

PLAN D'AFFECTATION 55.62C

"AVENUE RELLER"

RAPPORT EXPLICATIF SELON L'ART. 47 OAT

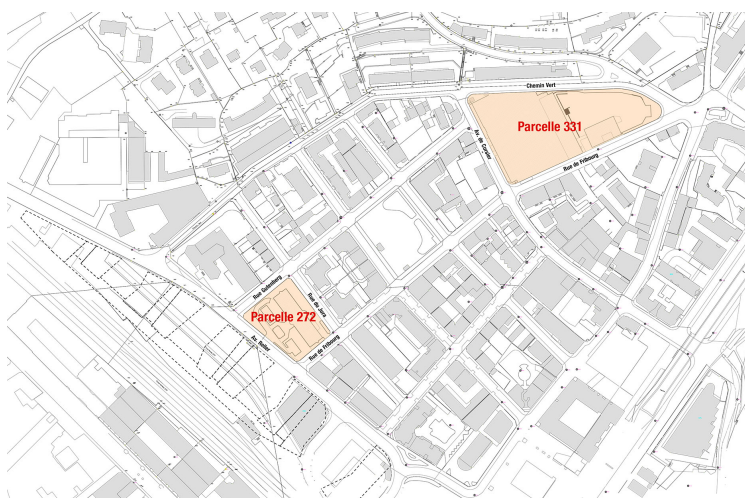
TABLE DES MATIERES

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

PREAMBULE

La Société des Produits Nestlé SA, anciennement Nestec, a entrepris en été 2014 la réorganisation de son parc immobilier à Vevey, dans le but de centraliser et regrouper son administration. Suite à cette restructuration, plusieurs immeubles, propriétés de l'entreprise, perdent leurs fonctions. Le bureau Esplanade Aménagement SA est chargé d'élaborer deux Plans d'affectation dans le quartier de Plan-Dessus, dont le Plan d'affectation sur la parcelle n° 272, qui couvre une surface de 3'448 m².

De mars 2017 à août 2019, l'étude du Plan d'affectation sur la parcelle n° 272 a été suspendue, suite à la décision de la ville de Vevey de revoir ses documents de planification générale. La Commune a adopté le 13 juin 2019 le Concept de son nouveau Plan directeur communal et le projet du Plan d'affectation du premier des quatre quadrants, le PA Nord-Ouest. Ce premier quadrant comprend la parcelle n° 272 de la Société des Produits Nestlé SA (ci-après SPN SA), dont les règles d'aménagement définies par le présent PA n° 55.62C "*Avenue Reller*" sont coordonnées mais non liées avec celles du futur PA Nord-Ouest. Les travaux préliminaires étant suffisamment avancés et les orientations de la planification ayant été agréées par le Conseil communal, la Municipalité a annoncé en août 2019 aux porteurs de projet qu'ils pouvaient reprendre leurs études.



Le Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT précise les conditions d'aménagement du Plan d'affectation sur la parcelle n° 272; il est établi en coordination avec le développement de la parcelle n° 331.

BUT DE L'ETUDE

La parcelle n° 272 est actuellement occupée par un immeuble de bureaux. La réorganisation en cours des bâtiments administratifs de Nestlé entraîne la cessation des activités dans cet immeuble. En conséquence, l'entreprise souhaite valoriser cette parcelle, qui bénéficie d'une localisation favorable – à faible distance de la gare de Vevey, au sein d'un environnement bâti relativement dense et à proximité de nombreux services. Cette opération de valorisation impliquera le remplacement des bâtiments existants par des constructions principalement dévolues à l'habitation et accueillant également des activités favorables à l'animation du quartier.

GROUPE D'ETUDES

L'élaboration des deux Plans d'affectation traitant des parcelles n° 272 et n° 331 a été confiée à un groupe de bureaux d'études dirigé par ESPLANADE AMENAGEMENT SA, agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le groupe d'études comprend les experts A. MAIBACH sàrl, biologiste, pour le volet *faune-nature*, et TEAM+, bureau d'ingénieurs en transports et d'urbanisme, pour les volets *transports* et *bruit*. Le bureau GEO SOLUTIONS INGENIEURS SA à Vevey est chargé de la fourniture des données cadastrales et de la certification des Plans d'affectation. M. Gérard Baumann, responsable de la gestion immobilière de SPN SA, s'est entouré de M. Gabriele Rossi, directeur du bureau d'architecture Archilab SA, et d'experts en projets immobiliers pour l'accompagner dans la démarche de planification.

PROCESSUS

Cette étude d'urbanisme a été lancée par Nestlé, en accord avec la Ville de Vevey. Elle a débuté par une analyse des contraintes marquant le site et par la définition, d'une part, des besoins du propriétaire et, d'autre part, des objectifs de la Commune. D'août à novembre 2014, plusieurs variantes typologiques ont été étudiées, afin d'évaluer l'insertion volumétrique de l'avant-projet dans le tissu existant. A cette époque, d'entente avec le Service d'urbanisme de la commune, deux variantes ont alors fait l'objet d'un projet plus développé, portant sur la mixité d'affectation, l'accessibilité, le potentiel constructible et la relation au réseau routier. Cette première phase s'est achevée avec une présentation à la Commission d'urbanisme de la Ville de Vevey. Les remarques de cette Commission ont été intégrées au projet finalement développé.

La deuxième phase du travail, qui s'est déroulée de décembre 2014 à mars 2015, a permis l'élaboration du dossier du Plan d'affectation. Une version du Plan a été soumise aux autorités de Vevey en mars 2015, puis des modifications mineures ont été apportées au dossier entre avril et juillet 2015. Plusieurs séances de coordination ont permis de mettre au point le dossier en vue de son envoi aux Services cantonaux pour examen préalable.

Le dossier du Plan d'affectation a ensuite été revu sur la base du rapport d'examen du 12 août 2016. Diverses séances de coordination avec les services cantonaux ont permis de mettre au point le projet en vue d'un examen préalable complémentaire qui était prévu au début 2017.

Cependant, au printemps 2017, à la suite d'un nouvel échec d'un Plan d'affectation en référendum populaire, les autorités de Vevey décidèrent de réviser l'ensemble des documents de planification de la Commune. La Municipalité de Vevey demanda à SPN SA de suspendre ses démarches de planification sur les parcelles n° 272 et n° 331 jusqu'à ce que le législatif communal ait accepté les Orientations nouvelles de la planification et que le Service cantonal du développement territorial ait pris acte du projet de Plan d'affectation.

En 2017, une Zone Réservée a été établie par la Commune sur le secteur de Plan-Dessus, suspendant toute nouvelle possibilité de construction, le temps nécessaire à l'établissement du nouveau Plan d'affectation communal. La commune elabora alors le Plan directeur fixant les orientations et les principes d'aménagement ainsi que le Plan d'affectation pour le quadrant Nord-ouest de la ville (Plan-Dessus, les Crosets, Gilamont et Bosquets).

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

rédigea en novembre 2018 une note de réponse relevant les nombreux points de convergence et les quelques points de divergence, en particulier l'exiguïté des périmètres et gabarits de construction.

