles comprenant une part non négligeable de dépôts; leur densité d'occupation est relativement limitée. A l'inverse, les zones à bâtir à l'est des voies CFF comprennent non seulement des zones d'activités du même type, mais aussi des zones d'habitation accueillant un nombre important d'habitants. L'entreprise Febex SA est située à l'extrémité nord-ouest de la zone à bâtir, mais est bordée à l'est par un secteur industriel et est entourée au nord-ouest de diverses constructions en zone agricole; d'autre part, une portion de la zone industrielle entourant Febex est actuellement libre de constructions.

PROJET DE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

Une **approche qualitative** a été menée afin de prendre en compte de la manière la plus fine possible les différentes contraintes territoriales dans les **milieux bâtis**. Il s'agit notamment de mettre en place des stratégies de développement harmonieux et mesuré, des mesures de conservation, de mise en valeur du bâti et de sauvegarde des sites, de la qualité des espaces non bâtis dans les noyaux habités, des valeurs naturelles et de renforcement de la biodiversité ainsi que la prise en considération des enjeux touristiques, économiques et d'équipements aux services de la population bellerine; enfin le présent PA permet aussi la mise à jour des règles constructives et esthétiques.

De plus, la commune de Bex souhaite mettre en place des **mesures d'adaptation et d'anticipation aux changements climatiques**, que ce soit en termes d'approvisionnement et de consommation d'énergie, de gestion et de préservation des sols et des sous-sols, de végétalisation et de gestion des eaux de surface au sein des zones à bâtir.

Enfin la révision du Plan d'affectation porte sur la mise en conformité des dispositions réglementaires avec les législations cantonales et fédérales relatives à **l'aménagement du territoire**, à **la forêt** et à **la protection face aux dangers naturels et des cours d'eau**.

Le **règlement** a fait l'objet d'une nouvelle rédaction homogénéisant notamment les dispositifs propres aux zones à bâtir. Un **cahier de recommandations architecturales** accompagne l'application des dispositions réglementaires.

L'ensemble du dossier a pris en compte les exigences en matière de normalisation. Le Plan et le Règlement ont été établis en tenant compte de la directive Normat II. Ils présentent des zones principales et des contenus superposés permettant de préciser et/ou de restreindre l'usage de ces affectations de base selon les contraintes préalablement mentionnées.

Conformément aux dispositions de l'OPB, un degré de sensibilité au bruit a été attribué à chaque zone.

PERIMETRE DU PLAN

Le Plan d'affectation communal "Centre" révisé le Plan d'extension de la commune de Bex, essentiellement à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération. Il maintient en l'état un plan de détail existant situé au sein du périmètre compact d'agglomération (le PPA "Perruet" et sa Modification ultérieure), qui n'est pas intégré au présent Plan d'affectation et est exclu de son périmètre. Le PCom

"Centre" abroge les autres plans en vigueur ainsi que diverses modifications qui leur avaient été apportées, dont il intègre directement les périmètres:

- Plan d'extension "Agglomération" du 9 octobre 1985
- Plan d'extension partiel "Rue du Midi, Indépendance, Charpentier" du 15 novembre 1985
- Modification du Plan des zones "Cotterd" du 6 décembre 1985
- Modification du Plan des zones "Crochet" du 13 décembre 1985
- Plan d'extension communal "Avenue de la Gare" du 12 mars 1986
- Modification du Plan des zones "Crochet (Nord)" du 11 février 1987
- Plan partiel d'affectation "L'Allex d'En Haut" du 31 janvier 1990
- Plan de quartier "Avenue Biaudet – Route de Rivarotte" du 24 avril 1991
- Plan partiel d'affectation "L'Allex d'En Haut II" du 24 avril 1996
- Plan partiel d'affectation "Ancien Village" du 17 juin 1998
- Plan partiel d'affectation "Le Glarey" du 2 septembre 1998
- Modification du Plan des zones "Rue du Simplon – Route du Cotterd" du 11 avril 2000
- Modification du Plan des zones "Perruet et La Servanne" du 8 septembre 2004

Le Plan d'extension cantonal n° 194, qui s'étend le long de la RC 780 à travers tout le territoire de la commune, fait l'objet d'une procédure d'abrogation parallèle à celle de légalisation du présent PA.

Suite à l'enquête publique de début 2024, au vu des diverses oppositions dont le PACom a fait l'objet, au vu des délais de finalisation de ce Plan (second examen préalable du Canton et enquête publique complémentaire), au vu de la longueur des délais d'approbation d'un plan par le Canton, et au vu des besoins pressants en accueil scolaire dans la commune, la Direction générale du territoire et du logement et la Municipalité de Bex ont décidé d'exclure du périmètre du Plan d'affectation communal "Centre" les parcelles n° 134, 149 et 580, qui doivent accueillir l'extension du collège du Pré de la Cible dans les plus brefs délais. Ce secteur fait l'objet d'un développement accéléré du Plan d'affectation "Pré de la Cible", qui entrera en vigueur avant le présent PACom "Centre".

D'autre part, la commune souhaite de longue date développer la parcelle n° 61 pour répondre aux besoins de sa population. Toutefois, en l'absence d'un programme d'équipements finalisé sur la base des besoins immédiats et à court terme de la commune – notamment en terrains de sport, scolaires ou non, et en crèches –, la validation de cette affectation par le Canton n'est pas garantie. La commune a finalement préféré reporter la planification de détail de cette parcelle et la retrancher du périmètre du Plan d'affectation communal; elle procèdera ultérieurement à sa réaffectation, sur la base d'un avant-projet d'équipements à développer.

Le périmètre du présent Plan d'affectation communal "Centre" ne comprend pas certains secteurs de villas anciennement en zone d'habitat de faible densité, aux alentours de L'Allex; ces secteurs périphériques ont une densité très faible (IUS total de 0.3) qui relève plus d'une zone à bâtir située hors centre que du périmètre compact d'agglomération. Le périmètre officiel de l'agglomération du Chablais pourra être adapté ultérieurement, sur la base du périmètre du présent PACom "Centre".

Une partie de la parcelle n° 2, propriété des CFF, situé au nord de la gare de Bex, est occupée par des hangars et fait l'objet d'un projet de reconversion mené par les CFF. Afin que le projet puisse se réaliser selon un calendrier propre et ne soit pas soumis aux interférences du Plan d'affectation communal, il est exclu de la révision de la planification communale et n'est compris ni dans le périmètre du PACom "Centre" ni dans celui du PACom "Hors-Centre".

Il faut encore relever que le périmètre du centre d'agglomération pourrait encore être adapté à l'avenir, notamment en fonction des besoins de la commune. Ainsi, le vaste secteur de zone intermédiaire centré sur la parcelle n° 6650, entre l'Avançon et l'Allex, est retranché de la révision en cours de la planification communale (PACom "Hors Centre"), et pourrait à long terme faire l'objet d'un développement qui justifierait son rattachement au centre d'agglomération. Ainsi, bien que le périmètre du présent Plan d'affectation communal "Centre" soit avant tout basé sur le périmètre de centre de l'agglomération du Chablais, il ne lui correspond pas complètement et les disparités pourraient augmenter avec le temps.

PLANS SPECIAUX LEGALISES

Les Plan spéciaux légalisés en vigueur à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération ont fait l'objet d'un examen, afin de déterminer s'ils devaient être supprimés, maintenus ou directement intégrés au Plan d'affectation communal. La plupart des plans spéciaux ont été supprimés et intégrés au PACom "Centre". Toutefois, le Plan partiel d'affectation "Perruet" du 16 janvier 2009 et sa Modification partielle du 21 août 2018 sont maintenus, à la fois car il s'agit d'un plan relativement récent, en vigueur depuis tout juste 15 ans, et parce qu'il s'agit d'un plan précis prévoyant l'implantation d'un ensemble de constructions par le biais de périmètres d'évolution, dont la réalisation est en cours. Il n'est pas souhaitable de supprimer un plan présentant ce type de détails d'aménagement et d'implantation avant qu'il n'ait été entièrement réalisé.

HABITAT ET MIXITE

A l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, les secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles sont répartis en huit zones. Les indices d'utilisation du sol (IUS) vont de 0.8 pour le cœur du bourg et les prolongements propices au développement modéré à 0.3 pour les secteurs plus sensibles à préserver.

Les indices des zones d'habitation correspondent globalement aux indices actuellement en vigueur dans les zones et secteurs concernés. Les zones centrales et mixtes couvrent en général des secteurs actuellement sans IUS, mais souvent au bénéfice d'autres règles constructives. En conséquence, la plupart du temps, les IUS des zones centrales et mixtes sont des approximations soit de ces règles soit du degré d'occupation actuel des terrains; ils sont aussi basés sur les standards de telles zones dans la pratique usuelle à travers le Canton.

	Destination	Capacité constructive
ZONE CENTRALE 15 LAT "BOURG"	Zone de mixité destinée à accueillir autant des habitations permanentes et de l'hébergement touristique que des activités commerciales, de services ou artisanales.	IUS = 0.8 (les volumes existants ne sont pas soumis à l'IUS)
ZONE CENTRALE 15 LAT "EXTENSION DU BOURG"	Zone de mixité destinée à accueillir autant des habitations permanentes et de l'hébergement touristique que des activités commerciales, de services ou artisanales.	IUS = 0.6 (les volumes existants ne sont pas soumis à l'IUS)

	Destination	Capacité constructive
ZONE CENTRALE 15 LAT "HAMEAUX"	Zone de mixité destinée à accueillir autant des habitations permanentes et de l'hébergement touristique que des activités commerciales, de services, artisanales ou agricoles.	IUS = 0.45 (les volumes existants ne sont pas soumis à l'IUS)
ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ 15 LAT	Zone destinée à l'habitat collectif ou groupé et aux activités compatibles avec le logement.	IUS = 0.6 supplément d'indice: + 0.1 pour les projets qui intègrent des mesures d'intérêt général, sociales et/ou de services de proximité
ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT	Zone destinée à l'habitat collectif ou groupé et aux activités compatibles avec le logement.	IUS = 0.45 supplément d'indice: + 0.05 pour les projets qui intègrent des mesures d'intérêt général, sociales et/ou de services de proximité
ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT	Zone destinée à l'habitat individuel et aux activités compatibles avec le logement.	IUS = 0.25 pour le logement + IUS = 0.05 pour les activités
ZONE MIXTE 15 LAT "MOYENNE DENSITÉ"	Zone de mixité destinée à accueillir autant de l'habitat que des activités commerciales, de services ou artisanales.	IUS = 0.8 répartition d'indice: min. 0.2 pour le logement et min. 0.4 pour les activités et équipements supplément d'indice libre: + 0.2 dans le périmètre du Schéma directeur du Secteur de la Gare
ZONE MIXTE 15 LAT "FAIBLE DENSITÉ"	Zone de mixité destinée à accueillir autant de l'habitat que des activités commerciales, de services ou artisanales.	IUS = 0.45 répartition d'indice: min. 0.15 pour le logement et min. 0.15 pour les activités et équipements

ZONE CENTRALE 15 LAT "BOURG"

La Zone centrale 15 LAT "Bourg" a pour but principal de maintenir la substance locale et la compacité du noyau de la localité de Bex. Elle remplace une partie du PPA "Ancien Village" (1998). Cette affectation cherche à promouvoir la structure mixte propre au cœur de la localité, permettant de la maintenir comme lieu de vie, et à faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti par une optimisation des volumes existants. Elle encourage notamment la valorisation du statut de centralité principale par la coexistence d'une multitude d'activités importantes et uniques pour la Commune (services publics, banques, poste, commerces, restauration, etc.).

Les anciennes règles constructives ont été traduites en un IUS de 0,8. Ce dernier correspond à la densité ordinairement consacrée aux centres régionaux. Il ne s'applique toutefois qu'aux nouvelles constructions, les volumes existants pouvant être maintenus et pleinement exploités. La réglementation répond aux spécificités des constructions héritées des formes et expressions architecturales des activités urbaines (fronts bâtis, activités commerciales au rez-de-chaussée, vitrines sur rue, tissu densément bâti).

Le présent PACom abroge le PPA "Ancien Village" du 17 juin 1998, y compris les périmètres d'implantation prévus pour les constructions et les annexes aux art. 21 et 22 dudit PPA. Pour assurer la protection et la conservation des structures bâties, ainsi que la substance des bâtiments et des vides significatifs, se superposent à la Zone centrale 15 LAT "Bourg" le Secteur de protection du site bâti 17 LAT - A et les Monuments culturels A et B.

Dans cette zone, quelques potentiels constructibles sont identifiés à l'intérieur de périmètres de restructuration du site bâti.

ZONE CENTRALE 15 LAT "EXTENSION DU BOURG"

La Zone centrale 15 LAT "Extension du bourg" a pour but principal de maintenir la substance locale et la compacité autour du noyau de la localité de Bex. Elle remplace une partie du PPA "Ancien Village" (1998). Cette affectation cherche à promouvoir la structure mixte propre au cœur de la localité, permettant de la maintenir comme lieu de vie, et à faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti par une optimisation des volumes existants. Elle encourage la coexistence d'activités d'utilité publique, commerciales et artisanales avec le logement.

Les anciennes règles constructives ont été traduites en un IUS de 0,6. Ce dernier correspond à la densité ordinairement consacrée aux centres locaux. Il ne s'applique toutefois qu'aux nouvelles constructions, les volumes existants pouvant être maintenus et pleinement exploités. La réglementation répond aux spécificités des constructions héritées des formes et expressions architecturales des activités autour du noyau principal (activités commerciales au rez-de-chaussée, anciennes fermes, tissu densément bâti).

Le présent PA abroge le PPA "Ancien Village" du 17 juin 1998, y compris les périmètres d'implantation prévus pour les constructions et les annexes aux art. 21 et 22 dudit PPA. Pour assurer la protection et la conservation des structures bâties, ainsi que la substance des bâtiments et vides significatifs, se superposent à la Zone centrale 15 LAT "Extension du bourg" le Secteur de protection du site bâti 17 LAT - A et les Monuments culturels A et B.

Dans cette zone, quelques potentiels constructibles sont identifiés à l'intérieur de périmètres de restructuration du site bâti.

ZONE CENTRALE 15 LAT "HAMEAUX"

La Zone centrale 15 LAT "Hameaux" a pour but principal de maintenir la substance locale et la compacité des anciens hameaux désormais intégrés dans le centre d'agglomération. Elle remplace une partie du PPA "Ancien Village" (1998) et du PPA "Le Glarey" (1998). Cette affectation cherche à promouvoir les structures mixtes propres aux hameaux, permettant de les maintenir comme lieux de vie, et à faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti par une optimisation des volumes existants; elle assure aussi la protection de la maison de maître du Château Grenier et de son parc ICOMOS situés aux abords du hameau du Glarey.

Les anciennes règles constructives ont été traduites en un IUS de 0,45. Ce dernier correspond à la densité ordinairement consacrée aux villages et hameaux et conforte l'idée de petits bourgs compacts. Il ne s'applique toutefois qu'aux nouvelles constructions, les volumes existants pouvant être maintenus et pleinement exploités. La réglementation répond aux spécificités des constructions héritées des formes et expressions architecturales des activités agricoles et des hameaux de plaine.

Le présent PA abroge le PPA "Ancien Village" du 17 juin 1998, y compris les périmètres d'implantation prévus pour les constructions et les annexes aux art. 21 et 22 dudit PPA. Pour assurer la protection et la conservation des structures bâties, ainsi que la substance des bâtiments et vides significatifs, se superposent à la Zone centrale 15 LAT "Hameaux" le Secteur de protection du site bâti 17 LAT - A et les Monuments culturels A et B.

Dans cette zone, un seul secteur à potentiel constructible est maintenu dans le hameau du Glarey, à proximité du cours d'eau de l'Avançon.



Figure 4: Zone centrale 15 LAT "Bourg" – Zone centrale 15 LAT "Extension du bourg"
Zone centrale 15 LAT "Hameaux" (Le Crétel) – Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT

La Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT a pour but de permettre un tissu dense adapté à un contexte d'habitation collective, dans des secteurs caractérisés par des immeubles de 4 à 6 niveaux. Elle reprend essentiellement l'ancienne zone d'habitat à forte densité du plan d'extension communal et reprend sa capacité constructive (IUS de 0,6); elle reprend aussi l'essentiel des zones de prolongement du centre A, B et C – qui avaient respectivement des IUS de 0,5, 0,6 et 0,7, qui sont désormais unifiés en un IUS unique de 0,6. Les zones de prolongement du centre A et C couvraient de petites surfaces et leur harmonisation en un IUS de 0,6 ne modifie pas le potentiel combiné qu'elles offraient précédemment; la zone de prolongement du centre B, avec un IUS de 0,6, était nettement plus étendue. Cette Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT est située principalement sur un grand secteur au nord-ouest de la localité, bordé par les routes du Grand-Saint-Bernard et d'Aigle. Son emprise s'étend aussi sur d'autres secteurs plus petits. Parmi ceux-ci, quatre secteurs au sud du bourg sont localisés dans un environnement de villas et de maisons de hauteur réduite; ils sont touchés par un *Secteur superposé de restriction de hauteur* qui n'influe pas sur l'IUS mais réduit d'un niveau la hauteur des constructions, afin de tenir compte du contexte bâti environnant. Un cinquième secteur est constitué par l'extrémité Est de l'ancien PPA "Le Glarey"; l'IUS de 0,6 permet de mettre en conformité les constructions en cours et correspond aux surfaces de plancher et permis de construire délivrés. Enfin, un sixième secteur est localisé au nord de la route d'Aigle, sous la colline du Montet; il s'agit de deux parcelles construites depuis plus de 40 ans mais affectées en zone intermédiaire par le plan d'extension, et dont la nouvelle affectation n'augmente pas le potentiel constructible – une partie de la parcelle n° 512 est affectée en Zone de verdure 15 LAT pour en limiter les droits à bâtir à l'existant.

La Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT permet, voire encourage, l'implantation d'activités peu gênantes au sein des programmes d'habitat collectif afin de stimuler l'utilisation des espaces construits, intermédiaires et extérieurs. Pour ce faire, un bonus de droits à bâtir peut être octroyé par la

Municipalité pour la réalisation d'aménagements et d'équipements destinés à des activités sociales, de services (ateliers, petite agriculture, soins de proximité, etc.) ou d'intérêt public (locaux communautaires, bureau partagé, épicerie, cantine, garderie, etc.). Ce bonus peut atteindre au maximum un supplément d'indice de 0.1, soit 14% de surface de plancher supplémentaire.

Cette zone possède les potentiels constructibles pour le logement les plus importants du Centre d'agglomération de Bex.