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

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

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

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

Le Plan d'affectation PA n° 55.62C "Avenue Reller" a été soumis à l'enquête publique du 27 mars au 9 mai 2021. Il a fait par la suite l'objet d'un appel de projets auprès de plusieurs architectes, dont le résultat a demandé quelques modifications du Plan d'affectation.

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

2. JUSTIFICATION

PLANIFICATION CANTONALE

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

Le Plan d'affectation doit se conformer au Plan directeur cantonal. Il doit notamment veiller à l'application de:

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

- Ligne d'action A3 *Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines*
- Mesure A 31 *Qualité de l'air*
- Mesure A 32 *Nuisances sonores*
- Mesure A 34 *Sites pollués*
- Mesure A 35 *Rayonnement non ionisant*
- Ligne d'action B1 *Consolider le réseau de centres dans les régions*
- Mesure B 11 *Agglomération, centres cantonaux et régionaux*
- Ligne d'action B3 *Stimuler la construction de quartiers attractifs*
- Mesure B 31 *Habitat collectif*
- Mesure B 33 *Affectations mixtes*
- Ligne d'action D1 *Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant*
- Mesure R14 *Agglomération Riviera – Veveyse - Haut-Lac (RiveLac)*

Le présent Plan d'affectation prévoit une densification significative d'une parcelle située proche du centre de Vevey, au sein du périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac. Ce faisant, il se conforme au but de concentration de la croissance de population dans les centres urbains du canton. De par la mixité d'occupation qu'il permet, il favorise la présence d'activités au centre-ville, à proximité des habitations. Le Plan permet ainsi le développement de logements et le maintien d'activités au sein du centre régional de Vevey. La densité du Plan et sa mixité sont également favorables au développement d'une mobilité douce. Les facteurs de réduction minimaux des normes VSS sont pris en compte pour les calculs des besoins en stationnement. Enfin, le Plan prévoit la réalisation d'aménagements extérieurs et architectoniques spécifiques, afin de garantir une densification de qualité.

PLANIFICATION REGIONALE

Le Projet d'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac définit ce secteur de Vevey comme une "zone urbanisée" et préconise sa densification, en raison de la bonne desserte en transports publics. La parcelle n° 272 étant située à un peu plus de 500 m de la gare la plus importante de l'agglomération, elle est concernée par le principe défini par l'agglomération d'une densification prioritaire. Par ailleurs, la mixité d'affectations devrait également être développée à proximité de la gare de Vevey.

L'urbanisation devrait être structurée autour des transports publics et faciliter la mobilité douce, comme base des déplacements quotidiens. A ce titre, le concept mobilité du Projet d'agglomération définit le secteur entre voies CFF, la Veveyse et le Chemin Vert comme un "quartier dense" devant faire l'objet d'un maillage fin de liaisons.

PLANIFICATION COMMUNALE

Le Plan directeur et le PA Nord-Ouest sont en cours d'élaboration par la commune de Vevey ; le processus est suffisamment avancé à ce jour pour que la planification sectorielle puisse être poursuivie de manière coordonnée avec les objectifs et principes visés, dont voici les principaux éléments :

Le **Plan d'affectation Nord-Ouest** propose des zones d'affectation caractérisées par la forte densité et la mixité.

Les Préconisations des travaux préparatoires de 2018 ont été assouplies afin que les mesures définies par le projet de Plan d'affectation pour ce quadrant puissent tenir compte des fortes variations morphologiques des tissus urbains.

Le **Concept directeur** relève la mixité programmatique de Plan-Dessus, caractérisée par des rez-de-chaussée dévolus aux activités et aux services et par des étages dévolus aux logements. Il propose de marquer les fronts construits significatifs dans le contexte urbain et préconise une requalification de l'espace-rue ainsi que le renforcement des polarités de quartier. A l'échelle de l'îlot, il demande que les cœurs d'îlots soient végétalisés et partagés au sein du voisinage. De plus, il préconise que l'offre de stationnement soit optimisée tout en améliorant la couverture des besoins et que la continuité végétale soit renforcée par des alignements d'arbres.

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

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

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

POTENTIEL

La parcelle RF 272 se situe dans la commune de Vevey, centre de niveau cantonal, et est comprise dans le périmètre compact de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac. Elle est déjà affectée en Zone à bâtir et est construite de longue date. Considérée comme une zone urbanisée proche de la gare, **elle devrait être densifiée et requalifiée, son aménagement devrait favoriser la mixité entre le logement et les activités.**

Selon les pourcentages de surfaces de plancher vouées au logement définis par le Règlement du Plan d'affectation (80% au minimum et 91.3 % au maximum), **la parcelle pourrait accueillir entre 196 et 224 nouveaux habitants**, si les droits à bâtir maximaux sont réalisés. Le potentiel représenté par ce projet de Plan d'affectation est intégré dans le projet d'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac et pris en compte dans le bilan du potentiel d'accueil du périmètre de centre d'agglomération. Ce bilan permet de s'assurer que la zone à bâtir de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac n'est pas surdimensionnée – en application de la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

EQUIPEMENT

Le secteur est déjà construit et dispose donc de tous les équipements et connexions aux infrastructures nécessaires – téléphone, eau potable, évacuation des eaux, etc... De plus, les équipements scolaires et sportifs existants ou projetés sont nombreux.

Toutefois, le système d'évacuation des eaux dans ce secteur de la ville est ancien et en unitaire ; le PGEE de la Commune prévoit de réhabiliter le réseau à un horizon de 10 à 20 ans. L'équipement à l'intérieur du Plan sera en séparatif, bien que raccordé à des collecteurs unitaires pour ces prochaines années.

FONCIER

Ce Plan d'affectation ne concerne qu'une parcelle et un propriétaire unique – SPN SA –, qui est de fait une filiale de Nestlé.

3. CONFORMITE

DONNEES DE BASE

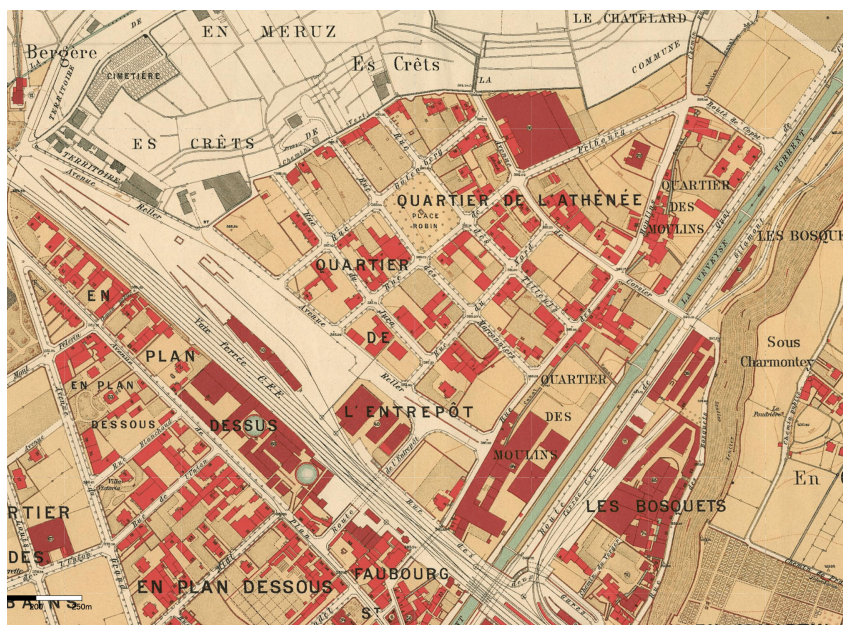
HISTORIQUE

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

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

La carte de 1913 montre que la parcelle n° 272 fait partie du quartier destiné aux maisons d'habitations et aux ateliers et que les secteurs industriels sont localisés pour la plupart aux abords immédiats des voies CFF et de la Veveyse.

La parcelle n° 272 a été occupée dès le début des années 1990 par un immeuble, puis racheté et réaménagé par Nestlé pour y accueillir des locaux administratifs.



Carte historique – 1913

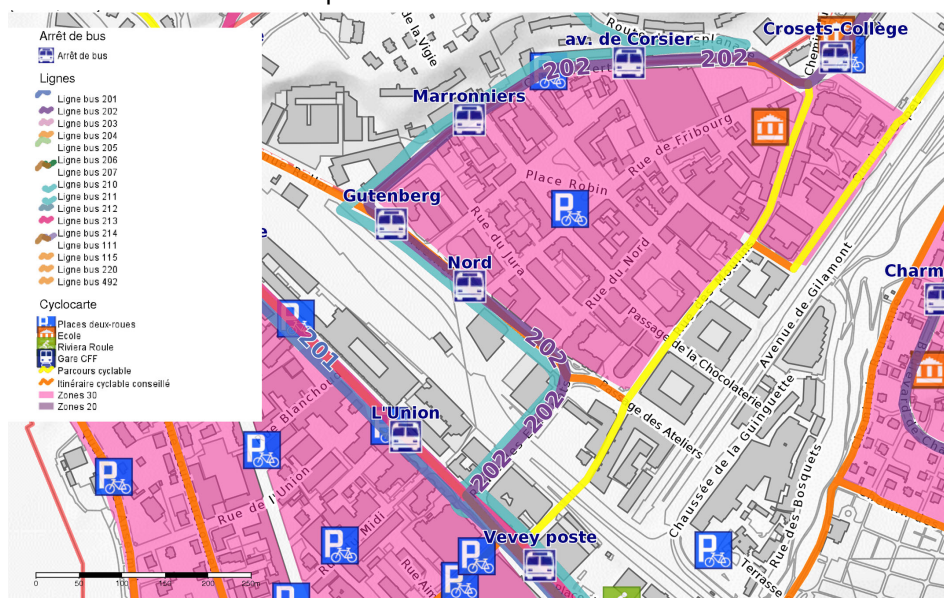
TRANSPORTS

La parcelle n° 272 est bordée par la route collectrice de l'Avenue Reller; les autres rues la bordant sont des voies de desserte locale. En dehors des routes collectrices entourant le quartier de Plan-Dessus, celui-ci est entièrement composé d'un réseau en Zone 30.

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

La parcelle n° 272 est desservie par les lignes de bus VMCV 202 et 211 – respectivement d'une fréquence de 4 et 2 bus par heure. La parcelle jouxte l'arrêt Nord.

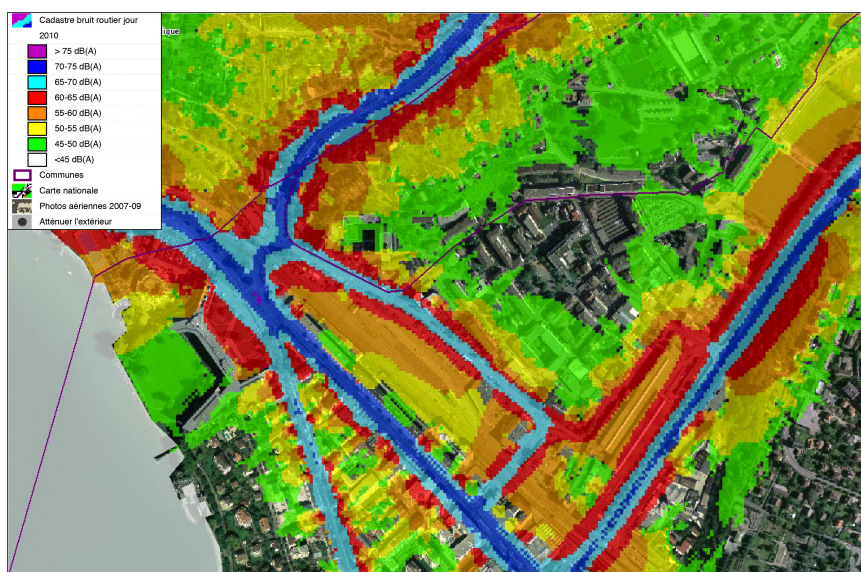
Au vu du réseau de bus qui le jouxte et de la Zone 30 qui prévaut dans son périmètre, le quartier de Plan-Dessus doit donc être considéré comme un quartier urbain.



Réseau de bus et secteurs en Zone 30

BRUIT

La parcelle n° 272 est exposée à un niveau significatif de bruit routier, du côté de l'Avenue Reller. Si le bâtiment actuel est relativement en retrait, une construction sur rue pourrait être exposée à un bruit supérieur à 65 dB(A).



Cadastré du bruit routier - jour

MOBILITE DOUCE

L'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre recense un itinéraire pédestre longeant le Plan d'affectation au sud-ouest, le long de l'avenue Reller. La continuité et la sécurité de ce cheminement doivent être garanties.

NATURE

La parcelle n° 272 a fait l'objet d'une expertise « Valeurs naturelles et paysagères » par le bureau A. Maibach, qui a notamment opéré une visite de terrain en septembre 2014.

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

Esplanade Aménagement a procédé à une évaluation des arbres existants et a modifié le projet en conséquence par rapport à la réglementation communale¹. Le relevé de l'arborisation existante montre que la parcelle n° 272 comprend treize arbres de gabarit important, qui présentent une valeur paysagère.

ENVIRONNEMENT BATI

Les niveaux bâtis des immeubles du quartier sont très divers. La hauteur maximale de 18 m de l'ancienne réglementation fait que les bâtiments les plus hauts comptent 6 étages ; c'est notamment le cas des constructions les plus récentes au sud-est, en bordure de la Veveyse. On relèvera que la parcelle n° 272 est bordée sur son côté nord par des constructions de 6 étages.