La section de Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT de part et d'autre de l'avenue de la Gare, entre la gare et le carrefour avec l'avenue Biaudet, est considérée par le Projet d'agglomération du Chablais comme un secteur à densifier, vu sa situation stratégique entre le bourg et la gare ferroviaire. De fait, il pourra faire l'objet d'une Modification du PACom ou d'une planification locale, lorsque les autorités communales et cantonales le souhaiteront.

ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE 15 LAT

La Zone d'habitation de faible densité 15 LAT a pour but de permettre un tissu adapté à un contexte résidentiel composé de maisons individuelles, de maisons mitoyennes et de petits immeubles. Elle reprend essentiellement l'ancienne Zone d'habitat à moyenne densité du plan d'extension communal et reprend sa capacité constructive (IUS de 0.45). Elle s'étend d'une part entre le secteur de la gare et le noyau central de Bex, et d'autre part sur une partie non négligeable des zones à bâtir au sud de l'Avançon.

Par ailleurs, la commune de Bex souhaite tendre vers des quartiers de villas plus vivants. Ainsi, la Zone d'habitation de faible densité 15 LAT permet, voire encourage, l'implantation d'activités peu gênantes au sein des programmes d'habitat groupé afin de stimuler l'utilisation des espaces construits, intermédiaires et extérieurs. Pour ce faire, un bonus de droits à bâtir peut être octroyé par la Municipalité pour la réalisation d'aménagements et d'équipements destinés à des activités sociales, de services (ateliers, petite agriculture, soins de proximité, etc.) ou d'intérêt public (locaux communautaires, bureau partagé, épicerie, cantine, garderie, etc.). Ce bonus peut atteindre au maximum un supplément d'indice de 0.05, soit 11% de surface de plancher supplémentaire.

Dans cette zone, les potentiels constructibles sont maintenus de manière homogène. Ils sont ponctuellement réduits pour créer de petites Zones de verdure 15 LAT au coeur de quartiers, notamment au sud de l'Avançon.

ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE 15 LAT

La Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT est située dans deux secteurs caractérisés par l'habitat individuel en extension de village – d'une part une bande de villas localisée entre l'Avançon et la route de la Servanne, d'autre part des quartiers de villas dans le secteur du Glarey. Elle reprend une portion de l'ancien "PPA "Le Glarey" ainsi que des secteurs de l'ancienne Zone d'habitat de faible densité du plan d'extension communal. Ce dernier y imposait une surface minimum de parcelle de 800 m² afin de pouvoir construire, permettant d'offrir un tissu lâche à l'ambiance très végétalisée (et privatisée); cette contrainte est supprimée. Les gabarits des constructions y sont limités et un degré minimum d'arborisation est imposé, afin de permettre l'intégration des constructions dans le paysage. La zone permet un indice de 0.25 dédié au logement. Dans le but de favoriser la présence d'activités de quartier, la commune autorise une constructibilité amplifiée si le projet propose l'implantation de locaux pour de l'activité. En effet, les nouvelles constructions disposent d'un bonus d'indice de 0.05, soit environ 20 % de surface de plancher supplémentaire, destiné aux activités, permettant d'atteindre un indice total de 0.3.

Cette zone comprend un certain nombre de potentiels constructibles dans le secteur du Glarey, qui correspondent aux surfaces de plancher des permis de construire délivrés dans le cadre du développement du PPA "Le Glarey"; ces potentiels sont donc soit déjà réalisés soit en cours de réalisation. Enfin, une grande partie des droits à bâtir que permettait l'ancien PPA sur la parcelle n° 903

a été réduite par le biais de la Zone centrale 15 LAT "Hameaux" et du Secteur de protection du site bâti 17 LAT - A; afin de ne pas pénaliser trop fortement son propriétaire, un potentiel constructible d'environ 900 m² de surface de plancher déterminante est préservé au sud de la parcelle.

ZONE MIXTE 15 LAT "MOYENNE DENSITE"

La Zone mixte 15 LAT "Moyenne densité" a pour objectif de promouvoir le développement organisé d'une structure mixte dans un secteur au tissu bâti composite, caractérisé à présent par des espaces de stockage à l'extérieur ou en entrepôt, des entreprises spécialisées dans la vente, quelques bâtiments de logement, des jardins et quelques espaces résiduels. Cette nouvelle zone reprend une partie des anciennes Zones artisanale et de prolongement du centre du plan d'extension communal. Elle se situe de part et d'autre de l'axe de la route du Grand-Saint-Bernard, à proximité de la gare. Dans son nouveau plan, la Commune souhaite valoriser le potentiel de ce secteur, situé stratégiquement entre la gare et le centre de Bex. La volonté communale est d'encourager la restructuration de ce site, actuellement orienté exclusivement dans des activités artisanales diurnes et peu intégré avec les quartiers résidentiels à l'est. La mixité d'affectation permettra aussi la réalisation de logements et va dans le sens de la reconversion et de l'ouverture plus grande de l'utilisation du sol de ce secteur préconisée par le Schéma directeur du site stratégique de développement de Bex élaboré en 2011 par le bureau DeLaMa **et par le Projet d'agglomération du Chablais.**

La mixité souhaitée introduit la possibilité de réaliser du logement avec des activités et traduit l'indice de masse existant de 2 m³ / m² pour l'artisanat sous la forme d'un indice d'utilisation du sol global de 0,8, dont 0,4 au minimum est alloué aux activités et 0,2 au minimum au logement. La répartition du 0,2 restant est libre.

Un Schéma directeur a été développé dans le secteur de la gare de Bex, à l'est des voies de chemin de fer, et doit déboucher sur une Convention entre Commune et propriétaires. Il concerne une douzaine de parcelles situées entre les voies CFF, l'avenue de la Gare, la route du Grand-Saint-Bernard et la route de Massongex. La Commune souhaite apporter une plus grande vitalité urbaine et sociale à ce secteur, par le développement d'activités et d'équipements commerciaux et sociaux destinés aux services, ainsi que par le soin apporté aux espaces extérieurs. Le Schéma directeur doit permettre d'intégrer ce secteur dans le tissu bâti entre la gare et le centre de Bex. Il offre un supplément d'indice de 0.2 aux parcelles concernées par rapport à l'IUS de base de cette zone; ainsi, l'IUS dévolu aux activités peut s'élever **jusqu'à 0.8, ce qui est légèrement supérieur l'indice de masse de 2.0 m³/m² en vigueur dans l'ancienne zone artisanale. Cette légère densification du secteur proche de la gare se conforme aux préconisations du Projet d'agglomération du Chablais.**

ZONE MIXTE 15 LAT "FAIBLE DENSITE"

La Zone mixte 15 LAT "Faible densité" a pour objectif d'homogénéiser l'affectation de deux secteurs déjà en grande partie aménagés et bâtis, accueillant des petites activités artisanales ainsi que de l'habitation et affectés précédemment en zone artisanale ou en zone intermédiaire – bien qu'étant bâtis de longue date. Le premier secteur est situé le long de la rue du Simplon, l'autre au nord du carrefour entre l'avenue de la Gare et la route d'Aigle. La volonté communale est de maintenir le tissu existant en le confirmant dans son nouveau Plan d'affectation.

La mixité souhaitée introduit la possibilité de réaliser du logement avec des activités et traduit l'indice de masse de la zone artisanale de 2 m³ / m² pour l'artisanat sous la forme d'un indice d'utilisation du sol global de 0,45, dont 0,15 au minimum est alloué aux activités et 0,15 au minimum au logement. La répartition du 0,15 restant est libre.

Cette zone n'offre plus de potentiels constructibles, si ce n'est un potentiel de densification résiduel. Son but n'est pas d'augmenter la capacité des deux secteurs concernés et d'y permettre un important développement, mais de leur donner une affectation de zone à bâtir qui corresponde à leur utilisation effective de longue date.

DEGRES DE SENSIBILITE AU BRUIT

Conformément aux dispositions de l'OPB, un degré de sensibilité au bruit de III a été attribué aux trois Zones centrales 15 LAT, à la Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et aux deux Zones mixtes 15 LAT. Un degré de sensibilité au bruit de II a été attribué aux Zones d'habitation 15 LAT de faible et de très faible densité.

ACTIVITES ECONOMIQUES

Bex est un site stratégique de développement d'activité au sens de la mesure D11 du Plan directeur cantonal "Pôle de développement". Conformément à ce statut, il doit garantir un potentiel d'accueil pour les activités secondaires ainsi que pour les activités tertiaires qui sont incompatibles avec du logement, afin d'assurer un tissu économique diversifié.

Les zones dévolues aux activités économiques dans l'ancienne planification étaient réparties en trois zones: la zone artisanale, la zone industrielle A et la zone industrielle B. Ces trois zones sont réadaptées dans le nouveau PA sous la forme des Zones d'activités économiques 15 LAT – A, B et C.

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 15 LAT – A

Cette Zone reprend la surface de la parcelle n° 3, affectée en Zone de prolongement du centre B dans le plan d'extension communal. Malgré une situation proche de la gare et des quartiers résidentiels sur l'Avenue de la gare, ce site accueille les activités industrielles de l'entreprise Fixit. L'entier de la vaste parcelle n° 3 est propriété de l'entreprise. L'essentiel de sa surface est localisé hors du périmètre compact **et est traité par le PACom "Hors Centre", là aussi en Zone d'activités économique 15 LAT – A.**

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 15 LAT – B

Cette Zone est identique dans son étendue à l'ancienne zone artisanale située le long de la route du Stand, au sud de la localité. Elle ne peut accueillir que de nouvelles activités artisanales.

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 15 LAT – C

Cette Zone reprend la partie sud de l'ancienne zone artisanale située le long de l'axe de la route du Grand-Saint-Bernard; la partie située au nord de la route de Massongex étant réaffectée en Zone mixte 15 LAT "Moyenne densité".

Au niveau réglementaire, la dérogation pour un logement de gardiennage dans les zones d'activités a été supprimée à la suite d'abus avec le règlement actuel. Aussi, la mesure sur la plantation d'arbres a été renforcée, en lien avec les mesures en faveur de la biodiversité et de lutte contre le changement climatique: la plantation de 1 arbre par tranche de 500 m² de surface extérieure est obligatoire. Un minimum de 30 % de surface en pleine-terre est également exigé. Enfin, s'ajoute à cela la compétence de la Municipalité pour prescrire des cheminements pour la mobilité douce et des espaces verts et communs. Le but recherché par ces différentes mesures, en plus des objectifs bio-climatiques, est d'améliorer la qualité spatiale des zones d'activités.

En dehors des points susmentionnés, la Zone d'activités économiques 15 LAT – A diffère peu de l'ancienne zone industrielle A. La Zone d'activités économiques 15 LAT – B remplace les anciennes Zone industrielle B et Zone artisanale. Seule la Zone d'activités économiques 15 LAT – C introduit la possibilité de modifier la substance de l'ancienne Zone artisanale en y introduisant un aspect tertiaire.

Le dimensionnement des Zones d'activités économiques 15 LAT a fait l'objet d'une coordination avec Chablais Région et le bureau Repetti sàrl, chargé d'élaborer le Système régional de gestion des zones d'activités.

	Destination	Capacité constructive	Ancienne affectation	Ancienne destination	Ancienne capacité constructive
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – A	Zone destinée aux installations et constructions industrielles et artisanales, fabriques et entrepôts; logement pas admis.	IM = 5 m ³ /m ²	Zone de prolongement du centre B	Entrepôts et pavillon de démonstration	IUS = 0,6
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – B	Zone destinée aux activités artisanales moyennement gênantes; logement pas admis.	IM = 2 m ³ /m ²	Zone artisanale	Établissements artisanaux	IM = 2 m ³ /m ²
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – C	Zone destinée aux activités moyennement gênantes (locaux administratifs et artisanaux); l'implantation de stockage et de dépôts est fortement restreinte; logement pas admis.	IM = 2 m ³ /m ²	Zone artisanale	Établissements artisanaux, dépôts et garages divers	IM = 2 m ³ /m ²

EQUIPEMENTS PUBLICS

ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT – A

Cette Zone est destinée aux constructions d'utilité publique et parapublique (écoles, administration, salles communales, églises, etc.) et aux infrastructures publiques. Afin de faire face aux besoins actuels et futurs d'une population croissante, l'Indice de masse a été uniformisé et sensiblement augmenté, passant de 1 à 5 m³ / m² pour la plupart des secteurs – celui de la Servanne (parcelle n° 677) passe de 4 à 5 m³ / m².

Les exigences croissantes dans la mise à disposition d'équipements sportifs et de surfaces extérieures dans le cadre des équipements liés aux établissements scolaires obligent la commune de Bex à identifier l'ensemble des parcelles, publiques ou dont le développement est primordial, afin d'y aménager, à proximité, toutes les installations nécessaires au bon déroulement des cursus scolaires.

La Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A reprend l'ancienne zone d'équipements d'utilité publique construits: églises, chapelles, temples et cure (parcelles n° 128, 318, 320, 349, 354, 355), salle communale (parcelle n° 129), collège de la Servanne (parcelles n° 677 et 679), abribus (parcelle n° 902), stand de tir et abri de la protection civile (parcelles n° 1401 et 1429). Au collège de la Servanne, cette zone constructible inclut désormais l'ensemble de la parcelle n° 679 et la parcelle n° 677, précédemment limités à des équipements publics de plein air. La zone s'étend aussi à la caserne des pompiers et au parc d'initiation à la circulation (parcelle n° 182), anciennement affectés en zone de verdure. Elle comprend également, dans le quartier du Glarey en cours de réalisation, une partie de la parcelle n° 989 qui accueillera dans un proche avenir une maison de quartier et des logements protégés.

Comme indiqué précédemment, plusieurs secteurs d'équipements publics, existants ou futurs, ont été retranchés du périmètre du présent PACom "Centre"; il s'agit d'une part du secteur de l'administration communale et du collège du Pré de la Cible (qui fait l'objet d'un projet d'extension) sur les parcelles n° 149 et 580, sujet du Plan d'affectation "Pré de la Cible", d'autre part de la parcelle n° 61, qui pourrait

accueillir à terme certaines installations sportives actuellement situées au Pré de la Cible et un accueil pour la petite enfance ou des bâtiments scolaires.

ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT – B

Cette Zone est destinée aux équipements et aménagements d'utilité publique et parapublique. Elle reprend l'ancienne zone d'équipements d'utilité publique de plein air comprenant le parc public de la salle communale (parcelle n° 129) et la place de jeux voisine (parcelle n° 299). Elle s'étend désormais aussi sur un petit parking public (parcelle n° 31) et surtout sur les vastes terrains de sports du collège du Pré-de-la-Cible (parcelles n° 130, 151 et 510), précédemment affectés en zone intermédiaire malgré leur utilisation. Toute cette Zone est actuellement occupée par des équipements et infrastructures publiques.

ZONE DE DESSERTE 15 LAT

Cette Zone vise à donner une affectation au Domaine public routier, communal comme cantonal, au sein de la zone à bâtir. Elle permet son aménagement selon les contraintes routières et les dispositions de la LRou. Elle protège l'arborisation existante et permet l'augmentation de l'arborisation des rues urbaines. Elle comprend aussi les voies ferroviaires de la ligne Bex-Villars-Bretaye.

TRAME VERTE

ZONE DE VERDURE 15 LAT

D'une part, cette zone reprend la trame verte et bleue sur les flancs des collines du Montet et de Soresses ainsi que sur les bords de l'Avançon et de la Croisette – correspondant à l'Espace réservé aux eaux. D'autre part, elle permet l'implantation d'aménagements et de petites dépendances aux abords des zones constructibles ou dans des secteurs non bâtis localisés au milieu de zones déjà construites. En règle générale, cette zone accueille des espaces libres de constructions principales, composés de jardins et de vergers, mais pouvant abriter des petites dépendances et des aménagements légers; elle doit être préservée et entretenue. Sur les flancs de collines et le long des collines, elle sert d'espace de calme pour la faune. Dans les îlots au sein du milieu urbain, la plantation d'arbres est encouragée, l'arborisation existante est protégée ou doit être compensée, et les revêtements doivent être perméables. Ces vides agissent comme des espaces interstitiels de support de la nature au coeur des milieux bâtis.



Figure 6: Ilot de verdure au sein du quartier du Crétel

La Zone de verdure 15 LAT est créée sur l'ancienne zone de verdure qui longeait les cours d'eau ainsi que sur d'anciennes zones à bâtir dont l'utilisation actuelle et la situation permettent de créer des poches de verdure au sein du tissu construit, pouvant éventuellement accueillir de petits aménagements (bancs, kiosques, etc.). Enfin, au nord-ouest du bourg, dans le secteur Sous le Montet, elle est établie sur des portions de l'ancienne zone intermédiaire dont l'utilisation du sol, de longue date, ne correspond plus du tout ni à la zone agricole ni à des Surfaces d'assolement, étant composée d'aménagements de jardins, de parcs et de constructions diverses. Dans ce dernier secteur, la Zone de verdure 15 LAT garantit que le potentiel d'accueil de la commune n'augmente pas, en évitant d'affecter entièrement en zone d'habitation des parcelles qui ne sont que partiellement bâties; dans de rares cas, elle couvre complètement des parcelles bâties excentrées et isolées des zones d'habitation.