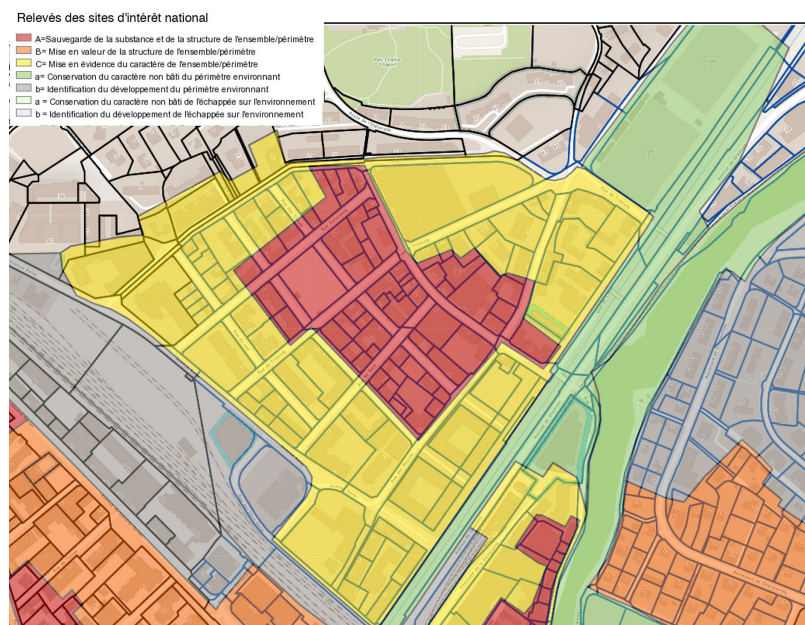
Morphologie du domaine bâti

¹ Le Règlement communal de protection des arbres du 16 août 2012 vise à protéger les arbres au diamètre supérieur à 25 cm à une hauteur de 1.30 m. Leur abattage doit faire l'objet d'une autorisation communale et d'une compensation.

Si une partie des îlots sont construits sur rue, en ordre contigu, des constructions basses sont localisées en retrait ou au centre d'autres îlots. L'évolution de ces dernières années va néanmoins dans le sens des principes souhaités par la réglementation communale pour ce quartier, à savoir libérer progressivement les cœur d'îlots des constructions existantes.

La commune de Vevey est considérée comme un site d'importance nationale par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Le cœur du quartier de Plan-Dessus est défini comme un ensemble dont la substance et la structure d'origine doivent être sauvegardés. La parcelle n° 272, plus périphérique, est incluse dans un ensemble plus large dont le caractère doit être mis en évidence et pérennisé.

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



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

SITE CONSTRUIT

La parcelle n° 272 n'est pas bordée par des voies historiques d'une quelconque importance. Aussi, l'immeuble situé sur la parcelle n'est pas noté par le recensement architectural. Enfin, la parcelle n'est pas incluse dans une région archéologique; le site le plus proche est distant de près de 200 m et concerne le village de Corsier.

EAUX

Tout le terrain de la commune de Vevey est affecté en secteur üB de protection des eaux. Aucune mesure particulière ne doit donc être prise pour assurer la protection des eaux souterraines.

En cas de présence confirmée d'une nappe d'eau souterraine, celle-ci pourrait constituer une ressource énergétique pour la production de chaleur ou de froid.

SITES POLLUES ET DECHETS

Le périmètre du Plan d'affectation n'est pas directement touché par une pollution du sol. Toutefois, outre les divers sites pollués situés à proximité du quartier de Plan-Dessus, la parcelle n° 272 est bordée au sud-est par la parcelle n° 295 sur laquelle se trouvent un garage et une carrosserie. Cette parcelle n° 295 est considérée comme étant polluée ; elle ne requiert toutefois ni surveillance ni assainissement, selon le cadastre des sites pollués.

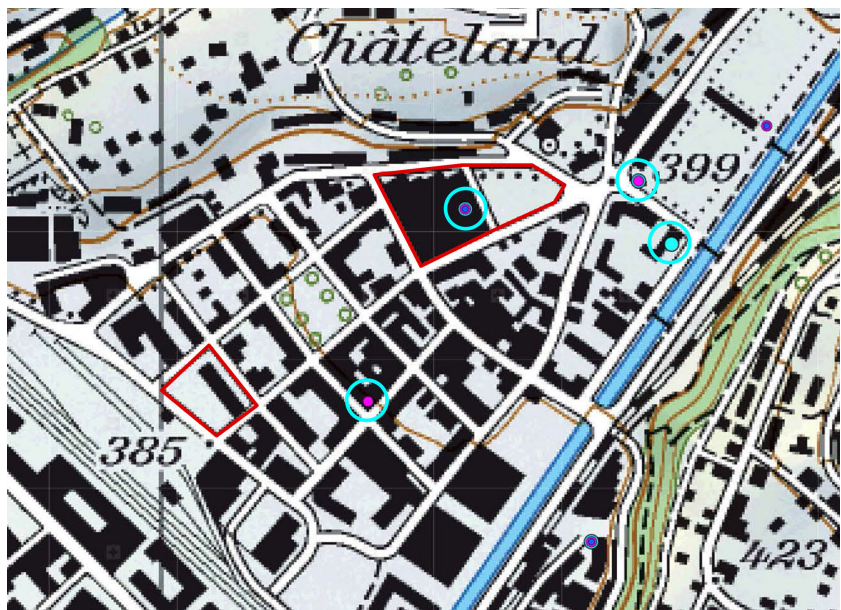
Quant aux matériaux d'excavation non pollués, ils pourraient faire l'objet d'une valorisation.

DANGERS NATURELS

Le Plan d'affectation n'est exposé à aucun risque significatif. Les risques de crues sont limités aux abords de la Veveyse et ne touchent que les îlots situés entre la rivière et la Rue des Moulins.

RAYONNEMENT NON-IONISANT

Le Plan d'affectation ne voisine pas de ligne électrique à haute tension. Par contre, plusieurs antennes de téléphonie mobile sont situées dans le quartier de Plan-Dessus. Une antenne UMTS de forte puissance est située à env. 120 m à l'est de la parcelle n° 272. Une telle installation, située à une distance significative du Plan d'affectation, n'entraînerait pas de dépassement des valeurs pour celui-ci.



Antennes de téléphonie mobile

ENERGIE

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

PROJET D'AMENAGEMENT

AVANT-PROJETS

Plusieurs variantes d'avant-projet successives ont été élaborées pour le Plan d'affectation. Elles proposaient soit un îlot fermé, soit un îlot partiel ouvert.

Lors de la rencontre de la Commission d'aménagement du territoire en automne 2014, celle-ci préconisait que le Plan d'affectation ne contraigne pas trop la forme urbaine, dont la maîtrise devait être laissée en partie aux constructeurs. ~~Les variantes d'implantation présentées sont jointes sur la planche en annexe.~~

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

DISPONIBILITE DU TERRAIN

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

PLUS-VALUE

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

PARTICIPATION

La planification des parcelles n° 272 et n° 331 s'inscrit dans la planification de l'ensemble du territoire urbain. C'est dans le cadre d'une démarche globale qu'habitants, propriétaires et représentants d'associations locales ont été consultés. C'est également dans ce cadre que les PA 55.60 "*Rue de Fribourg*" et 55.62C "*Avenue Reller*" résultant des études sont présentés sur la plate-forme internet de la ville.