FORMES DES CONSTRUCTIONS – HAUTEURS ET TOITURES

	Toitures	Hauteurs <i>h</i> = hauteur à la corniche ou à l'acrotère <i>H</i> = hauteur au faîte	Niveaux habitables	Etage(s) de terminaison
ZONE CENTRALE 15 LAT "BOURG"	à pans > 36 %	<i>h</i> = 13.50 m <i>H</i> = 19.50 m	5	combles et surcombles
	à la Mansart	<i>h</i> = 13.50 m <i>H</i> = 18 m		combles
ZONE CENTRALE 15 LAT "EXTENSION DU BOURG"	à pans > 36 %	<i>h</i> = 10.50 m <i>H</i> = 16.50 m	4	combles et surcombles
	à la Mansart	<i>h</i> = 10.50 m <i>H</i> = 15 m		combles
ZONE CENTRALE 15 LAT "HAMEAUX"	à pans > 36 %	<i>H</i> = 13 m	3	comble et surcombles
ZONE D'HABITATION 15 LAT "MOYENNE DENSITÉ"	plate, à deux pans ou à la Mansart	<i>h</i> = 16 m <i>H</i> = 18 m	5	combles
ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT	à pans	<i>H</i> = 10.50 m	3	combles
	plate	<i>h</i> = 6.50 m		attique obligatoire
ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT	à pans	<i>H</i> = 7.50 m	2	combles
	plate	<i>h</i> = 6.50 m		-
ZONE MIXTE 15 LAT "MOYENNE DENSITÉ"	plate ou à pans	<i>h</i> = 14 m (plate) <i>H</i> = 16 m (à pans)	4	combles
	dans le périmètre du Schéma directeur	<i>h</i> = 17 m (plate) <i>H</i> = 19 m (à pans)	5	
ZONE MIXTE 15 LAT "FAIBLE DENSITÉ"	plate ou à pans	<i>h</i> = 10 m (plate) <i>H</i> = 12 m (à pans)	3	combles
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – A	à pans ou plate	<i>h</i> = 12 m (plate) <i>H</i> = 14 m (à pans)	-	-
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – B	à pans ou plate	<i>h</i> = 11 m (plate) <i>H</i> = 13 m (à pans)	-	-
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – C	à pans ou plate	<i>h</i> = 11 m (plate) <i>H</i> = 13 m (à pans)	-	-
ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT – A	à pans ou plate	<i>h</i> = 16 m (plate) <i>H</i> = 18 m (à pans)	-	-

Les hauteurs sont établies selon les besoins définis par la constructibilité, la destination et l'environnement dans lequel les nouvelles constructions vont s'inscrire en prenant en compte le rapport

pleins/vides et plan/élévation. Selon le type de zone, les toitures sont à pans ou plates. Dans les noyaux bâtis historiques, les toitures à pans caractéristiques des constructions agricoles et villageoises ou les toitures à la Mansart sont requises. Un *Cahier de recommandations architecturales* accompagne ce Plan, afin d'en caractériser les qualités architecturales. De plus, dans les Zones centrales 15 LAT, les avant-toits sont encouragés et doivent couvrir balcons, coursives et galeries (protection climatique et intégration traditionnelle des saillies). Cette disposition permet notamment de prévenir des transformations excessives et de limiter les adjonctions de saillies sur les bâtiments existants.

Dans les quartiers résidentiels soumis à la densification des milieux bâtis, où les tissus sont plus hétéroclites, les toitures plates sont possibles voire préconisées. La toiture plate en tant que cinquième façade offre une multifonctionnalité permettant de répondre à certains enjeux de la densité allant de la production d'énergie à la valeur d'usage au bénéfice de l'habitant. En Zone d'habitation de faible densité 15 LAT, d'autres formes de toiture peuvent être autorisées pour des projets d'habitat groupé qui le nécessiteraient.

Les toitures en pentes sont en principe recouvertes de matériaux traditionnels, qu'il s'agisse de tuiles en terre cuite, en bois ou en ardoise. La pente des toitures est de 36 % au minimum, qui résulte des besoins de mise en œuvre de ces matériaux, notamment les tavillons. Les panneaux solaires peuvent remplacer ces matériaux; dans les Secteurs de protection du site bâti 17 LAT, la Commune accompagne les constructeurs pour permettre la meilleure intégration de ces installations dans les toitures sensibles. Les Monuments culturels A (classés ou à l'inventaire) sont soumis à autorisation cantonale, qui réalise la pesée d'intérêt entre patrimoine et production d'énergie.

Les toitures à pente inférieure à 15 % (y compris plates) sont obligatoirement végétalisées, de manière à favoriser la biodiversité en plaine, à contribuer à la rétention des eaux et à renforcer l'isolation thermique. Elles accueillent également les installations de production d'énergie ainsi que les fonctions techniques groupées et minimisées et peuvent être rendues accessibles.

PATRIMOINE BATI

SECTEURS DE PROTECTION DU SITE BATI 17 LAT

Les Secteurs de protection du site bâti 17 LAT – A et B ont pour but de garantir la protection de l'organisation générale des constructions, des espaces les prolongeant, des murs, des rues et des fontaines dans un périmètre restreint, issu de l'inventaire ISOS. Les Secteurs de protection du site bâti 17 LAT – A recouvrent le bourg de Bex et ses abords immédiats ainsi que les noyaux d'anciens hameaux, comme L'Allex. Les Secteurs de protection du site bâti 17 LAT – B recouvrent des périmètres environnants ISOS bordant le noyau de L'Allex, jouxtant l'avenue de la Gare, ainsi que la route de Rivarotte. Dans ces deux types de secteurs, qui contiennent l'essentiel des bâtiments protégés (notamment ceux bénéficiant d'une note 2 au Recensement architectural) et les jardins ICOMOS, les contraintes d'aménagement sont plus élevées que dans le reste du Plan d'affectation. Il s'agit d'une mesure urbanistique (valeur d'ensemble) exigeante qui neutralise les possibilités de bâtir les vides articulant les constructions, les jardins et les vergers. Les seules constructions possibles consistent en de modestes agrandissements des constructions principales et des petites dépendances. La démolition/reconstruction n'est pas a priori proscrite, mais doit être objectivement justifiée.

Certains bâtiments imbriqués dans le tissu bâti historique n'ont pas de valeur d'objet – soit lorsque la valeur est définie par le recensement architectural (note 6 ou 7), soit lorsque l'objet peut aisément être considéré comme perturbant. Dans ces rares cas, une restructuration du site (objet et abords) peut être autorisée par la Municipalité, à condition que le projet permette une amélioration sensible du site bâti et s'intègre très finement au caractère des lieux. Ici, le ***Cahier de recommandations architecturales*** guide l'opération, notamment l'appréciation de la Commission, qui sera alors sollicitée.



Figure 7: Secteur de protection du site bâti B à l'avenue de la Gare

Des Périmètres de restructuration du site protégé se superposent à certaines portions du Secteur de protection du site bâti 17 LAT – A du bourg de Bex. Ils permettent de transformer, reconverter et reconstruire des portions des Zones centrales 15 LAT "Bourg" et "Extension du Bourg", voire d'y construire un nouveau bâtiment. Ils concernent des secteurs comme les supermarchés du centre-ville, dont la reconversion du bâti existant pourrait survenir et dont le bâti existant est généralement récent et ne présente pas de qualités historiques et architecturales justifiant son maintien. Tout nouveau projet devra s'intégrer dans le contexte bâti et protégé du bourg et devra représenter une amélioration de l'environnement construit.

MONUMENTS CULTURELS

Les Monuments culturels sont répartis en deux groupes. Les **Monuments culturels A** comprennent les objets bénéficiant d'une mesure de mise à l'inventaire ou de classement; ces bâtiments sont protégés par le Service cantonal compétent. Les **Monuments culturels B** sont, quant à eux, protégés par le Plan d'affectation communal, soit pour leur valeur individuelle (en particulier les notes 3 au recensement architectural) soit pour leur valeur d'ensemble (notamment les notes 4 au recensement architectural). Les caractéristiques architecturales et urbanistiques (matériaux, volumétrie, implantation, etc.) de ces bâtiments doivent être préservées. Il s'agit d'une mesure architecturale (valeur d'objet). Leurs projets de transformation peuvent être soumis à l'avis de la Commission communale d'urbanisme voire faire l'objet d'une demande de conseil au Département cantonal compétent.

ISOS

L'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse contient des sites construits d'importance nationale (**ISOS national**) et des sites construits d'importance régionale ou locale (**inventaire régional/local**). La prise en compte des ISOS nationaux dans l'élaboration des plans d'affectation est impérative, bien que la commune ait une liberté d'appréciation dans la pesée des intérêts. Les inventaires régionaux et locaux constituent également une donnée de base pour la planification, mais leur prise en compte n'est pas impérative; elle se fait sur une base volontaire de la commune.

Le bourg de Bex est un site ISOS national. L'inventaire a été analysé en fonction de la situation réelle, puis confirmé et/ou adapté. Une appréciation *in situ* a complété l'analyse en cas de doute; de plus, de légères adaptations pour correspondre au parcellaire ont été apportées. L'ISOS a été traité en adaptant cependant l'aspect contraignant: intérêt supérieur à la protection pour les éléments avec substance (catégorie d'inventaire A) vs marge d'appréciation selon les autres contraintes et le projet pour les éléments avec moins de substance (catégorie d'inventaire B ou C).

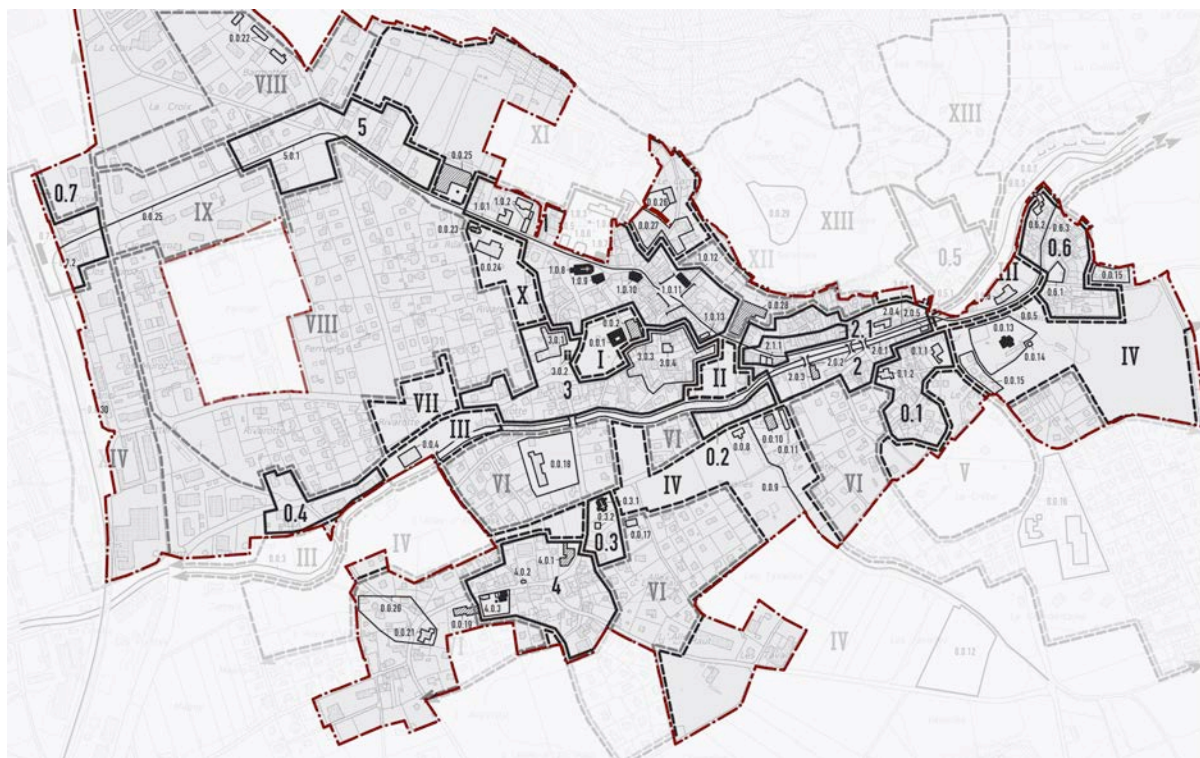


Figure 8: ISOS au sein du Plan d'affectation communal "Centre"

Le Plan d'affectation communal "Centre" prend en compte le bourg et les différents environnements qui l'entourent. Le centre historique (P 1, P 2, E 2.1, P 3 et PE XII) est affecté en Zones centrales 15 LAT "Bourg" et "Extension du bourg"; les anciens hameaux de l'Allex (P 4), du Crétel (E 0.1) et du Glarey (0.6) sont affectés en Zone centrale 15 LAT "Hameaux". Tous ces éléments ainsi que les constructions remarquables et leur vaste environnement de parc arboré (PE I, PE VII, EI 4.0.3, EI 0.013) sont également couverts par un Secteur de protection du site bâti 17 LAT – A. Les alignements de constructions le long de l'avenue de la Gare (P 5) ainsi que la cure et l'église catholique de l'Allex (E 0.3) font l'objet de Secteurs de protection du site bâti 17 LAT – B. Enfin, les rives de l'Avançon (EE III) et le parc du Crétel (PE V) sont partiellement affectés en Zone de verdure 15 LAT.

La thématique de l'ISOS a fait l'objet d'une séance de coordination le 22 avril 2021 avec M. Edgard Dezuari (DGTL) et Mmes Caroline Caulet Cellery et Joy Guardado (DGIP). A cette occasion ont été présentés l'analyse des périmètres de protection et l'évaluation de la qualité des différents villages. La DGIP a transmis un PV contenant les remarques transmises en séance. Un envoi contenant les analyses des périmètres de protection (plans avec note de commentaire) a été envoyé à la DGTL et à la DIGP. Les principes de protection du patrimoine bâti ont été présentés lors d'une séance le 28 septembre 2021 à la Commission d'urbanisme et d'une séance le 13 octobre 2021 à la Municipalité. A cette occasion, la Municipalité a approuvé le projet de Plan d'affectation communal avec l'application du concept ISOS. La DGIP a adressé par écrit des remarques le 22 novembre 2021 sur la base des documents transmis suite à la séance du 22 avril 2021.

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

La Commune de Bex a exprimé sa volonté de s'engager dans une démarche de promotion de la qualité architecturale, tant dans la préservation des formes d'habitat héritées que dans l'intégration des nouvelles. Les sources d'altérations des environnements bâtis et paysagers peuvent être multiples et portent en effet soit sur le bâti récent (volumes, matériaux et aménagements extérieurs qui dialoguent peu avec leur environnement proche) soit sur le bâti ancien (changement d'aspect et incohérence des matériaux ajoutés).

Un **Cahier de recommandations architecturales** est donc élaboré dans l'optique de cristalliser la vision de la Commune de Bex sur la dimension qualitative des enjeux liés au bâti et au patrimoine local. Il a une valeur incitative et il est à percevoir en tant qu'outil complémentaire au Règlement du Plan d'affectation: un support méthodologique d'aide à la décision destiné à accompagner tous les acteurs. Il permet de soutenir les autorités dans l'appréciation des projets soumis en vue de délivrer le permis de construire, en plus d'accompagner le concepteur vers un projet épris des composantes locales.

Le Cahier se compose d'une collection de fiches thématiques dans lesquelles des recommandations sont formulées. Ces fiches se focalisent sur les thèmes sensibles pouvant porter atteinte aux qualités du contexte bâti actuel, son patrimoine et son évolution.

Une première version du *Cahier de recommandations architecturales* est développée dans le cadre de la présente révision du PACom. Il pourra être étoffé au fur et à mesure des besoins, avec des modifications au niveau du contenu ou par l'ajout de nouvelles fiches et en fonction des problématiques auxquelles la Commune de Bex est confrontée.

→ Outil d'accompagnement pour l'application du Règlement du Plan d'affectation, ses recommandations s'appliquent à toutes les zones et s'adaptent selon les contextes.

TOURISME ET LOISIRS

SECTEUR D'EQUIPEMENTS TOURISTIQUES



Figure 9: Hôtel Le Cèdre

Ce Secteur concerne la parcelle n° 133 occupée par l'Hôtel Le Cèdre. Celle-ci est affectée en Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, zone qui permet un IUS de 0.6. Ce secteur d'équipements touristiques offre un *supplément d'indice* de 0.4 destiné à une utilisation touristique. Ce faisant, l'IUS total dont peut bénéficier cette parcelle (1.0) représente une densification par rapport à la zone précédente qui n'a aucun impact sur les surfaces de plancher vouées à l'habitation et sur le dimensionnement des zones à bâtir, mais encourage l'utilisation de la parcelle pour l'accueil d'hébergement touristique.

ITINERAIRES DE MOBILITE DE TOURISME ET DE LOISIRS

Conformément aux directives cantonales, les chemins de randonnée pédestre recensés dans l'inventaire cantonal du même nom ainsi que les itinéraires du projet fédéral SuisseMobile pour la randonnée, le vélo et le VTT sont reportés sur le Plan à titre indicatif en tant qu'*Itinéraires de mobilité de tourisme et de loisirs*. Un article du règlement rappelle que leur continuité doit être garantie, mais

c'est avant tout l'art. 7 LCRP qui les protège (les itinéraires inscrits à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre doivent être préservés ou, le cas échéant, remplacés par un itinéraire pourvu d'un revêtement propre à la marche).

EAUX

ZONE DES EAUX 17 LAT

Cette Zone vise à donner une affectation au Domaine public des eaux et s'étend le long des cours d'eau de la commune. Elle permet à la fois de gérer les eaux publiques et d'assurer la préservation des milieux naturels, les cours d'eau étant quasiment tous des liaisons biologiques. Le règlement précise que la migration piscicole doit y être favorisée.

EAUX SUPERFICIELLES

L'art. 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et l'art. 41 a, b et c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) énoncent que les cantons déterminent l'espace nécessaire aux eaux superficielles (cours d'eau et étendues d'eau) afin de garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leur utilisation. Les plans d'affectation doivent ainsi définir, en application de l'Ordonnance sur la protection des eaux, et prendre en compte un Espace réservé aux eaux et étendues d'eau (ERE et EREE). Cet espace est inconstructible; il doit permettre d'accueillir des mesures contre les crues et de protéger les milieux naturels riverains, y compris par des mesures de renaturation.

A cet égard, le règlement inclut un alinéa protégeant les espèces et les habitats de la faune et la flore. Il interdit des barrières physiques, y compris l'éclairage, sauf en cas de contrainte sécuritaire. La lutte contre les espèces invasives exotiques y est inscrite.

L'Espace réservé aux eaux représenté sur le Plan d'affectation a été défini sur la base des données de la DGE-Eau et en accord avec celle-ci. Le dossier comprenant les fichiers d'ERE en format shapefile, les planches du Plan d'affectation et un extrait du Règlement a été envoyé pour validation le 31 août 2021 à Mme Céline Abdelhay, M. Piotr Bednarz et Mme Marianne Gfeller. M. Bednarz a transmis son retour le 17 novembre 2021; ses remarques ont été intégrées dans le PACom.



Figure 10: Cours de l'Avançon en traversée du bourg de Bex

Le Plan d'affectation ne comprend que des cours d'eau canalisés; leur axe a été déterminé par le traçage de l'axe du DP des eaux. La largeur des ERE a été définie sur la base des données de la DGE-Eau en application des art. 41a al. 1 et 2 de l'OEaux. Elle a été adaptée au bâti, l'ERE contournant les corps des bâtiments principaux, selon les indications de la DGE-Eau.

Les périmètres de l'Espace réservé aux eaux sont affectés en Zone de verdure 15 LAT, afin d'en renforcer l'inconstructibilité et d'assurer la protection des eaux et la fonction écologique.