Un premier atelier participatif consacré à la forme du quartier de Plan-Dessus et la structuration de ses espaces ouverts a été organisé par la Ville le 29 novembre 2017 dans la salle de gymnastique de la rue des Tilleuls. Cette soirée, suivie d'une séance de restitution organisée à la salle du Conseil communal le mercredi 28 février 2018, a permis de réunir plus de 60 habitants, propriétaires et représentants d'associations locales, dans une démarche d'analyse orientée projet. Les témoignages et les avis exprimés ont permis de dégager des éléments de diagnostic tangibles et des pistes d'action précises, synthétisés sous la forme d'une image directrice par les mandataires ABA et VWA architectes. (cf. <https://demain.vevey.ch/planification/concept-urbain-espaces-ouverts-de-plan-dessus/>)

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

Informé encore par la synthèse des "balades urbaines" organisées par la Ville le 5 mai 2018 à la maison de quartier de Bel-Air dans le cadre des travaux d'élaboration du Concept directeur d'aménagement finalement adopté par le Conseil communal le 13 juin 2019 (cf. <https://demain.vevey.ch/wp-content/uploads/2019-03-11-urbaplan-pdcom-cahier2-v21-a4a3.pdf>), les projets de PA 55.60 "*Rue de*

Fribourg" et 55.62C "Avenue Reller" ont été présentés le 3 juin 2019 à la Commission d'aménagement du territoire veveysane, constituée d'un quinzaine d'élus et membres d'associations locales concernées par les questions d'aménagement.

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

Recevant la synthèse des préavis des services le 9 décembre 2020, les Plans d'affectation ont été finalisés puis mis à disposition du public dès le 23 mars 2021 sur la plate-forme internet de la Ville (<https://demain.vevey.ch>). Compte tenu de la pandémie, un communiqué de presse a été publié le 23 mars 2021 pour informer la population de la disponibilité de cette documentation et l'inviter à transmettre ses remarques à la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable de la Ville de Vevey.

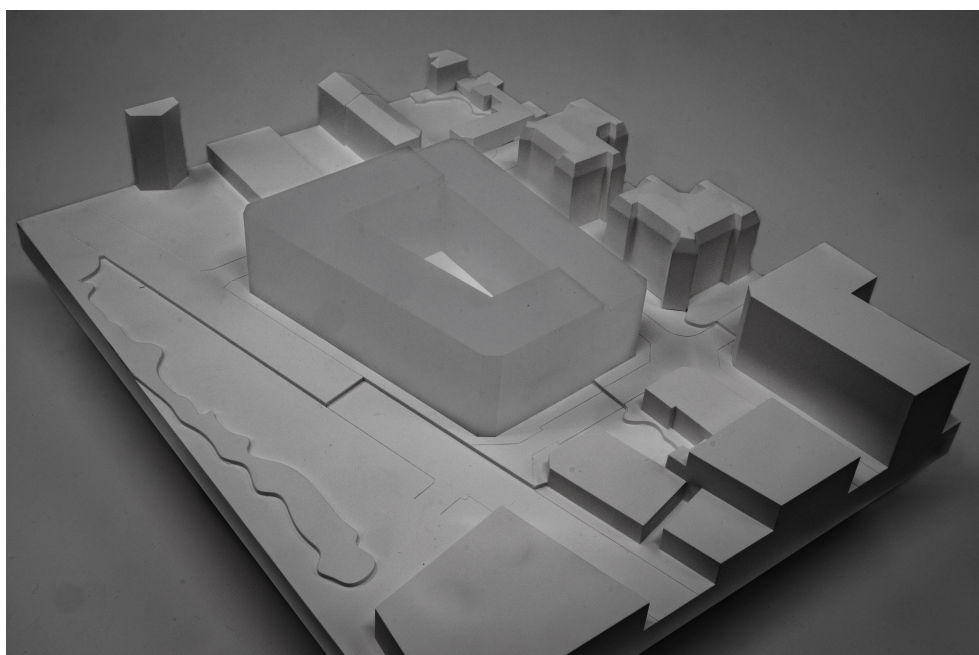
DESCRIPTION DU PROJET MIS A L'ENQUETE AU PRINTEMPS 2021

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

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

URBANISME

Le projet d'urbanisme élaboré pour la parcelle n° 272 se base sur le respect des normes réglementaires projetées par la Commune dans le cadre de l'élaboration du PA Nord-Ouest, notamment les dispositions concernant les affectations, la capacité constructive, le degré de sensibilité au bruit, les gabarits de construction, le traitement du cœur d'îlot ainsi que les alignements des constructions.



Maquette réalisée par l'atelier 12mill

Les orientations du projet pour la parcelle n° 272 visent à se rapprocher de l'urbanisation historique et des principes directeurs posés par la nouvelle planification communale. Le plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller" prévoit la démolition du bâtiment existant et la création d'un îlot construit sur rue qui contient un cœur d'îlot arborée. Une maquette a été réalisée afin de vérifier l'intégration des volumes constructibles au contexte urbain (d'autres photographies de celle-ci sont disponibles en *Annexe* du présent rapport).

Ordre

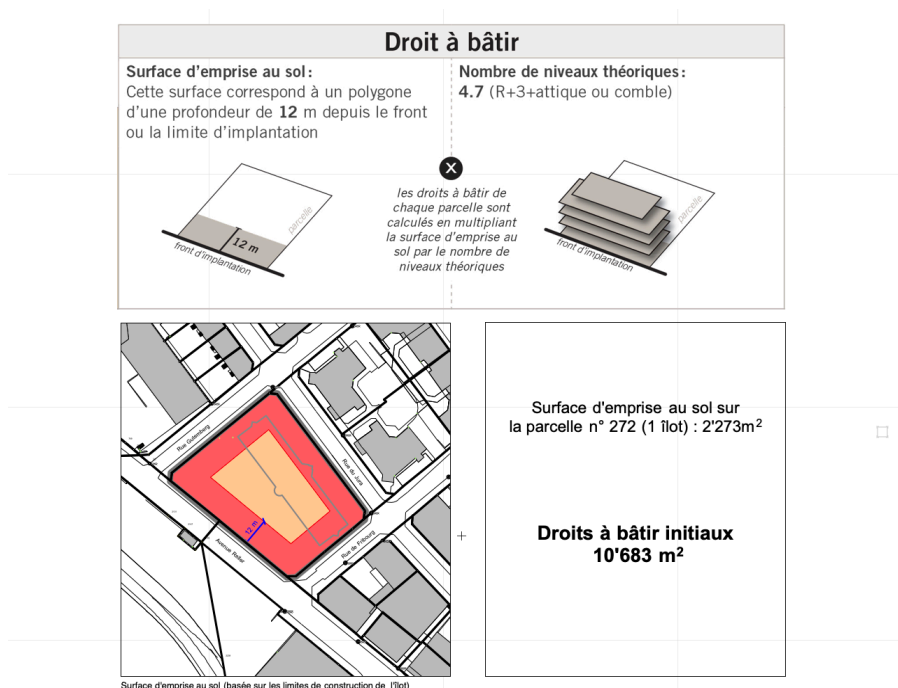
Ce PA propose un ordre contigu, avec possibilité de réaliser des césures offrant la possibilité d'aérer le cœur d'îlot.

Affectation

L'entier de la parcelle n° 272 est affectée en Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15LAT; cette affectation requiert la présence de logements, à raison d'au moins 80% des droits à bâtir initiaux ainsi que d'activités compatibles, à raison d'au moins 10 % des droits à bâtir initiaux – soit environ SPd 1'060 m².