FORET

AIRE FORESTIERE 18 LAT

Conformément à la loi fédérale sur les forêts, le Plan d'affectation communal constitue le document formel de constatation de la nature forestière située à moins de 10 mètres de la zone à bâtir et de la limite de construction à la forêt art. 27 LVLFO). En ce sens, une coordination avec l'inspection des forêts a permis de préciser le statut des boisements aux lieux où la forêt avoisine les zones à bâtir. Ensuite, ingénieur géomètre breveté et inspectrice des forêts du 2^e arrondissement ont réalisé des relevés de lisières par des piquetages sur place. Ces relevés permettent de délimiter statiquement l'Aire forestière 18 LAT et de la faire figurer sur le plan.

Plusieurs massifs forestiers et cordons boisés sont situés au sein du périmètre du Plan d'affectation communal "Centre", correspondant à des boisements riverains ainsi qu'aux forêts des pentes du Montet.

L'Aire forestière 18 LAT est globalement inconstructible et vise à préserver forêts et boisements importants. Elle couvre les secteurs de forêt selon les données de la mensuration cadastrale officielle (forêt et autres boisés) ainsi que les ajustements liés aux relevés de lisières, aux données fournies par l'inspection des forêts du 2^e arrondissement, conformément aux législations fédérale et cantonale. Etant donné que l'Aire forestière 18 LAT jouxte toujours une zone à bâtir dans le périmètre de ce Plan d'affectation, elle a fait l'objet d'une délimitation par l'inspectrice forestière. Dans le secteur Sous le Montet, au nord-ouest du Plan, **de la parcelle n° 63 à la parcelle n° 1200**, les lisières ont été relevées en avril 2015 dans le cadre d'une planification abandonnée depuis; le reste des lisières représentées sur le PACom a fait l'objet de relevés principaux en 2020 et de relevés complémentaires en 2021.

Selon la Loi forestière, une bande de terrain doit être préservée en lisière de forêt afin d'assurer les fonctions biologiques de ces espaces, mais aussi d'assurer équilibre et pérennité avec les milieux bâtis et/ou aménagés. Cette bande est de fait inconstructible et constitue donc une limite de construction à la forêt. Afin de préserver la fonction écologique de la lisière, cette bande, souvent composée de fonds de jardins, doit être entretenue de manière extensive, idéalement en fauche annuelle et sans produits phytosanitaires. L'arborisation doit être au plus proche de celle avoisinante; les haies et coupures spatiales doivent être évitées. Cette limite permet aussi d'assurer la protection des biens et des personnes (salubrité, dégâts liés aux branches ou aux racines, ombres portées des arbres, etc.). Les dépôts y sont formellement interdits. La largeur retenue pour le Plan d'affectation communal "Centre" est, en règle générale, la limite minimale de 10 m à la forêt, compte tenu de la densité et de la prévalence du bâti dans le périmètre compact d'agglomération. Dans le secteur "Sous le Montet", la lisière est élargie à 15 voire 20 m en de nombreux tronçons, afin de renforcer la protection du boisé, du paysage sensible et des milieux naturels; cette délimitation de la bande inconstructible reprend celle qui avait été établie avec l'inspectrice forestière en 2015 lors d'un projet abandonné de Plan de quartier.

Lorsque la limite forestière jouxte la zone à bâtir du Plan d'affectation communal "Centre" et que celle-ci est frappée d'une bande inconstructible, la limite entre Plans d'affectation communaux "Centre" et "Hors-Centre" a été établie de manière à ce que la lisière forestière soit entièrement comprise dans le Plan d'affectation communal "Centre", afin que bande inconstructible et lisière forestière qui la définit soient figurées dans le même Plan.

La constatation de la nature forestière et la bande inconstructible de 10 m à la forêt sont reportées sur le Plan d'affectation. Les lisières forestières relevées en bordure de zone à bâtir sont considérées comme définitives et sont représentées sur le plan par un trait rouge et les distances inconstructibles aux lisières sont indiquées par une limite en traitillé vert.

Les *Plans de délimitation des lisières forestières* en limite des zones constructibles sont établis par le géomètre, en coordination avec l'inspection des forêts, et font partie intégrante du Plan d'affectation communal. Ils sont joints au Plan d'affectation communal et soumis à l'enquête publique en même

temps que ce dernier. Après enquête publique, la Commune transmet les oppositions relatives à la délimitation de l'Aire forestière 18 LAT à la DGE-Forêt, en charge de les traiter.

CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITE

Un article général est consacré aux questions environnementales comprenant les problématiques du réchauffement climatique, du déclin de la biodiversité et de la transition énergétique. Cet article préalable annonce la prise de position de la commune en faveur de la lutte contre les changements climatiques, l'engagement en faveur de la biodiversité et la souscription aux objectifs d'approvisionnement énergétique décarboné et de gestion durable des ressources. Le Plan d'affectation communal participe à la mise en place de la planification énergétique territoriale et à la certification Cité de l'énergie et anticipe certains objectifs du Plan Climat en cours d'élaboration. Pour réaliser ces ambitions, chacun des acteurs, tant le public que le privé, participe à leur mise en œuvre.

Les leviers d'actions choisis par la commune pour mettre en place des mesures propres à diminuer les effets de chaleur accumulée en milieu urbain et ainsi réduire les impacts sur les populations sont: la perméabilité des surfaces et la pleine terre, la végétalisation et le maintien d'espaces verts. Ils agissent essentiellement sur les aménagements extérieurs. De plus, l'approvisionnement en énergie est règlementé.

PLEINE TERRE ET PERMEABILITE DES SOLS

L'intensification des précipitations associée à l'augmentation de l'imperméabilité du sol entraîne notamment des phénomènes accrus de ruissellement, contribue à la pollution des sols et provoque des situations de mise en danger des personnes et des biens. Pour limiter ce risque, il faut garantir des sols permettant l'infiltration des eaux pluviales, ce qui permet également de réguler les températures par évapotranspiration.

Dans ce but, un **pourcentage minimal de surface de pleine terre** est défini pour chaque zone à bâtir dans le but de rendre les quartiers capables de mieux supporter les changements climatiques – la seule exception étant la Zone centrale 15 LAT "Bourg". Ce pourcentage minimal de pleine terre est calculé sur la base de la surface extérieure, qui représente la surface de terrain déterminante à laquelle est soustraite l'emprise au sol du ou des bâtiments principaux **ainsi que celle des servitudes de passage**. Les surfaces extérieures situées en dessus d'une construction souterraine ou d'une dépendance sont comprises dans la surface de référence. La surface minimale en pleine terre définie par le projet est non imperméabilisée, non dédiée au stationnement, aux accès et aux cheminements, à l'accueil d'une construction ou au stockage (liste non exhaustive). Cette surface de pleine terre accueille par exemple des prairies, des pelouses, des vergers, des potagers ou des massifs fleuris.

Pour déterminer ces surfaces, un rapport de nécessités a été établi entre besoins en stationnement souterrain, besoins en aménagements de surface et formes urbaines. Ainsi, dans les zones de faible et très faible densité, occupées par de l'habitat individuel et de petits immeubles collectifs, les pourcentages minimaux de surface de pleine terre sont élevés car le besoin en stationnement souterrain dépassant les constructions hors-sol est restreint, alors que dans les zone d'activités, nécessitant souvent de larges surfaces de manœuvre et de manutention, la pleine terre exigée est plus réduite. Dans le coeur du bourg de Bex, les constructions souterraines ne sont autorisées que ponctuellement; la Municipalité peut accorder sous conditions des autorisations pour du stationnement souterrain collectif garantissant une meilleure gestion du stationnement et des espaces extérieurs. Toutefois, le caractère historique de ces espaces et les imbrications des constructions et des parcelles rendent difficile l'appréhension de la mise en place de surfaces en pleine terre. En raison de toutes les contraintes inhérentes à ces contextes, liées notamment aux dimensions patrimoniales ainsi qu'à l'environnement "perméable" de prés/champs qui limite les problématiques d'îlot de chaleur et de

ruissellement, il a été décidé que la Zone centrale 15 LAT "Bourg" serait exempte de surface de pleine terre minimale.

Dans les zones où les aménagements extérieurs de surface sont prépondérants par destination les revêtements de surface perméables sont incités.

ENERGIE

Afin de réduire la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles et nucléaires, en tant que centralité d'agglomération et commune certifiée « Cité de l'énergie® »¹, Bex a récemment réalisé sa Planification énergétique territoriale. Cette étude met notamment en place une projection spatialisée des besoins énergétiques du parc bâti à l'horizon 2035 ainsi qu'une évaluation spatialisée du potentiel en ressources d'énergie. Ainsi, pour chaque secteur urbanisé, une ou des alternatives énergétiques appropriées selon les ressources disponibles sont définies. La commune peut donc accompagner, inciter ou contraindre les propriétaires dans le choix d'approvisionnement énergétique de leur projet de construction ou de rénovation.

En lien avec l'ultime conclusion de l'étude PET (p. 62) et selon la volonté de la Municipalité, la retranscription d'éléments à caractère énergétique dans le PACom est établie et permet d'apporter une valeur contraignante aux aspects sectoriels de cette stratégie. Une partie des conclusions stratégiques et opérationnelles de la PET est synthétisée et intégrée dans le Règlement et confère ainsi à cette stratégie énergétique territoriale une valeur contraignante. En tant que document de formalisation de ces obligations ou incitations, selon les dispositions légales fédérales et cantonales, le Règlement du Plan d'affectation communal stipule donc:

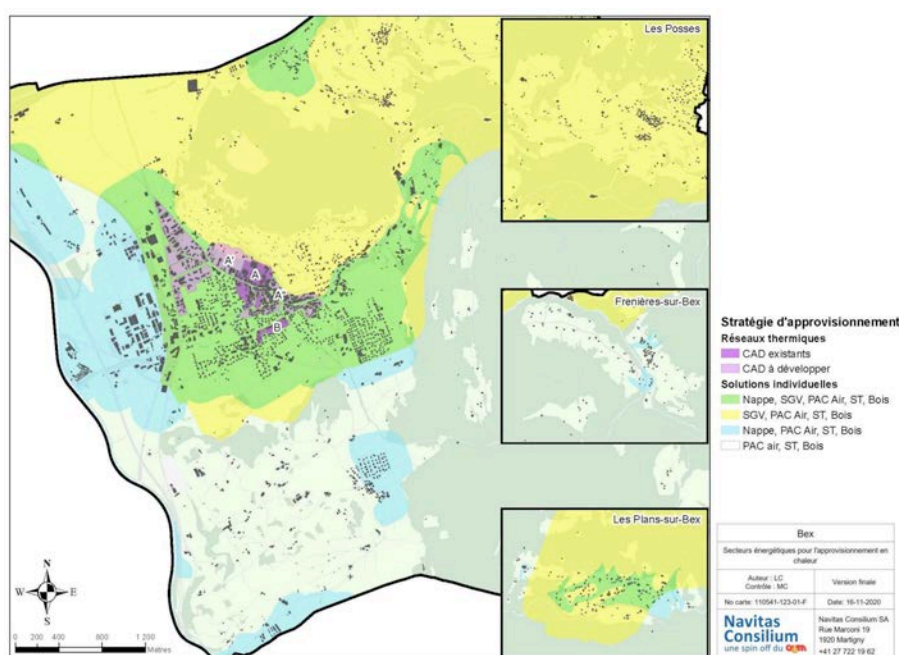


Figure 11: Extrait de la PET – Carte de synthèse de stratégie d'approvisionnement

¹ « Cité de l'énergie® » labellise les communes qui – en fonction de leurs possibilités – ont entrepris des efforts supérieurs à la moyenne dans le domaine de la politique énergétique communale. La labellisation tient compte des démarches entreprises afin d'analyser la situation, des objectifs fixés pour les prochaines années (par ex. en adéquation avec la société à 2000 watts), de l'élaboration de plan de mesures et de leur mise en œuvre.

Obligations:

- raccordement au CAD dans le secteur (A) pour les nouvelles constructions et celles subissant des transformations lourdes d'installation de chauffage conformément à l'art. 25 al.2 LVLNE. Cette obligation s'étendra progressivement aux secteurs A' et A".
- en dehors de ces secteurs, production thermique par les solutions énergétiques individuelles par secteurs tels que définis dans l'étude PET.
- besoins en eau chaude sanitaire et en électricité doivent être couverts en partie par une source d'énergie renouvelable, dans les proportions fixées par la Loi sur l'énergie.

Afin de spatialiser les secteurs énergétiques pour l'approvisionnement en chaleur soumis à une obligation, la carte de synthèse "Stratégie d'approvisionnement" est annexée au Règlement.

Incitations et accompagnements:

- possibilité d'octroi de subvention-énergie ² communale pour soutenir les mesures individuelles en faveur des énergies renouvelables entreprises par les privés allant au-delà des objectifs minimaux, ainsi que le raccordement des bâtiments existants dans le secteur (A) au CAD (art. 47 RLVLEne).
- possibilité d'attribution de dérogations aux dispositions du Règlement du PACom pour permettre des installations de production ou de captage si leur efficience est démontrée (pesée d'intérêt effectuée par la commune).
- rappel du bonus de droit à bâtir qui peut être accordé pour des projets performants du point de vue de la performance énergétique, de la conception et de la mise en oeuvre des construction, et de leur exploitation (art. 97 al.4 LATC).
- installation de panneaux solaires facilitée conformément aux art. 18a LAT et 32a OAT.

ARBORISATION

La commune possède un Règlement de protection des arbres de 2008 basé sur la LPNMS et son règlement d'application, ainsi qu'un Inventaire des arbres monumentaux réalisé en 2017. Ces deux outils permettent à la commune de protéger ses arbres importants. Le Règlement du Plan d'affectation communal rappelle les dispositions fédérales et cantonales.

La végétation existante à proximité ou à l'intérieur des sites construits est la plupart du temps protégée soit par l'affectation primaire (par exemple Zone centrale 15 LAT "Hameaux", Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT) soit par des contenus superposés, notamment les Secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les arbres sont protégés pour leur valeur individuelle et symbolique, en tant que témoins historiques dans le tissu bâti, et également en tant que refuges de la faune. Leur présence est favorisée par le Plan; les plantations d'arbres sont encouragées ou imposées.

De manière générale, la commune de Bex souhaite encourager la plantation d'arbres. La Municipalité s'engage à participer à l'arborisation de la commune, notamment sur le domaine public (Zone de desserte 15 LAT) et particulièrement dans les secteurs les plus denses, ainsi que, de façon à être exemplaire, dans les deux Zones affectées à des besoins publics 15 LAT. Le règlement du PACom impose un ratio arbres majeurs / surface extérieure pour les zones d'habitation et d'activités ainsi que le respect et le renforcement de l'arborisation existante dans les milieux sensibles tels que les coteaux, les parcs et les rives de cours d'eau. Les arbres majeurs existants sont comptabilisés dans le quota. Ces mesures sont détaillées par zone dans le tableau ci-dessous; elles participent également à la qualité paysagère des quartiers et au renforcement des continuités naturelles au profit de la biodiversité. Ce

² La PET dans une mesure stratégique de subvention énergétique (T1) planifie l'établissement d'un programme de subvention en adéquation avec le principe approuvé de création d'un fond à cet effet.

ratio est de nouveau rapporté à la surface extérieure (surface de terrain déterminante moins emprise au sol des bâtiments).

L'ensemble des nouvelles plantations doit être composé d'essences indigènes et adaptées à la station; la commune tient à disposition une liste de ces espèces réalisées par les naturalistes du bureau A.Maibach Sàrl. Elle encourage également le renouvellement des arbres vieillissant. La hauteur maximale des arbres est limitée dans les zones de faible et très faible densité (jusqu'à 15 m) et dans les zones d'activités économiques (jusqu'à 20 m).

De plus, les toitures plates doivent être végétalisées au maximum; elles sont des relais pour la biodiversité en milieu urbain.

	PLEINE TERRE % de surface extérieure	PERMÉABILITÉ ³	ARBORISATION arbre / m² de surface extérieure	ARBORISATION EXISTANTE	STATIONNEMENT SOUTERRAIN
ZONE CENTRALE 15 LAT "BOURG"	–	–	1 arbre / 250 m²	–	interdit sauf dans les périmètres de restructuration ou sur autorisation spéciale
ZONE CENTRALE 15 LAT "EXTENSION DU BOURG"	40 % (dès 150 m²)	–	1 arbre / 250 m²	–	interdit sauf dans les périmètres de restructuration ou sur autorisation spéciale
ZONE CENTRALE 15 LAT "HAMEAUX"	40 % (dès 150 m²)	aménagements de surface en revêtements perméables	1 arbre / 250 m²	–	nécessite une autorisation spéciale
ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ 15 LAT	40 %	aménagements de surface en revêtements perméables	1 arbre / 250 m²	–	obligatoire
ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT	60 %	–	1 arbre / 250 m²	–	autorisé
ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ A 15 LAT	70 %	–	1 arbre / 250 m²	–	autorisé
ZONE MIXTE 15 LAT "MOYENNE DENSITÉ"	40 %	aménagements de surface en revêtements perméables	1 arbre / 250 m²	–	obligatoire
ZONE MIXTE 15 LAT "FAIBLE DENSITÉ"	40 %	aménagements de surface en revêtements perméables	1 arbre / 250 m²	–	préconisé
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – A	30 %	–	1 arbre / 500 m² + supplément potentiel imposé par la commune	–	encouragé

³ Revêtement perméable obligatoire pour les aménagements de surface sauf lorsque les besoins d'imperméabilisation du sol sont objectivement fondés et démontrés (sécurité, accessibilité, coûts disproportionnés)

	PLEINE TERRE % de surface extérieure	PERMÉABILITÉ ⁴	ARBORISATION arbre / m ² de surface extérieure	ARBORISATION EXISTANTE	STATIONNEMENT SOUTERRAIN
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – B	40 %	–	1 arbre / 500 m ² + supplément potentiel imposé par la commune	–	encouragé
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT – C	40 %	–	1 arbre / 500 m ²	–	autorisé
ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT – A	40 %	–	plantation d'arbre encouragée	conservée et compensée	autorisé
ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT – B	100 %	aménagements de surface en revêtements perméables	plantation d'arbre encouragée	conservée et compensée	interdit
ZONE DE VERDURE 15 LAT	100 %	aménagements de surface en revêtements perméables	plantation d'arbre encouragée	conservée et compensée	interdit

DANGERS NATURELS

L'expertise réalisée conjointement par les bureaux Géotest et Gruner traite de l'ensemble du territoire de la commune de Bex et est commune aux Plans d'affectation du Centre et du Hors Centre; le rapport "*Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)*" est disponible dans une *Annexe* séparée. Cette expertise porte sur les zones à bâtir en vigueur avant la révision du Plan d'extension communal de Bex ainsi que sur les quelques extensions prévues par le Plan d'affectation communal "Centre"; elle recense aussi les objets sensibles (EMS, écoles, usines, gares, etc.) et définit des secteurs de restrictions liés à la fois au type de danger naturel et à la compatibilité de l'utilisation projetée avec le danger existant – selon que le terrain souffre d'un déficit de protection ou non, selon la directive cantonale du 30 octobre 2019 *Standards et objectifs de protection*.

Chaque aléa géologique implique plusieurs niveaux de risque et de secteurs de restrictions. L'aléa d'inondation comprend un type unique de secteur de restrictions. Au total, **dix secteurs de restrictions liés aux dangers naturels** sont liés aux dangers géologiques et un au danger d'inondation. Ils sont localisés sur la planche du Plan d'affectation *Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels*. Les mesures de protection recommandées par l'expertise pour chaque type sont définies dans le règlement et son *Annexe*. L'ensemble de ces éléments est détaillé dans l'expertise disponible en *Annexe*.

L'expertise s'applique à un Plan d'affectation communal et non à un projet spécifique de construction; il n'est donc pas possible de définir une liste exhaustive de mesures directement applicables aux objets. Il s'agit plutôt de recommander des principes généraux pour chaque aléa. Pour chaque futur projet, une Evaluation locale de risque (ELR) permettra de préciser et dimensionner les mesures appropriées, en fonction du projet, de la situation de danger effective et des objectifs de protection.

Des synergies entre les mesures proposées sont possibles, notamment celles contrant les aléas hydrologiques.

⁴ Revêtement perméable obligatoire pour les aménagements de surface sauf lorsque les besoins d'imperméabilisation du sol sont objectivement fondés et démontrés (sécurité, accessibilité, coûts disproportionnés)

Les Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels concernent exclusivement les zones à bâtir. Les dangers naturels ne doivent toutefois pas être négligés en dehors de ces secteurs de restrictions, que ce soit dans ou hors des zones à bâtir.

D'une manière générale, l'affectation des parcelles est compatible avec la situation de danger, sous réserve, par endroits, de la mise en oeuvre de mesures de protection à l'objet – auquel cas des secteurs de restrictions et des dispositions réglementaires adaptées sont prévues par le Plan d'affectation communal.

La nature exacte des mesures organisationnelles et constructives est propre à chaque type de danger naturel. Des mesures collectives voire globales, notamment le long des cours d'eau, permettraient d'augmenter la compatibilité de l'affectation de certains quartiers. De tels travaux de protection ont déjà été réalisés le long du cours de l'Avançon, améliorant substantiellement la situation du bourg de Bex par rapport au risque d'inondation.

La surveillance et l'entretien des mesures sont indispensables à leur efficacité. La mise en oeuvre du Plan d'affectation communal, par ses secteurs de restrictions et leur réglementation, ne remplace pas la nécessité de procéder, pour les nouveaux projets de construction ou de transformation, à une évaluation locale de risque à la parcelle, qui peut être exigée par l'ECA.

DEPLACEMENTS

Le Plan d'affectation communal prévoit une augmentation sensible de l'indice de masse de la Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A. Les parcelles concernées sont cependant toutes bâties et leur densification ne se produira qu'à long terme. **Les parcelles qui représentent un potentiel d'équipements nouveaux ne sont pas comprises dans le périmètre du Plan et font ou feront l'objet de planifications séparées (notamment la parcelle n° 149, qui accueille déjà administration communale et collège, dont le projet conséquent de construction et d'extension sera réalisé ces prochaines années).** Le Plan implique une densification modérée d'autres sections de la zone à bâtir, notamment la Zone mixte 15 LAT "Moyenne densité" et les abords de l'avenue de la Gare entre la salle communale et le carrefour de la route d'Aigle. Enfin, une densification significative est localement prévue avec la création d'une petite Zone d'activités économiques 15 LAT – A au nord-est de la gare.

Ces développements ne prévoient aucun générateur important de trafic. Si le Plan d'affectation communal "Centre" implique une augmentation du potentiel de développement de certains secteurs et de légères hausses de trafic sur le réseau routier, celui-ci ne connaît actuellement qu'un trafic modéré, à l'exception des routes d'accès à l'autoroute, des routes reliant Bex à Aigle et Saint-Maurice, et de la route du Simplon (cette dernière étant le seul tronçon situé dans le périmètre du Plan d'affectation et l'un des rares tronçons du secteur bâti de Bex à avoir un trafic d'une certaine ampleur).

Conformément aux recommandations de la DGMR dans son Examen préalable, le Règlement oblige les nouvelles entreprises de 50 emplois ou plus à établir un Plan de mobilité au bénéfice de ses employés, afin de limiter la génération de trafic routier et ses conséquences négatives pour la population et l'environnement.

En matière de *stationnement*, le Plan d'affectation communal "Centre" se base sur la stricte application des normes VSS. Ainsi, le stationnement automobile est défini sur le principe d'une place par logement ou par tranche de 100 m² de surface de plancher; ce ratio correspond bien à la qualité de la desserte en transports publics du centre de Bex.

Le Plan d'affectation communal n'a aucun impact sur les chemins de randonnée pédestre et les itinéraires cyclables. Leurs tracés sont maintenus sans modification. Les futurs aménagements et planifications de détail devront respecter la législation fédérale et assurer la continuité et la sécurité de ces tracés.

Le réseau de déplacements piétonniers est avant tout basé sur le réseau routier du Domaine public. Or le tissu bâti de Bex présente quelques poches de grande taille, contournées par le maillage routier et piétonnier, et peu perméables au passage des piétons, notamment entre le bourg et la gare (quartier délimité par la route du Grand-Saint-Bernard, l'avenue de la Gare, l'avenue Biaudet et la route de Rivarotte; quartier délimité par l'avenue Biaudet, l'avenue de la Gare, la rue du Midi et la rue du Simplon). Plusieurs cheminements internes existent déjà au sein de ces deux grandes poches, mais ils ne représentent pas une connexion complète qui permettrait de traverser complètement une poche de part en part; de plus, ils ne font que fort rarement l'objet d'une servitude publique.

La Planche ci-jointe "*Schéma directeur des cheminements piétons entre la gare et le centre*" reflète les intentions des autorités de Bex. Ce Schéma directeur indique les cheminements à usage local existants qui devront faire l'objet de servitudes publiques de passage et les cheminements qui devront être créés et devront faire l'objet de servitudes publiques, afin de compléter le réseau existant et de proposer un maillage plus fin qui permettra la traversée des grandes poches de quartier existantes. Il s'agit là d'un travail sur la longue durée, qui demandera du temps avant que l'ensemble des cheminements ne soient réalisés et rendus publics; certains sont toutefois déjà garantis, comme le court cheminement entre les parcelles n° 6 et 7, compris dans le Schéma directeur de la Gare de Bex et sa Convention.

LIMITE DES CONSTRUCTIONS

La commune de Bex fait l'objet de dizaines de plans d'alignement et de plans des limites des constructions, élaborés depuis plus d'un siècle. La révision de l'affectation du territoire communal implique de réviser les limites des constructions aux abords des routes, afin de les mettre en adéquation avec la planification et le réseau routier actuels et afin d'unifier, autant que possible, les nombreux plans existants. Le nouveau *Plan fixant la limite des constructions* se limite aux zones à bâtir. Par simplification, et afin d'éviter de maintenir partiellement un ancien plan uniquement pour en conserver quelques limites de construction, l'ensemble des plans des limites et des alignements existants sont supprimés et remplacés par un nouveau Plan unique. Ce nouveau Plan reprend cependant en un certain nombre de tronçons les limites précédemment en vigueur. Ainsi, les limites de construction situées dans les Zones centrales 15 LAT sont généralement conservées; elles sont en effet intimement liées aux plans d'affectation et d'aménagement du bourg de Bex et ont été définies en fonction des impératifs de protection des bâtiments et des sites construits. En dehors, les limites de construction sont avant tout basées sur les prescriptions de la Loi sur les Routes (LRou), tout en tenant ponctuellement compte des constructions principales existantes – particulièrement des monuments culturels – qui empièteraient légèrement sur les limites.

BRUIT

D'une manière générale, le degré de sensibilité au bruit IV est limité à la Zone d'activités économiques 15 LAT – A, vouée aux activités artisanales lourdes et industrielles, et le degré de sensibilité au bruit II est limité aux Zones d'habitation de faible et très faible densité 15 LAT, ne tolérant que des activités non gênantes. Les autres zones à bâtir reçoivent un degré de sensibilité au bruit III.

La Planche *Degrés de sensibilité au bruit* illustre les modifications que les nouveaux Plan et Règlement apportent. Le transfert en Zone d'activités économiques 15 LAT – A de la parcelle n° 3 de l'entreprise Fixit, au nord-est de la gare, implique que son degré de sensibilité est rehaussé de III à IV. De même, diverses zones vouées à l'utilité publique ainsi que de nouvelles Zones de verdure 15 LAT voient elles aussi leur degré de sensibilité passer de II à III. Deux petits secteurs anciennement en zone protégée sont réaffectés en Zones centrales 15 LAT B et C; leur degré de sensibilité passe ainsi de II à III. Enfin, une partie substantielle du PPA "Le Glarey", remplacé par le PACom "Centre", passe elle aussi d'un degré de sensibilité de II à III. A l'inverse, quatre petits secteurs passant de zone mixte A (PPA de

l'Ancien village) en Zone d'habitation de faible densité 15 LAT voient leur degré de sensibilité passer de III à II.

Les secteurs où le degré de sensibilité au bruit est réduit sont peu nombreux et localisés loin de sources majeures de bruit comme les voies CFF; ces modifications ne sont donc pas rédhibitoires.

Le seul Plan de détail maintenu dans le cadre de ce Plan d'affectation communal est le PPA "Perruet" et sa Modification, au bénéfice d'un degré de sensibilité au bruit de II. Les degrés de sensibilité des secteurs jouxtant ce PPA sont globalement de II au sud et à l'est et de III au nord et à l'ouest; ils ne sont pas modifiés.

SITES POLLUES

Le Plan d'affectation communal "Centre" modifie légèrement l'affectation de certains sites pollués:

- Les sites n° 2.03 et 2.04 (stations-service situées sur les parcelles n° 108 et 107), précédemment en Zone de prolongement du centre A, sont transférés en Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT; l'indice d'utilisation des deux sites est légèrement augmenté de 0.5 à 0.6. L'utilisation réelle du site ne change pas.

- L'extrémité sud du site pollué n° 2.14 (Fixit SA sur la parcelle n° 3), précédemment en Zone de prolongement du centre B, est transférée en Zone d'activités économiques 15 LAT – A; afin d'unifier l'affectation de cette vaste parcelle, l'habitation n'y est donc plus permise et elle est désormais entièrement vouée aux activités, essentiellement industrielles et artisanales. L'utilisation réelle du site ne change toutefois pas.

- Le site n° 2.30 (garage du Simplon sur la parcelle n° 7), précédemment en Zone artisanale, est transféré en Zone mixte 15 LAT "Moyenne densité"; en raison de l'élaboration d'un Schéma directeur sur le quartier, l'indice de masse de 2 m³/m² est remplacé par **un indice d'utilisation du sol de 0.8, voire de 1.0 en cas de réalisation d'un Schéma directeur**. L'utilisation réelle du site – garage et station-service avec logement de fonction – ne devrait toutefois pas changer dans un futur proche.

- Le site n° 2.38 (garage du Touring Bex sur la parcelle n° 260), précédemment en Zone artisanale, est transféré en Zone mixte 15 LAT "Faible densité"; l'indice de masse de 2 m³/m² est remplacé par un indice d'utilisation du sol de 0.45 (la part vouée au logement étant comprise entre 0.15 et 0.25). L'utilisation de la parcelle (qui inclut déjà un logement de fonction) ne devrait toutefois pas changer dans un futur proche.

L'activité polluante est encore présente sur ces sites pollués. Aucune modification des zones n'amène d'affectation plus sensible, susceptible de changer le statut de ces sites pollués (ne nécessitant ni surveillance ni assainissement). Le statut du site n° 2.30 reste encore à définir, des investigations devant être menées; il sera déterminé sur la base de la nouvelle affectation. Les autres sites pollués localisés dans le Plan d'affectation communal "Centre" ne font l'objet que d'un changement de nom, leur affectation et leur densité ne changeant pas.

Les modifications apportées par le nouveau Plan d'affectation communal "Centre" ne péjorent pas la situation des sites pollués recensés dans son périmètre.

ACCIDENTS MAJEURS

Les voies CFF sont la seule installation située dans le périmètre du Plan d'affectation communal "Centre" considérée comme soumise à l'OPAM par le Canton. Après étude, le réseau routier inclus dans le périmètre du Plan d'affectation ne présente pas un niveau de risque nécessitant de soumettre certaines routes à l'OPAM. D'une manière générale, le risque lié au transport de marchandises par les voies CFF, basé sur les constructions existantes et selon le Plan d'extension en vigueur, était évalué comme acceptable par le screening de 2011 et par l'évaluation actualisée de 2018.

La Planche *Risque d'accidents majeurs* évalue la population exposée au risque lié aux voies ferroviaires dans le périmètre du Plan d'affectation. La situation actuelle est basée sur les densités à l'hectare d'emplois (2017) et de population (2018) fournies par le guichet cartographique du Plan directeur cantonal. La densité future ajoute à ces chiffres le potentiel des terrains vides et non aménagés, y compris les secteurs faisant l'objet d'une densification (Zone mixte de moyenne densité 15 LAT); pour la Zone d'activités économiques 15 LAT – A, occupée essentiellement par de l'industrie, de la logistique et du dépôt, le potentiel est évalué à 1 emploi par 600 m³ – soit 1 emploi par 120 m² de terrain vide; pour la Zone d'activités économiques 15 LAT – B, le potentiel est évalué à 1 emploi par 150 m³ – soit 1 emploi par 75 m² de terrain vide; pour la Zone mixte 15 LAT "Moyenne densité", le potentiel est évalué à 1 emploi ou habitant par 50 m² de surface de plancher.

On constate qu'aucun périmètre de consultation de 4 ha ne dépasse actuellement une densité de 80 habitants et emplois. A terme, le Plan ne devrait pas dépasser une densité 120 habitants et emplois par sous-unité de 1 hectare et de 260 habitants et emplois par périmètre de consultation de 4 ha, soit une densité largement inférieure au plafond de 400 habitants et emplois fixé pour un périmètre de consultation liés aux voies ferroviaires.

D'une manière générale, il est nécessaire de garantir la protection des nouvelles constructions vis-à-vis des risques liés aux transports de matières dangereuses dans les zones à bâtir situées à proximité immédiate des voies CFF et de l'autoroute, par des mesures spécifiques si nécessaire. En cas de projet important de nouvelle construction ou de projet impliquant une densification des constructions ou de l'occupation actuelle, il faudra vérifier si l'augmentation de la population exposée au risque d'accident est sensible ou dépasse les valeurs limites.

ADDUCTION D'EAU

L'adduction d'eau fait l'objet d'un Plan directeur de distribution des eaux (PDDE), datant de 1994. La validité d'un PDDE est d'environ une vingtaine d'années, ou moins si la limite de population est dépassée. Ce PDDE est actuellement en cours de révision.

EVACUATION DES EAUX

L'évacuation des eaux fait l'objet d'un Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) approuvé en 2013. Ce PGEE a été élaboré sur la base d'une population communale totale de 10'600 habitants à terme, selon l'évaluation faite alors du potentiel des planifications existantes. Le présent Plan d'affectation communal "Centre" et le PACom parallèle "Hors-Centre" prévoient respectivement une population d'environ 7'140 et 3'010 habitants pour 2036; les révisions en cours de la planification communale prévoient donc une population légèrement inférieure, s'élevant à près de 10'200 habitants, à terme; cette légère baisse de population par rapport au scénario du PGEE vient à la fois de la réduction des zones à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération et des mesures de protection du site bâti du centre de Bex qui en limitent le potentiel de développement.

Les densifications permises localement par le Plan d'affectation communal "Centre" sont limitées et n'impliquent pas des constructions significativement plus importantes que celles permises par la planification actuelle. D'autre part, le Règlement fixe des proportions minimales de surfaces en pleine terre pour les zones à bâtir, à l'exception du centre historique, et garantit le maintien de sols perméables. Le projet de Plan d'affectation communal ne péjore donc pas les capacités d'infiltration existantes.

Le PGEE de 2013 relevait que le réseau des collecteurs était relativement âgé et que certains tronçons nécessitaient des travaux importants de remise en état et d'entretien. Quelques larges secteurs bâtis

étaient en unitaire et devaient être mis en séparatif à terme. Enfin, la STEP devait être agrandie afin de faire face à l'augmentation de population prévue.

Depuis lors, les travaux de remise à niveau du réseau ont été entamés. La commune a mis en séparatif les hameaux de Frenières et des Plans-sur-Bex, le secteur de Solalex est connecté à une mini-STEP, et d'autres travaux de raccordement sont en cours. Enfin, la commune de Bex a rejoint FuturoSTEP, qui prévoit de réaliser une STEP intercommunale à Monthey, dont la mise en service est prévue pour 2029. Le réseau actuel et les travaux en cours permettront de garantir le traitement des eaux usées jusque-là.

D'une manière générale, le présent Plan d'affectation communal ne péjore pas la situation de l'évacuation des eaux sur la commune de Bex et prévoit une population et un périmètre de zone constructible proches de ceux qui avaient été pris en compte lors de l'élaboration du PGEE. Toutefois, on ne saurait présager de l'état actuel du réseau, qui ne pourrait être vérifié que par des investigations avec caméra permettant de relever les points faibles.

Le PGEE sera mis à jour sur la base du présent Plan à son entrée en vigueur (potentiel de population en 2036 et localisation des zones à bâtir). Il devra également intégrer les travaux d'assainissement réalisés sur la commune depuis 2013. La commune devra également veiller à ce que les futurs projets de construction soient conformes à ce PGEE révisé. Enfin, la commune devra réaliser les mesures préconisées par le PGEE qui n'auraient pas encore été mises en place.

D'une manière générale, lors de projets de construction, la commune doit recommander des mesures qui évitent de surcharger le réseau d'évacuation des eaux claires avec des eaux claires météoriques, en application de l'art. 7 LEaux et de l'art. 12 LPDP, qui préconisent l'infiltration des eaux claires comme moyen à utiliser de préférence, et de la directive VSA de 2019 "Gestion des eaux urbaines par temps de pluie". Elle doit aussi promouvoir l'infiltration des eaux dans les secteurs favorables – tout en prenant garde à la situation géologique dans les secteurs présentant des risques d'effondrement liés au gypse. Des études plus poussées devraient être réalisées pour les projets importants, afin de déterminer quelle stratégie permet d'en limiter au mieux les rejets d'eaux claires.