Surface de plancher déterminante (cf. normes SIA 416 et 421)

Calculés selon le projet de règlement du PA Nord-Ouest, ce PA offre des droits à bâtir initiaux de 10'683 m² SPd. La fiche annexée au règlement présente le calcul des droits à bâtir, illustré ci-dessous.



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

Le Plan d'affectation et la convention liée permettent la réalisation de prestations d'intérêts publics telles qu'une installation de stationnement mutualisée² au bénéfice du quartier, des locaux commerciaux à

² Le PA permet au maximum la réalisation de 20 places de stationnement mutualisées (voir le chapitre stationnement et trafic).

loyers plafonnés ou encore un local communautaire. Pour ce faire, **des droits à bâtir de contrepartie** – à hauteur de 10% supplémentaires calculés sur les droits à bâtir initiaux, soit **1'068 m²** – sont octroyés et compris dans la capacité constructive.

Le PA est aussi éligible au bonus cantonal de performance énergétique prescrit par la Loi cantonale (LATC, RSV 700.11) pour la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, ce bonus représente 5% supplémentaires calculés sur les droits à bâtir initiaux, soit **SPd 534m²**.

Avec les droits à bâtir de contrepartie pour les prestations d'intérêt public et le bonus cantonal, la surface de plancher déterminante est en capacité d'atteindre SPd 12'285 m². L'IUS sera au total de 3,56.

Locaux d'activités et le local communautaire

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

Périmètres et gabarits d'implantation des constructions

Les périmètres et les gabarits d'implantation des constructions sont définis de manière à laisser au constructeur une marge de manœuvre pour le développement des projets de construction. Une illustration du projet est annexée au présent rapport.

Un soin attentif a été porté aux gabarits d'implantation des constructions. La hauteur maximale des constructions est définie en tenant compte des alignements et du contexte bâti. Les gabarits permettent la réalisation de constructions entre 17.00 m et 20.85 m de hauteur par rapport à la rue. Les gabarits sont rehaussés sur l'avenue Reller et les rues adjacentes, ce qui permet de marquer un front bâti plus urbain, et offrent la possibilité d'ouvrir et d'animer les rez-de-chaussée sur la rue en y accueillant les locaux commerciaux, communautaires et de services. Les hauteurs ont été pensées afin de permettre l'accueil d'activités dans des rez-de-chaussée surélevés (3.60 m hauteur sous plafond) ainsi que – sur l'avenue Reller notamment – dans les étages. L'ampleur des constructions projetées résulte des caractéristiques géométriques de la parcelle.

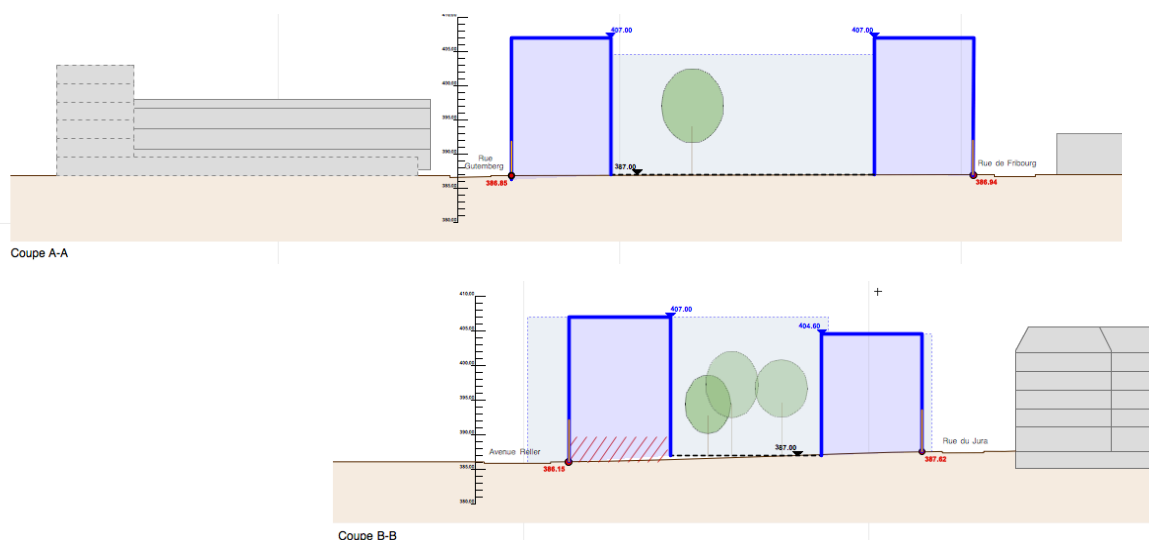


Illustration : Coupes longitudinale et transversale sur les gabarits de l'îlot

Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs devront être soignés. Un avant-projet d'aménagement du cœur de l'îlot devra être établi par un architecte-paysagiste qualifié. Compte tenu par ailleurs de l'installation de stationnement en ouvrage souhaitée par la commune, l'aire d'aménagement du cœur d'îlot devra bénéficier d'au moins 45% d'aménagements en pleine terre, permettant la plantation de grands arbres et la perméabilité du sol.

STATIONNEMENT ET TRAFIC

Stationnement

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

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

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

Les besoins du PA "Avenue Reller" en stationnement pour voitures sont de 40 pour les habitants, 4 pour les visiteurs, 10 pour les employés et 4 pour les clients, soit **un total de 58 places**.

De plus, selon la convention établie simultanément avec le propriétaire, un maximum de 20 places de stationnement peut être réalisé pour les besoins communaux, dans le but de libérer le stationnement en surface dans le quartier. Le stationnement des véhicules motorisés est entièrement souterrain et d'une capacité maximale de 78 places.

Les besoins en stationnement pour les vélos peuvent être estimés à environ 250 places, en se basant sur la norme VSS 40 065; deux tiers des places doivent être prévus au stade de la mise à l'enquête du projet de construction. Le stationnement des vélos se fait à la fois dans des locaux au rez-de-chaussée et en sous-sol; au moins les 2/3 des places sont accessibles depuis rez-de-chaussée (dans les constructions, ou dans le cœur d'îlot).

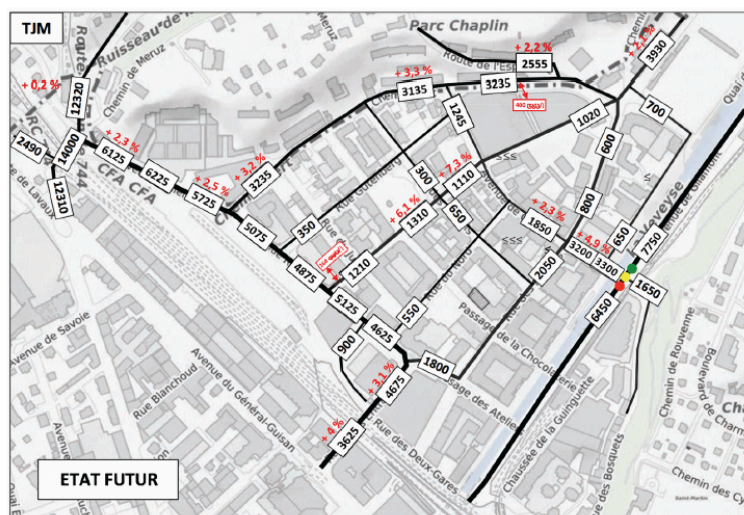
Trafic

Le projet de Plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller", avec ses 58 places de stationnement propres induira *164 mouvements de véhicules par jour*. Les 20 places supplémentaires sont des places de remplacement et n'induiront pas de trafic supplémentaire.

Comme les deux Plans d'affectation sont réalisés en parallèle dans le même secteur de la ville de Vevey, l'expertise « Trafic et bruit » évalue l'impact cumulé des deux projets sur le réseau de routier.

Les deux Plans d'affectation génèrent un trafic supplémentaire de 68 mvts/j, soit les 164 mvts/j du trafic induit par l'installation de stationnement du PA "Avenue Reller" auxquels sont soustraits les 96 mvts/j non générés par l'installation de stationnement réduite du PA "Rue de Fribourg".

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



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

Carrefour Avenue Reller et Route de Châtel-Saint-Denis

L'étude trafic montre que la charge de trafic générée par les deux Plans d'affectation est négligeable, compte tenu de la charge de trafic existante actuellement et que l'augmentation sur le carrefour avenue Reller – route de Châtel-Saint-Denis est très faible (+ 0,2%).

BRUIT

Le Plan d'affectation est affecté en degré de sensibilité au bruit III. Ce degré est similaire à celui des îlots voisins.

L'expertise « Trafic et bruit » montre que les nuisances cumulées des Plans d'affectation de la parcelle n° 272 et de la parcelle n° 331 sont limitées; les augmentations de bruit les plus fortes sont relevées le long du Chemin Vert, mais n'y dépassent pas à 0.4 dBA. En conséquence, l'accroissement des émissions sonores liées aux deux Plans d'affectation ne dépasse pas le seuil de perceptibilité. L'article 9 OPB est largement respecté.

Le bruit perçu sur les futures constructions est également évalué. Les valeurs limites d'immission sont respectées partout: l'article 31 OPB est respecté. Il faut néanmoins relever que le niveau de nuisances sonores baisserait de quelque 2 dBA si l'avenue était incluse dans la Zone 30, comme la Ville de Vevey l'envisage.

NATURE ET PAYSAGE

L'essentiel de la végétation et de l'arborisation exotique présentes sur la parcelle n° 272 est supprimé par le projet. L'abattage des arbres protégés par le Règlement communal devra faire l'objet d'une autorisation communale et d'une compensation. Les arbres plantés comme mesure de compensation seront en partie situés sur la parcelle n° 331, afin que le plus grand nombre de nouvelles plantations aient un espace racinaire satisfaisant. Les arbres de compensation seront localisés dans les parties en pleine terre de l'aire d'aménagement du cœur d'îlot (voir Annexe).

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

Le cœur d'îlot sera agrémenté par la plantation de quelques arbres majeurs en pleine terre et par une prairie fleurie permettant de compenser les valeurs écologiques supprimées. Il hébergera également une surface de jeux et de rencontre.

L'espace ouvert bénéficiera d'un avant-projet d'aménagement en faveur des usagers; cet espace sera largement arboré et agrémenté de prairies fleuries.

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

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

ACCIDENTS MAJEURS

La limite de la parcelle n° 272 est située à environ une centaine de mètres des voies CFF ; ce faisant, elle est donc exposée au risque d'accident majeur lié au trafic ferroviaire. Aucune autre source de risque majeur n'est identifiée à proximité du Plan d'affectation.

Si les probabilités d'un accident impliquant un incendie sont non négligeables, la parcelle n° 272 est suffisamment éloignée pour que le risque y soit minime.

Un accident impliquant un risque d'explosion est moins probable. Toutefois, une fine tranche de la parcelle est située à moins de 100 m des voies ferroviaires utilisées pour le trafic marchandises. Cela correspond à environ 300 m² de SBP et à la présence d'environ 6 personnes ; la présence humaine en secteur sensible est donc minime. Des mesures sont toutefois suggérées pour la façade donnant sur la rue Reller. Idéalement, les sorties de secours ne devraient pas déboucher sur cette rue et les locaux exposés devraient être voués avant tout à des occupations peu sensibles. D'autre part, la façade devrait offrir une bonne résistance statique et être composée de matériaux peu inflammables.

Les probabilités d'un accident lié au gaz sont moindres ; les conséquences peuvent en être toutefois considérables. Au vu de la densité actuelle des quartiers environnants les voies CFF (jusqu'à une distance de 250 m), le risque est globalement considéré comme faible. Des mesures de protection contre les gaz, notamment les gaz lourds, devront néanmoins être prises. Les bâtiments devraient bénéficier d'une bonne étanchéité, les prises d'air devraient si possible être disposées sur les façades opposées aux voies CFF, les cages d'escalier pourraient être équipées de seuils ou portes étanches et le parking souterrain pourrait faire l'objet de mesures spécifiques.

ÉVACUATION DES EAUX

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

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

ENERGIE

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

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

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

Au-delà des prescriptions légales en vigueur, la convention passée avec le propriétaire engage le constructeur à réaliser des constructions selon des normes ambitieuses en vue d'une société à 2000 watts telles que SIA 112/1, SIA 2040 et des standards énergétiques comme Minergie-A, Minergie Eco et SNBS (Standard de Construction Durable Suisse).

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

DEVELOPPEUR PRIVE

La Société de développement et de promotion immobilière Pierre Etoile se portera acquéreur de la parcelle n° 272.

Au cours du deuxième semestre de 2022, Pierre Etoile a lancé un appel de projets à plusieurs architectes pour l'îlot de cette parcelle n° 272 dont il assure le développement, sur la base d'un programme établi par ses soins. Préalablement, Pierre Etoile a demandé que des modifications soient apportées au Plan d'affectation afin de pouvoir répondre de manière adéquate aux besoins en matière de logements. La marge laissée aux projeteurs a également fait l'objet d'un examen attentif. La maîtrise de l'ouvrage a retenu la proposition assurant la valorisation souhaitée.

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

Aucune modification n'a été envisagée pour ce Plan d'affectation en réponse aux remarques formulées lors de l'enquête publique.

MODIFICATIONS A LA DEMANDE DU DEVELOPPEUR

Pierre Etoile a demandé que la profondeur des périmètres de construction soit différenciée selon l'orientation, afin de pouvoir accueillir du logement traversant dans les périmètres d'une profondeur d'environ 14 m et du logement mono-orienté dans les périmètres d'une profondeur de 16 m.

MODIFICATIONS SUITE A LA COMMANDE D'AVANT-PROJETS

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

PROCEDURE FINALE

Le PA n° 55.62C "Avenue Reller" a été revu et finalisé suite à l'enquête publique et conformément aux choix de l'investisseur. Le dossier modifié a été transmis à la Municipalité pour approbation, puis à la DGTL pour examen post-enquête publique. À la suite de minimales corrections, le Plan d'affectation est mis à l'enquête publique complémentaire.