POTENTIEL D'ACCUEIL DU PROJET

En application de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal, l'agglomération du Chablais doit respecter un objectif de croissance de population fixé à 5'170 habitants pour 2030 et 6'670 pour 2036. En répartissant cette croissance au prorata de la population des trois communes situées dans le centre compact d'agglomération, cela correspondrait pour Bex à une croissance de 1'942 habitants.

Le projet de développement des environs de la gare implique la création d'une Zone mixte 15 LAT "Moyenne densité", qui représente donc une augmentation du potentiel d'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2036. L'augmentation est toutefois limitée, de l'ordre de quelques dizaines d'habitants, le secteur étant déjà largement bâti, et est compensée par la réaffectation en Zone d'activités économiques 15 LAT A de la parcelle n° 3. A l'inverse, le Plan d'affectation communal crée quelques Zones de verdure 15 LAT, dont le but est notamment le maintien de dégagements et de poches de verdure pouvant faire l'objet d'aménagements, ce qui permet accessoirement de réduire le dimensionnement de la zone à bâtir. Enfin, une partie des Zones centrales 15 LAT fait l'objet de secteurs de protection du site bâti 17 LAT qui en limitent la constructibilité d'une grande partie et réduisent d'autant leur potentiel.

La révision du Plan d'affectation communal modifie quelque peu le découpage des affectations du précédent Plan d'extension. Un nouveau Bilan des réserves à bâtir peut être établi, à partir des nouvelles affectations prévues par le projet de PACom:

Potentiel du projet communal 2015 - 2036

Objectif de population – Centre:

Population de référence – 31.12.2015	4'833 habitants
Objectif de croissance à 2036 (au prorata de l'agglomération)	+ 1'942 habitants

Bilan 2020 des réserves à bâtir – Centre:

Croissance de population 2016-2019	+ 424 habitants	/ + 8.8 %
Potentiel constructible	+ 1'575 habitants	/ + 32.6 %
Potentiel de densification	+ 308 habitants	/ + 6.4 %

Potentiel réel du Plan d'affectation communal	+ 2'307 habitants	/ + 47.7 %
Surcapacité théorique	+ 365 habitants	

On constate donc que, malgré la densification aux alentours de la gare, la surcapacité du périmètre compact d'agglomération est nettement réduite; elle passe d'un surdimensionnement d'environ 767 habitants dans le Plan d'extension en vigueur à un surdimensionnement sensiblement moins marqué de 365 habitants dans le projet de Plan d'affectation communal "Centre".

Cette réduction de 402 habitants est un peu moins ambitieuse que l'objectif de réduction de 535 habitants fixé dans le Projet d'agglomération 4, mais prend en compte le développement du secteur de la gare de Bex (dont le potentiel d'accueil en habitants correspond pratiquement à la différence entre le scénario du PA-4 et le potentiel du présent Plan d'affectation communal), pour lequel une réserve conséquente de 600 habitants avait été prévue dans ce même PA-4. Par ailleurs, le potentiel d'accueil défini ci-dessus est basé sur les critères cantonaux, qui maximalisent la part des Zones mixtes 15 LAT vouée au logement; on peut néanmoins s'attendre à ce que la part d'habitation du secteur faisant l'objet du Schéma directeur de la gare soit sensiblement plus basse que le 70 % permis par le Règlement.

Atteindre l'objectif cantonal de réduction pour le centre de l'agglomération du Chablais impliquerait toutefois de dédensifier des centres urbains, ce qui serait contraire aux principes de base de l'aménagement; on se reportera notamment au rapport d'examen de l'ARE sur la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal, qui met en garde en p. 24 contre les incitations négatives à la densification des centres et préconise de prévoir des dérogations aux limites imposées par les potentiels de croissance fixés par le Canton.

Le dimensionnement du centre d'agglomération a fait l'objet de plusieurs coordinations au cours de l'élaboration du Plan, à la fois avec Chablais Agglo, son mandataire en charge du Projet d'agglomération (Repetti sàrl) et la DGTL, et a donné lieu à plusieurs séances de travail. **Le projet de développement de part et d'autre de la route du Grand-Saint-Bernard est un projet soutenu à la fois par la Municipalité de Bex et par l'agglomération du Chablais; cette dernière accepte donc un certain degré de surcapacité pour la commune de Bex, qui anticipe légèrement les besoins futurs au-delà de l'horizon de planification de 2036. Les chiffres du dimensionnement du nouveau Plan d'affectation communal "Centre" ont été communiqués à Chablais Agglo, à son mandataire et à la DGTL, et ont été pris en compte dans le dimensionnement du Projet d'agglomération 5 du Chablais.**

SURFACES D'ASSEMBLEMENT

Par définition, le Plan d'affectation communal "Centre" n'implique pas de création de nouvelles Surfaces d'assemblément, l'essentiel des réaffectations à la périphérie de Bex, notamment toutes les extensions de Zone agricole 16 LAT, étant situé hors du périmètre compact d'agglomération (qui a été légèrement remanié pour cette raison) et reporté dans le Plan d'affectation communal "Hors-Centre"; c'est sur ce

Plan que se trouvent les éventuels gains en SDA issus de modifications d'affectation aux limites du Plan d'affectation communal "Centre".

Le Plan d'affectation communal "Centre" prévoit une réaffectation de la vaste zone intermédiaire du secteur Sous-le-Montet, située sur les parcelles n° 62, 63, 64, 65, 67, 68, 71, 72, 130, 135, 138, 140, 151, 476, 510, 512, 1200, 6603 et 6618. Le secteur est globalement aménagé et en partie bâti; il est occupé à l'est par des terrains de sport à usage des écoles, au centre et à l'ouest par des habitations diverses, incluant un immeuble de logements. Cette zone intermédiaire est réaffectée en divers types de zones (essentiellement de zones à bâtir) correspondant à la situation actuelle du terrain. **Toutefois, le Canton considère de nombreux terrains en zone intermédiaire comme une Surface d'assolement, alors qu'ils sont aménagés, voire bétonnés et construits; ainsi, environ 31'100 m² de terrain recensés comme des SDA par le Canton pourraient être considérés comme des SDA supprimées par le PACom.** On trouvera dans l'Annexe "Analyse des terrains recensés en Surfaces d'assolement dans le secteur Sous le Montet" une évaluation plus détaillée de l'historique, de la situation actuelle et du statut réel de ces surfaces; il en ressort que les terrains en question soit ne correspondaient pas à des SDA lors de leur premier recensement par le Canton – car déjà bâtis et aménagés –, soit représentaient des surfaces interstitielles inférieures à un hectare, soit une surface trop petite pour être considérée comme facilement exploitable et méritant d'être inventoriée comme Surface d'assolement.



Figure 12: Surfaces d'assolement Sous le Montet (terrains de sport, jardins et bâtiments divers)

Parallèlement, le Plan d'affectation communal "Hors-Centre" prévoit une réduction limitée de Surfaces d'assolement ainsi qu'une extension importante des Zones agricoles 16 LAT. Si l'on prend en compte à la fois les deux Plans d'affectation communaux "Centre" et "Hors-Centre", la planification communale prévoit **la réduction d'environ 43'150 m² de Surfaces d'assolement (selon recensement cantonal) mais transfère en Zone agricole 16 LAT et Zone agricole protégée 16 LAT un peu plus de 120'000 m², dont environ 80'700 m² devraient faire l'objet d'une expertise pédologique pour vérifier s'ils correspondent aux critères fédéraux des Surfaces d'assolement.** Ces dernières pourraient donc augmenter de près de 37'500 m² sur le territoire de la commune de Bex. Toutefois, il s'agit là de chiffres théoriques; d'une part, l'essentiel des SDA supprimées étaient considérées comme telles par erreur et ne répondaient pas aux critères fédéraux lorsqu'elles ont été intégrées au quota cantonal, d'autre part, les nouvelles SDA potentielles devront faire l'objet d'expertises pour vérifier leur statut.

DISPONIBILITE DES TERRAINS

En application de la LATC révisée, des mesures réglementaires sont prévues pour garantir la disponibilité des terrains à bâtir, qui doivent répondre aux besoins à 15 ans, et inciter à leur construction à l'horizon de planification prévu par la législation fédérale. Ainsi, toutes les parcelles non bâties sont listées dans le Règlement du Plan d'affectation communal et seront soumises aux mesures prévues si elles n'ont pas été construites dans un délai de 12 ans – taxe ou procédure de réaffectation.

Vu la difficulté de réaliser entièrement, au mètre carré près, les droits à bâtir alloués par le Règlement, et afin de ne pas pénaliser les propriétaires dont le potentiel constructible restant serait très faible, les propriétaires concernés doivent réaliser au moins 80% du potentiel constructible total de leurs parcelles. La taxe d'incitation n'est plus applicable dès la mise à l'enquête publique du permis de construire. **Les droits à bâtir de référence n'incluent pas d'éventuels bonus d'IUS et ne prennent pas en compte l'IUS de la Zone centrale 15 LAT lorsqu'elle fait aussi l'objet d'un Secteur de protection du site bâti 17 LAT – A, qui gèle de fait la constructibilité du terrain et rend impossible la réalisation de l'éventuel potentiel constructible restant.**

Enfin, la parcelle n° 3, à cheval entre le présent PACom "Centre" et le PACom "Hors Centre", devrait faire l'objet d'un accord avec le propriétaire garantissant la réalisation des réserves d'activités mobilisables, en accord avec le PDR SRGZA. Comme la partie de cette parcelle concernée par le PACom "Centre" est nettement plus petite que celle située dans le périmètre du PACom "Hors Centre", la question de la disponibilité de cette parcelle sera traitée ultérieurement, dans le cadre de ce second Plan.

PLUS-VALUE FONCIERE

En application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les propriétaires bénéficiant d'avantages majeurs (liés à un changement d'affectation ou à une augmentation des droits à bâtir de leur zone à bâtir) sont soumis à une taxe sur la plus-value foncière qui correspond au 20% de celle-ci. Cette taxe est exigée lorsque la plus-value est concrétisée, notamment à l'entrée en force d'un permis de construire ou à la vente du terrain. La plus-value sera évaluée ultérieurement sur décision de la DGTL.

Les parcelles vraisemblablement concernées par la plus-value foncière sont les parcelles n° 3, 4, 5, 6, 7, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 107, 108, 111, 122, 124, 129, 130, 135, 138, 140, 151, 152, 163, 164, 182, 183, 300, 345, 346, 347, 349, 354, 355, 476, 510, 512, 664, 665, 666, 667, 670, 672, 673, 677, 679, 743, 746, 747, 749, 1200, 1401, 2059, 2069, 5466, 6214, 6305, 6310, 6317, 6377, 6448, 6449, 6450, 6497, 6498, 6590, 6603, 6618, 6676 et 6699.

PLANCHES

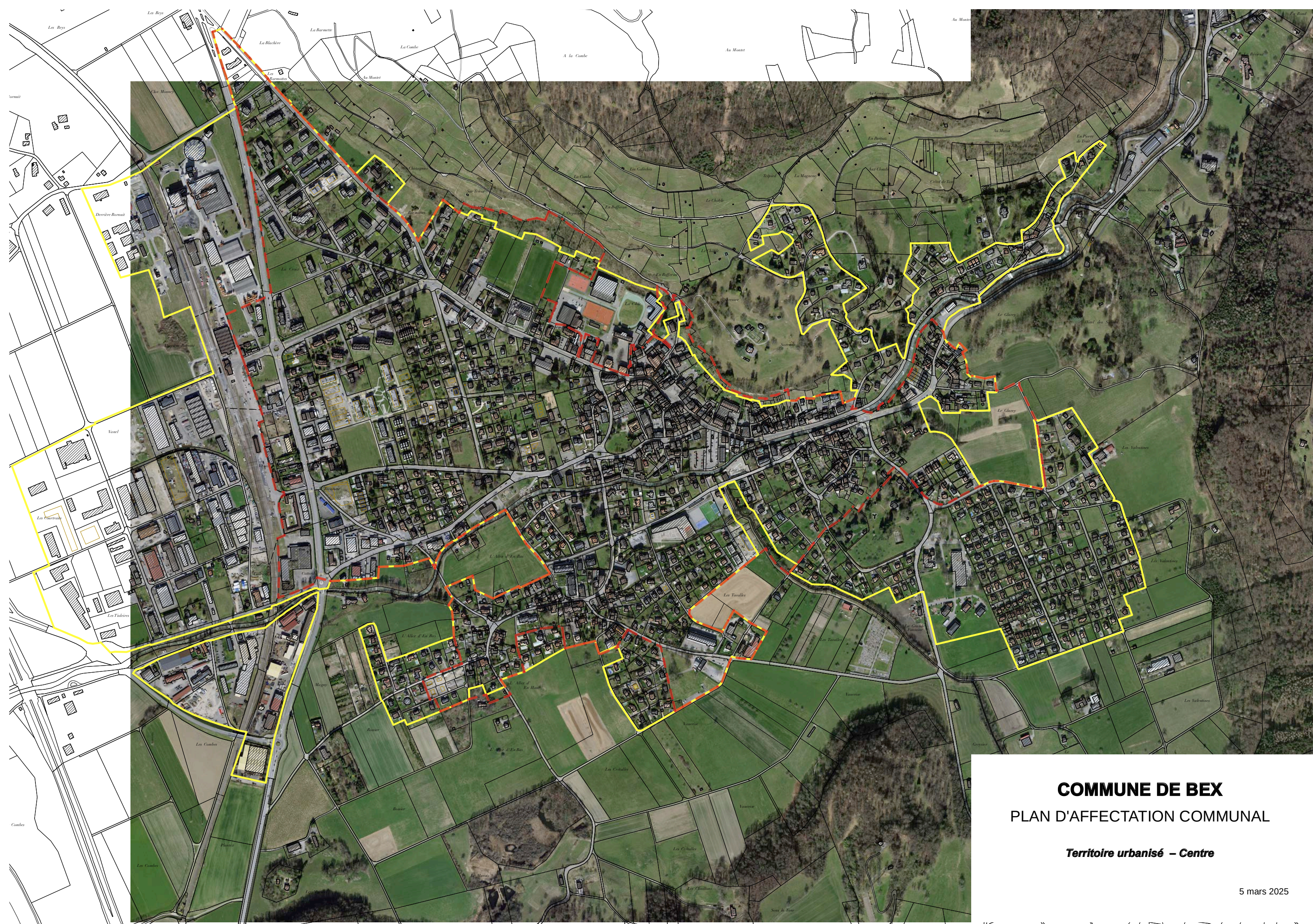
- Planche du Territoire urbanisé
- Schéma directeur des cheminements piétons entre la gare et le centre
- Planche de l'évolution des Degrés de sensibilité au bruit
- Planche des Risques d'accidents majeurs

ANNEXES

- *Analyse des terrains recensés en Surfaces d'assolement dans le secteur Sous le Montet*
- *Préavis des CFF (24 juin 2025) et des TPC (28 avril 2025)*

ANNEXES (SEPARÉES DU RAPPORT OAT)

- *Expertise Dangers naturels - Bureaux Géotest SA & Gruner SA*
Commune de Bex – Révision du Plan d'affectation communal (PACom) - Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)
- *Examen préalable du 12 septembre 2022 - DGTL*
- *Examen préalable complémentaire du 23 juin 2025 - DGTL*



COMMUNE DE BEX
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

Territoire urbanisé – Centre

5 mars 2025

Légende

 PÉRIMÈTRE RESTREINT DU SECTEUR GARE

TYPOLOGIE DE CHEMINEMENTS

 CHEMINEMENT EXISTANT

 CHEMINEMENT A CREER

SERVITUDES

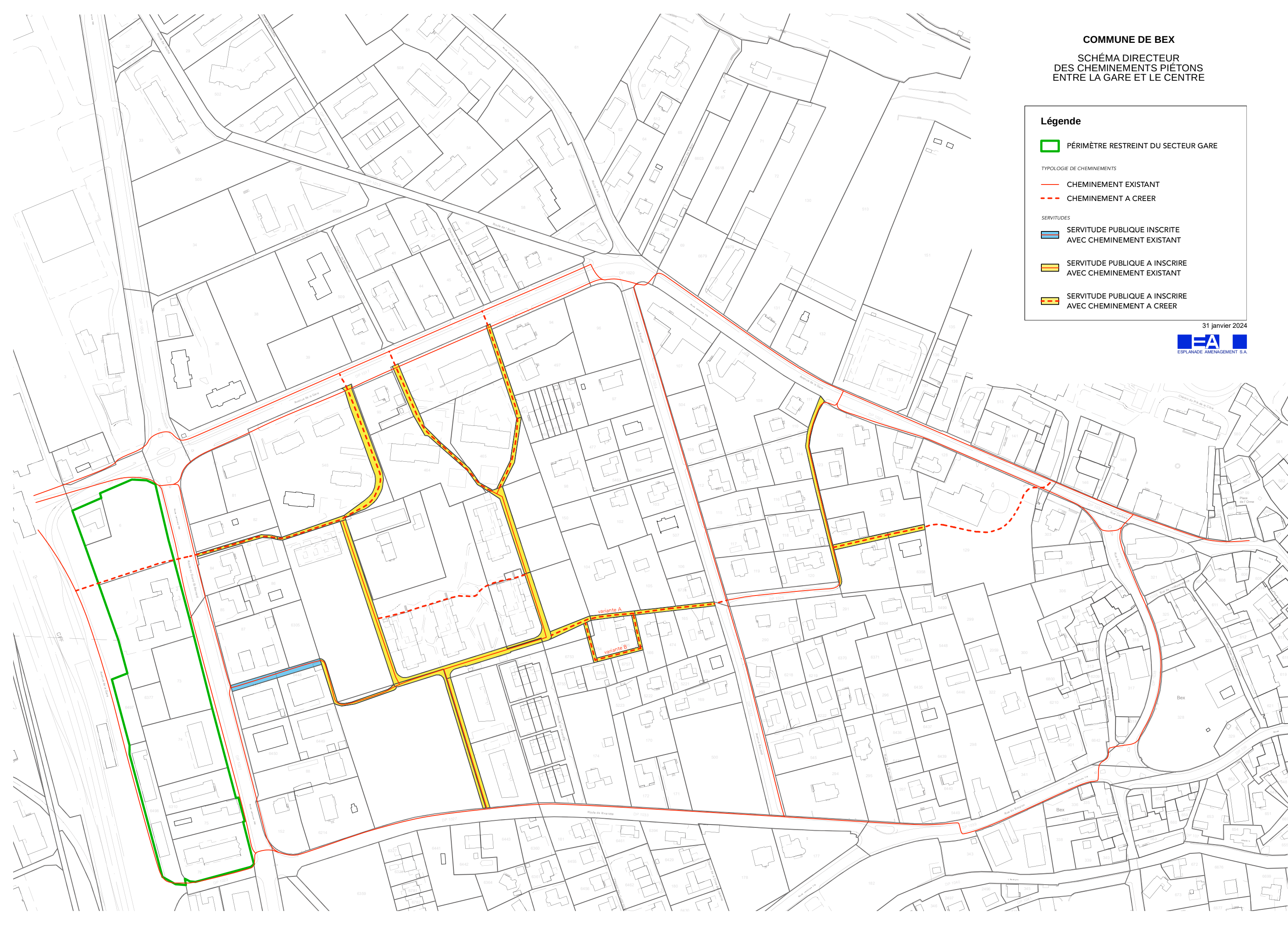
 SERVITUDE PUBLIQUE INSCRITE
AVEC CHEMINEMENT EXISTANT

 SERVITUDE PUBLIQUE A INSCRIRE
AVEC CHEMINEMENT EXISTANT

 SERVITUDE PUBLIQUE A INSCRIRE
AVEC CHEMINEMENT A CREER



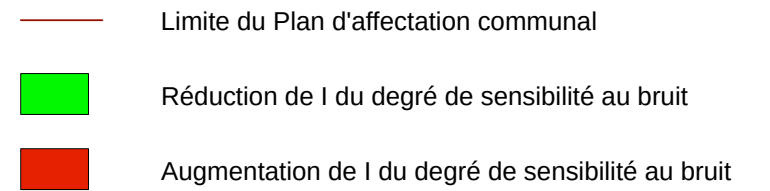
ESPLANADE AMÉNAGEMENT S.A.



COMMUNE DE BEX

Plan d'affectation communal "Centre"

Evolution des Degrés de sensibilité au bruit

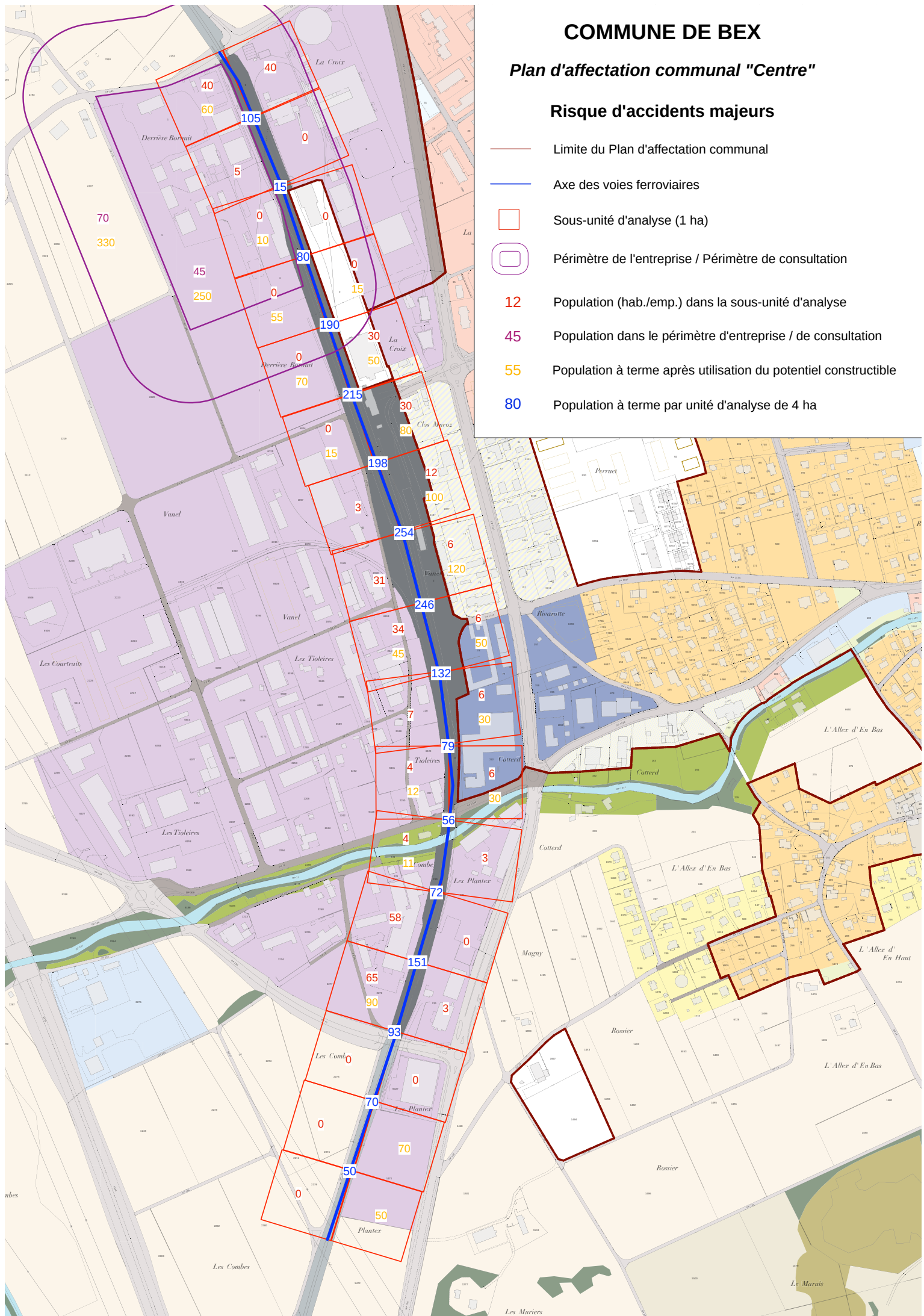


COMMUNE DE BEX

Plan d'affectation communal "Centre"

Risque d'accidents majeurs

- Limite du Plan d'affectation communal
- Axe des voies ferroviaires
- Sous-unité d'analyse (1 ha)
- Périmètre de l'entreprise / Périmètre de consultation
- 12 Population (hab./emp.) dans la sous-unité d'analyse
- 45 Population dans le périmètre d'entreprise / de consultation
- 55 Population à terme après utilisation du potentiel constructible
- 80 Population à terme par unité d'analyse de 4 ha



ANNEXE – ANALYSE DES TERRAINS RECENSES EN SURFACES D'ASSOLEMENT DANS LE SECTEUR SOUS LE MONTET

Un vaste secteur s'étirant au nord-ouest du bourg de Bex, entre la colline du Montet et la zone à bâtir, a été affecté en Zone intermédiaire par le Plan d'extension de 1985. En raison de cette affectation, ce secteur, partiellement aménagé et construit de longue date, a aussi été recensé par le Canton comme Surfaces d'assolement (SDA) lors de la redéfinition automatisée de celles-ci au début des années 2010.

La moitié est de ce secteur, jusqu'aux parcelles n° 62 et 63, était précédemment affectée en zone à bâtir d'ordre non contigu par le Plan d'extension communal du 19 juin 1970. Le secteur avait ensuite fait l'objet d'un Plan de quartier, qui avait été rejeté par référendum au milieu des années 1970. L'affectation en zone intermédiaire survenue en 1985 correspondait de fait à une zone d'attente, le temps que les autorités puissent élaborer un nouveau plan de quartier et régler diverses questions foncières.

De fait, une partie de ce secteur doit être considérée comme un territoire largement bâti ou aménagé, qui devrait être réaffecté en types de zone à bâtir 15 LAT, et dont l'état bâti ou aménagé préexistait à son recensement en tant que Surface d'assolement par le Canton.

Normalement, l'éventuelle réaffectation d'un terrain considéré comme SDA nécessite un examen approfondi de la situation. D'une part, les emprises touchant les SDA ne sont censées être possibles que lorsqu'il s'agit d'un intérêt jugé d'importance par le Canton, comme défini par l'OAT (art. 30) et par le Plan directeur cantonal. D'autre part, l'inventaire cantonal des SDA n'est sur le principe pas contestable.

Toutefois, un arrêt récent du Tribunal Fédéral (1C_389/2020) a considéré que des exceptions pouvaient être admises à l'occasion d'une planification. L'inventaire cantonal peut être exceptionnellement remis en cause en présence de circonstances nouvelles particulières (arborisation, pollution du sol) faisant apparaître clairement une parcelle comme absolument impropre à un usage agricole. L'inventaire peut également être remis en question lorsqu'il s'agit de parcelles qui, lors du relevé initial des SDA établi dans le cadre du premier plan cantonal sectoriel, ne pouvaient déjà manifestement pas être considérées comme SDA (classement initial erroné).

Ce cas de figure implique qu'une nouvelle planification peut corriger une erreur précédente en donnant une affectation non-agricole à un terrain considéré par erreur comme SDA, sans que cela soit contraire à l'art. 30 de l'OAT ou soit considéré comme une emprise nécessitant la preuve d'un besoin.

Ainsi, il s'avère que le secteur situé en contre-bas du Montet comprenait il y a un siècle une série de constructions qui s'étiraient le long de l'avenue de la Gare et de la route d'Aigle, auxquelles se sont ajoutés d'autres bâtiments et aménagements au cours du XX^e siècle. Si le tiers nord-ouest de la zone intermédiaire reste constitué de constructions éparses séparées par des prés et des vergers, le centre et l'est de cette vaste zone intermédiaire étaient largement composés d'aménagements et de constructions, lorsque le Canton a officialisé son premier inventaire des SDA en 1992.

La révision d'ensemble de la planification communale de Bex est l'occasion de mettre en conformité affectations et utilisations principales des parcelles de ce secteur, dont le sort est resté pendant depuis un demi-siècle. Pour ce faire, il faut non seulement tenir compte de l'âge des constructions et des aménagements existants, mais aussi veiller à ce que la création de nouvelles zones à bâtir corresponde à l'existant, sans permettre d'augmentation substantielle du potentiel constructible des terrains concernés.

Parallèlement, le Canton a actualisé partiellement son inventaire des SDA en 2024, afin de mieux tenir compte de l'état des terrains concernés et d'en exclure les surfaces incompatibles. Une partie non négligeable de la moitié est de la zone intermédiaire sous le Montet n'est désormais plus considérée comme Surface d'assolement (terrains de sport et routes), ou est considérée comme "Surface imperméable présumée" (constructions et secteurs aménagés).

La zone intermédiaire doit être analysée par parcelle ou sous-secteur, afin de vérifier la pertinence de leur recensement en Surface d'assolement.

La photographie aérienne SwissTopo ci-dessous indique la situation du secteur en 1992, peu avant la première délimitation cantonale des Surfaces d'assolement. Le secteur analysé est indiqué en rouge; il s'agit de l'ancienne zone intermédiaire comprise dans le périmètre du Plan d'affectation communal "Centre", duquel est aussi retranchée l'Aire forestière 18 LAT délimitée par l'inspectrice forestière.



Le tableau ci-dessous précise l'utilisation des parcelles concernées, la date de construction des bâtiments (selon la base de données EGID), ainsi que les permis de construire des constructions postérieures à 1972 (annexés à la présente note):

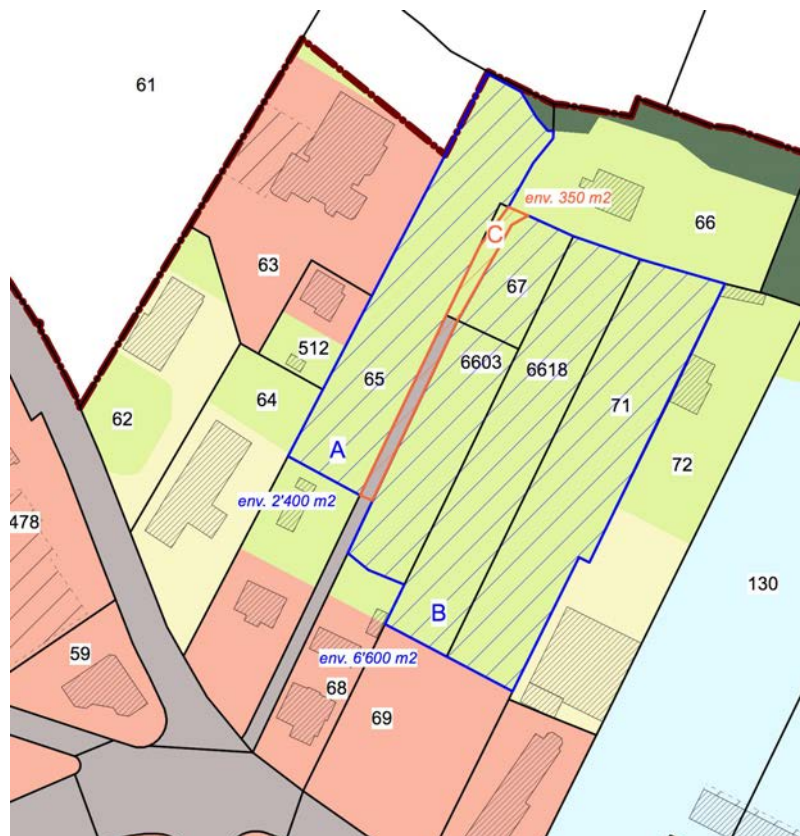
Parcelles	Usage	Date de construction	Permis de construire
130, 134 (hors PACom), 151 et 510	Terrains de sport et vestiaires liés au Collège de la Cible	Vestiaires: 2017	Permis n° 2279.B N° CAMAC 150852
135, 138 (nord)	Fonds de jardin prolongeant jardins et constructions au sud	—	—
1200	Maison d'habitation	1900	—
140	Maison d'habitation reconstruite (la précédente datait des années 1960)	2011	Permis n° 2231.A N° CAMAC 106537
476	Bâtiment appartenant à la Poste	1994	Permis n° 2125.01
72	Garage et atelier de réparation; extension avec logement	1910	—
66	Maison d'habitation	1960	—
65 (nord), 67, 71, 6603 et 6618	Champ, pré, diverses plantations d'arbres	—	—

Parcelles	Usage	Date de construction	Permis de construire
65 (sud)	Garage et petit bâtiment non destiné à l'habitation	1906	–
64	Logement et entreprise de jardinage et de bûcheronnage	1906	–
512	Maison d'habitation	1900	–
62	Bâtiment partiellement destiné à l'habitation	1912	–
63	Immeuble d'habitation	1982	Permis n° 858

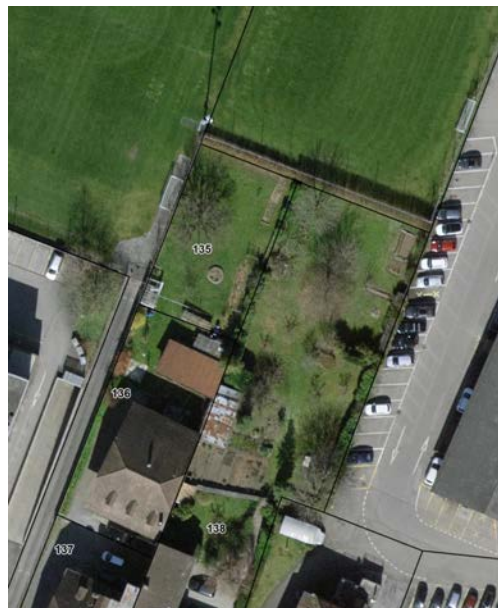
Comme l'indique le tableau, les constructions existantes datent d'avant 1972 ou sont au bénéfice d'un permis de construire. Ces terrains n'auraient pas dû être inclus dans le recensement cantonal des SDA et ne devraient donc pas être considérés comme tels par l'inventaire cantonal.

Il reste toutefois trois secteurs, de tailles fort différentes, qui ne comprennent ni constructions ni aménagements significatifs et qui pourraient être considérés comme des SDA résiduelles à conserver dans l'inventaire cantonal:

– Au centre se trouve un secteur constitué des parcelles n° 67, 71, 6603 et 6618 et du nord de la parcelle n° 65. Il est entouré de secteurs bâtis et aménagés et est coupé par une route desservant la construction de la parcelle n° 66. Il couvre environ 9'350 m², dont 350 m² de route (sous-secteur C). Celle-ci, large de 3.60 à 3.65 m, sépare un sous-secteur de pré à l'ouest (A), couvrant environ 2'400 m², et un sous-secteur plus vaste de champs et d'arbres à l'est (B), couvrant environ 6'600 m². Si ce secteur non bâti et non aménagé couvrait au minimum un hectare, il devrait être considéré comme Surface d'assolement et être affecté en Zone agricole 16 LAT. Cependant, la largeur de la route justifie de comptabiliser chaque sous-secteur séparément. D'autre part, même pris dans sa totalité, route comprise, le secteur n'atteint pas la surface minimale pour être maintenu dans l'inventaire cantonal des SDA.



– Au sud-est se trouve un secteur qui comprend les parcelles n° 135 et 138. Il s'agit de fonds de jardins dans la continuité des jardins et constructions au sud (voir orthophoto du guichet cartographique cantonal ci-contre), qui couvrent une surface d'un peu plus de 1'100 m². Ce secteur est enclavé entre constructions et zone à bâtir au sud et terrains de sport au nord.



Bilan des Surfaces d'assolement de la commune de Bex

Les Plans d'affectation communaux "Centre" et "Hors Centre" impliquent des emprises dans deux secteurs considérés par le Canton comme constituant des Surfaces d'assolement – dont le vaste secteur situé sous la colline du Montet qui fait l'objet de la présente analyse. Parallèlement, les nombreuses réaffectations opérées dans le cadre du Plan d'affectation communal "Hors Centre" créent de larges nouvelles Zones agricoles, qui peuvent aussi être considérées comme de potentielles nouvelles Surfaces d'assolement – moyennant expertise pédologique.

Pour avoir une meilleure vision de la situation future des SDA sur la commune de Bex, il faut donc faire un bilan des emprises et restitutions de Surfaces d'assolement potentielles dans le cadre de la révision de la planification communale.

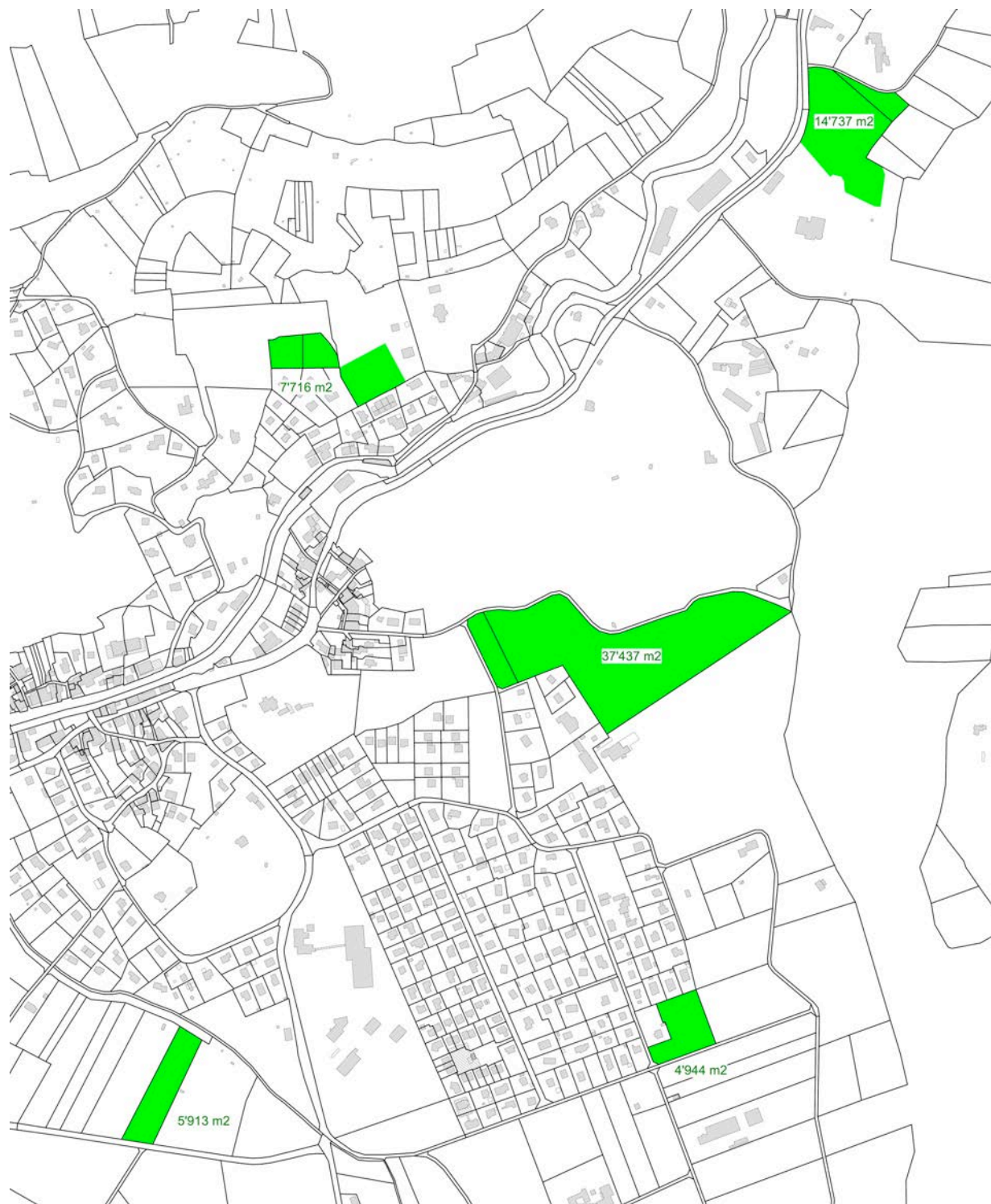
Le total des emprises des deux Plans sur les Surfaces d'assolement reconnues par le Canton se monte à environ 43'150 m². Comme on l'a vu ci-dessus, une partie de ces surfaces ne correspondent objectivement pas à des SDA et ne remplissaient pas leurs critères lors de leur inclusion dans le recensement cantonal. La carte ci-dessous indique les localisations et superficies concernées par ces emprises:



Parallèlement, les deux Plans d'affectation communaux permettent la restitution d'un total de près de 126'000 m² à la Zone agricole 16 LAT. Ces surfaces devront faire l'objet d'une analyse afin de vérifier lesquelles correspondent réellement aux critères actuels de Surfaces d'assolement. On peut partir du

principe que certaines surfaces, occupées par des constructions, ne seront pas incluses dans l'inventaire des SDA; cela laisse toutefois près de 81'000 m² qui devront être analysés et pourraient être officiellement considérés comme Surfaces d'assolement.

Les localisations et superficies des différents secteurs restitués à la Zone agricole et, potentiellement, aux SDA sont indiquées sur les cartes ci-dessous:



Est du bourg de Bex



Abords du hameau de l'Allex



Hameau des Dévens



Hameau du Châtel



PERMIS DE CONSTRUIRE N° 2279.B

Délivré le : 06.03.2015

Parcelle(s)	Compétence (ME) Municipale Etat No ECA	Coordonnées
130 151 510	4009a 4009b B1097 B1098 B1099	566.870/122.500

Nom de la commune : Bex
Nature des travaux : Construction nouvelle
Description de l'ouvrage : Démolition des vestiaires existants, construction de nouveaux vestiaires et d'une buvette pour le Football Club de Bex.
Situation : Avenue de la Gare, 1880 Bex
Propriétaire(s) : BEX, LA COMMUNE
Promettant(s) acquéreur(s) :
Droit(s) distinct(s) et permanent(s) :
Auteur(s) des plans : CARAVAGLIO MARCO - RBMC RALPH BISSEGGER & MARCO CARAVAGLIO ARCHITECTES EPFL HES-SO
Demande de dérogation : --
Particularité(s) :

Enquête ouverte du 08/11/2014 au 07/12/2014

Conditions générales :

Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité. Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Autorisations spéciales et conditions particulières cantonales : (art. 120 LATC)

Les conditions fixées dans la synthèse de la CAMAC N° 150852 du 19/02/2015 et dans les annexes devront être respectées. Les autorisations spéciales et les conditions particulières cantonales, citées en annexe, font partie intégrante du présent permis.

Conditions particulières communales :

Voir lettre de la Municipalité du 6 mars 2015.

Droit de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public. L'acte de recours doit être déposé à la Cour de droit administratif et public (av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne) dans les trente jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le cas échéant, ce dernier est accompagné de la procuration du mandataire.

Au nom de la Municipalité
Le vice-président : D. Hediger
Le secrétaire : A. Michel



No CAMAC : 106537
Réf. communale :
Commune : BEX

Permis de construire No 2231.A

Coordonnées : 567.060/122.580

No de la (des) parcelle(s) : 140

No(s) ECA : 1498

Délivré à propriétaire(s) : THONNEY ALAIN

Promettants acquéreurs :

Droits distincts et permanents :

Auteur des plans :

WITTWER CHRISTIAN CHRISTIAN WITTWER,
ARCHITECTE ETS SÀRL, Ch. du Château 17 1860 AIGLE

Nature des travaux et description de l'ouvrage : Reconstruction après démolition, Démolition et reconstruction d'un pavillon d'habitation

Adresse de l'ouvrage, situation : Ch. du Pré-de-la-Cible 6

Dérogação demandée(s) : Art. 90 du RPGA

Enquête ouverte du 25/09/2010 au 25/10/2010

Conditions générales : Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de correspondance échangée. **Il est valable deux ans dès ce jour.**

Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité. Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Autorisations spéciales et conditions particulières cantonales (art. 120 LATC)

Les conditions fixées dans la synthèse de la CAMAC N° 106537 du 01/11/2010 et dans les annexes devront être respectées. Les **autorisations spéciales et les conditions particulières cantonales**, citées en annexe, font partie intégrante du présent permis.

Conditions particulières communales

Voir lettre de la Municipalité du 8 novembre 2010.

Oppositions : ☒ pas d'oppositions ☐ oppositions irrecevables ☐ oppositions retirées ☐ levées selon les conditions citées auparavant ☐ levées selon décision municipale.

Droit de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public. L'acte de recours doit être déposé à la Cour de droit administratif et public (av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne) dans les trente jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le cas échéant, ce dernier est accompagné de la procuration du mandataire.

Taxe réglementaire Fr.	225.00
Frais spéciaux Fr.	600.00
Total Fr.	825.00

Bex, le 08 novembre 2010

Au nom de la Municipalité
Le syndic : Le secrétaire :

Annexes :

Distribution : Propriétaire, Agence de district ECA, Maître ramoneur, DINP-CAMAC, Commune

Permis de construire (ou de démolir) No 2'125.01

Coordonnées: 567'035/122'575 N° de la (des) parcelle(s): 134/476 N°(s) ECA:
 Délivré à (propriétaire): La Confédération Suisse, Direction des PTT
 Auteur des plans: M. Jean-Jacques WUTRICH
 Adresse: Avenue Biaudet 39, 1880 BEX
 Genre de construction: Demande d'autorisation préalable d'implantation
 concernant la construction d'un bâtiment de
 télécommunication

Enquête ouverte du du 10 octobre au 8 novembre 1990

Conditions générales: Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection de eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable une année dès ce jour. **Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité.** Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis:

Autorisations spéciales cantonales ou fédérales accordées.

VOIR :

- Autorisation du Service de l'Aménagement du Territoire du 9 novembre 1990
- Autorisation des eaux et de la protection de l'environnement du 9 novembre 1990

Dérogations demandées.

Conditions spéciales communales.

VOIR :

- Lettre de la MUNICIPALITE du 23 novembre 1990

Annexes: plans en retour
 prescriptions
 cartes de contrôle
 autorisation spéciale

Lieu et date: Bex, le 23 novembre 1990

Taxe réglementaire: Frs 100.--
 Frais spéciaux: Frs 50.--
 Total: Frs 150.--
 =====

Au nom de la Municipalité
 Le syndic Le secrétaire

Permis de construire (ou de démolir) No 858

Délivré à (propriétaire) : M. Albert JAGGI pr. S.I. PRE DES VIGNES, en formation, 1860 - Aigle
 Auteur du projet ou mandataire : Atelier d'architecture J-Cl. Roch
 Adresse : Les Timiers, 1860 - Aigle
 Genre de construction : construction d'un immeuble de 24 logements (avec garage souterrain et places de parc).

Situation : En Barmottes parcelle No ass. inc. No

Enquête ouverte du 26 janvier au 4 février 1980.

Conditions générales : Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable une année dès ce jour. **Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité.** Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportuns au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis :

- voir lettre de la Municipalité du 14 octobre 1980 -

Annexes : plans en retour
 prescriptions
 cartes de contrôle
 autorisation spéciale

Lieu et date : Bex, le 14 octobre 1980.

Taxe réglementaire : Fr. 3.820.--
 Frais spéciaux : Fr. 45.--
 Total : Fr. 3.865.--
 =====

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire



IM-GM-GBP, Rue de la Gare de Triage 5, 1020 Renens VD

Esplanade aménagement S.A.
A l'att. de Monsieur Olivier Monnin
Avenue Louis-Ruchonnet 15
1003 Lausanne

Renens VD, 24. juin 2025

Référence : Christelle Vouillamoz, ID-N°. 10002074
Ligne Lausanne - Simplon Tunnel I - Iselle, KM 47.200 - 48.000
Tracé LHT 128 Ue Vernayaz - Ss Puidoux, mâts 48-70

N° de parcelles : Bex, DP 29, 4, 5, 7, 2, 6852
Description : Modifications - Révision du plan d'affectation communal "Centre"

Monsieur,

Nous nous référons à la mise à l'enquête susmentionnée.

Après examen complet des documents en notre possession, les CFF demandent de prendre en considération les **indications suivantes dans le cadre de la planification ultérieure** :

I. Indication concernant l'exploitation ferroviaire

- a. Les CFF souhaiteraient connaître la planification fine car des travaux importants à proximité de la zone de Bex vont se poursuivre jusqu'en fin d'année 2026 dans le cadre du projet de l'ATR Villeneuve

Personne de contact : Madame Nadya Hannane des CFF Infrastructure, Projets (tél. 079 331 56 78, nadya.hannane@sbb.ch).

II. Conditions générales

- a. Tous les projets de construction et d'aménagements ultérieurs dans le périmètre du présent projet situés à proximité des installations CFF (tracé ferroviaire et lignes à haute tension) devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m de la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF).

Des renseignements supplémentaires à ce sujet sont à disposition sur notre site internet www.cff.ch/18m.

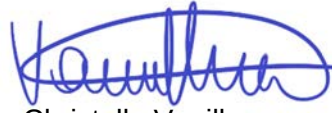
Nous vous remercions de prendre en considération nos indications et vous prions de nous informer, en temps voulu, de la suite de la procédure.

Nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.



Sven Zollinger

Chef Fonciers inventaire et potentiels



Christelle Vouillamoz

Spécialiste Fonciers inventaire et potentiels

Informations CFF concernant les charges environnementales

Bruit ferroviaire / bruit de l'industrie et de l'artisanat : Conformément à l'art. 34 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le propriétaire d'un bâtiment neuf ou substantiellement modifié doit apporter la preuve que les valeurs limites d'exposition des annexes 4 et 6 de l'OPB sont respectées. Il incombe à l'autorité compétente en matière de permis de construire de demander cette preuve et de vérifier le respect des dispositions légales de l'OPB. Les frais de vérification et d'éventuelles mesures nécessaires au respect des valeurs limites sont à la charge du requérant (art. 31, alinéa 3 OPB).

Du côté des voies, il faut éviter les grandes surfaces n'absorbant pas le bruit. En effet, de telles surfaces réfléchissent le bruit ce qui peut provoquer une augmentation significative pour les lieux à usage sensible situés vis-à-vis.

Évaluation du bruit ferroviaire (OPB, Annexe 4): L'Office fédéral des transports a publié le cadastre de bruit des installations ferroviaires sous "map.geo.admin.ch". Pour les procédures de planification et de construction, les "émissions fixées jour/nuite" figurant dans le cadastre de bruit des installations ferroviaires par ligne et par tronçon, sont pertinentes.

Évaluation du bruit de l'industrie et de l'artisanat (OPB, Annexe 6): Sur le domaine CFF, se trouvent également des installations de garage, des places de transbordement ou des installations de maintenance et d'intervention. Les émissions sonores qui sont générées par ces installations sont classées comme bruit de l'industrie et de l'artisanat. Pour les procédures de planification et de construction, les informations concernant les activités bruyantes correspondantes doivent être demandées aux CFF.

Bruit ferroviaire : Les murs antibruit qui nécessitent un permis de construire doivent répondre aux exigences de la norme suisse SN 640570 "Protection contre le bruit aux abords des routes et des voies de chemins de fer - Conception des obstacles à la propagation du bruit (obstacles antibruit)". La statique de la construction, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être soumis à l'approbation des CFF.

Vibrations et sons solidiens dus au trafic ferroviaire : Le passage de trains peut entraîner des effets gênants en termes de vibrations (perceptibles) et de bruit solidien rayonné (audible) pour les locaux situés à proximité des voies. En vertu de la loi sur la protection de l'environnement (LPE, art. 21, al. 1), le maître d'ouvrage doit apporter la preuve, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, qu'une protection adéquate contre les vibrations est prévue dans la construction. Concrètement, il faut prouver que les valeurs indicatives pour les vibrations ainsi que pour le bruit solidien ne soient pas dépassées pour les nouvelles constructions à proximité des voies et servant au séjour prolongé de personnes.

Pour l'évaluation, la « Directive pour l'évaluation des vibrations et du bruit solidien des installations de transport sur rails (EVBSR) » du 20 décembre 1999 est applicable. Lien : [Directive pour l'évaluation des vibrations et du bruit solidien des installations de transport sur rails \(EVBSR\) \(admin.ch\)](#)

Si selon les pronostics, il faut s'attendre à des dépassements des valeurs de référence et/ou des valeurs indicatives, des mesures doivent être prévues pour le bâtiment. De manière générale, il convient de veiller à ce que la structure du bâtiment soit insensible aux vibrations (réduction des vibrations propres

du plafond). En général, même en dessous des valeurs de référence et des valeurs indicatives, la protection contre les vibrations permet d'obtenir un meilleur confort pour les habitants. Cela permet d'éviter les réclamations de la part des futurs occupants.

Pour les immissions de bruits solidiens, les documents de la ville de Berne, à titre d'exemple, conviennent parfaitement :

https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/larm/downloads-und-links/downloads/Bauen_im_erschuetterungsbelasteten_Gebiet_-_erschlossen.pdf.

Il faut noter que les aiguillages sur la voie peuvent augmenter la zone de conflit, c'est-à-dire que la zone critique peut être augmentée jusqu'à 60 m.

Rayonnements non ionisants : L'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23 décembre 1999 vise à protéger les personnes contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommode. Outre la valeur limite d'immission, généralement respectée le long de la voie ferrée, l'ordonnance fixe également une limite de prévention sous la forme d'une valeur limite d'installation de 1 μ T. Pour les nouveaux bâtiments et les extensions à proximité d'installations ferroviaires, il faut tenir compte de ce qui suit :

Si le projet de construction est situé dans une zone à bâtir légalisée après le 1.1.2000, les locaux à usage sensible (LUS) tels que les lieux de travail, les appartements, etc. doivent être construits au-delà de l'isoligne de 1 μ T permettant de respecter la valeur limite de l'installation (art. 16 ORNI). Par mesure de prévention, les CFF recommandent, dans les autres cas, de respecter la valeur limite d'installation.

Généralités : En ce qui concerne les effets sur les machines, les équipements et les systèmes informatiques, il incombe au propriétaire du bâtiment lui-même de prendre les précautions nécessaires pour éviter les effets perturbateurs de l'exploitation ferroviaire sur son équipement.

Prévention des accidents majeurs (s'applique aux grands projets situés le long des tronçons de lignes concernés par les accidents majeurs conformément à l'art. 1, al. 2, let c de l'OPAM) : Selon l'aide à la planification "Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs", une coordination avec la prévention des accidents majeurs est requise pour l'évaluation du risque d'un projet de construction dans le périmètre de consultation (projet de construction jusqu'à une distance de 100 m des installations ferroviaires). Pour les demandes de construction de surfaces de logement ou de travail > 50/100 personnes ou pour des occupations sensibles (hôpitaux, maisons de retraite, écoles, etc.) le risque doit être vérifié par l'autorité cantonale d'exécution.



Transports Publics du Chablais SA
Place de la Gare 5 / CP 85
CH-1860 Aigle

Tél. +41 24 468 03 30
info@tpc.ch
www.tpc.ch

Esplanade Aménagement SA
M. Olivier Monnin
Avenue Ruchonnet 15
1003 Lausanne

N/réf. : maa/dace

Aigle, le 28 avril 2025

Commune de Bex – Plan d’affectation communal – Centre

Monsieur,

Votre courriel du 04 avril 2025, relatif à l’objet précité, nous est bien parvenu et a retenu toute notre attention.

Après avoir pris connaissance de votre projet, nous sommes en mesure de vous communiquer que nous n’avons pas d’objection à formuler et pouvons vous confirmer notre accord pour ce projet tel que présenté.

Notre collaboratrice Ana Mateos (ana.mateos@tpc.ch) se tient volontiers à votre disposition pour tout complément d’information.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de recevoir, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Transports Publics du Chablais SA

Grégoire Praz
Directeur

Olivier Canomeras
Chef dpt Infrastructure