Esplanade Aménagement SA

Lausanne, le 31 mai 2023

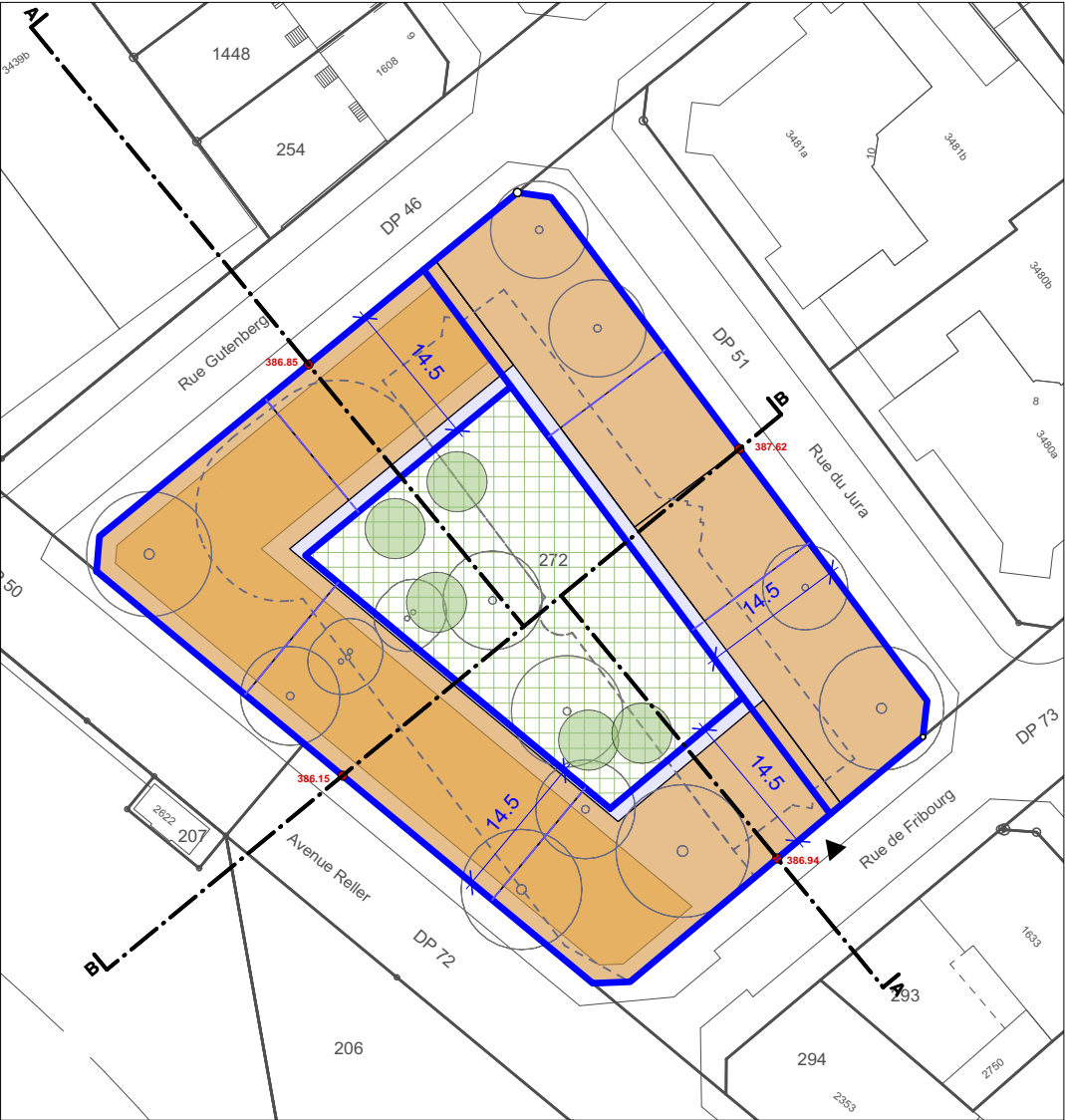
ANNEXES

PA 55.62C
« Avenue Reller »
ILLUSTRATION

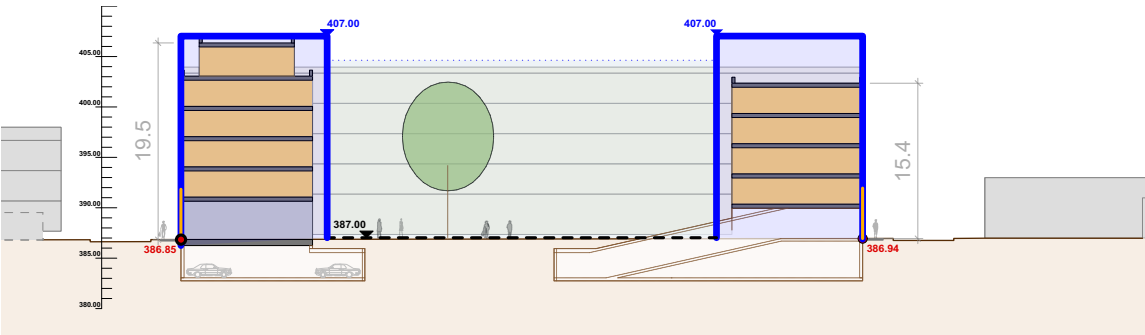
16 mars 2021



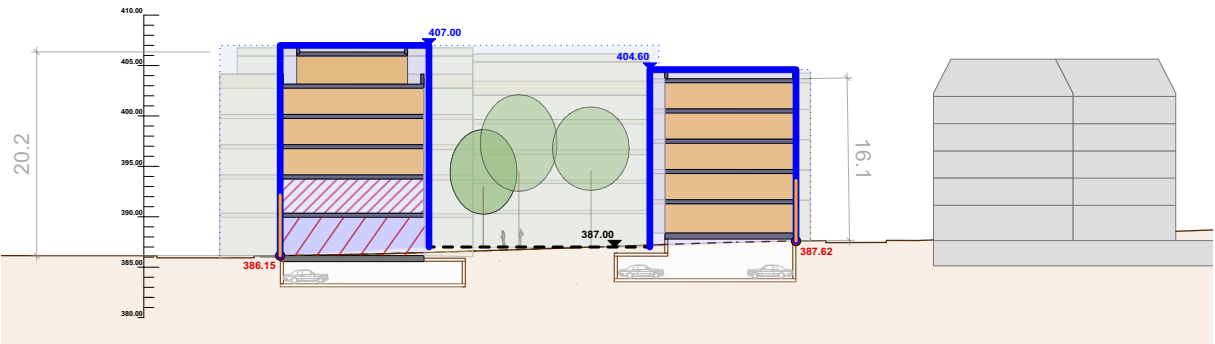
Plan rez-de-chaussée



Plan niveaux de terminaison



Coupe A-A



Coupe B-B

Données de base du projet		
Surface de terrain déterminante (STd)	=	3'449 m ²
Capacité constructive ^{SPd}	=	11'751 m ²
Bonus énergie (5%) ^{SPd}	=	534 m ²
Droits à bâtir maximaux parcelle 272 ^{SPd}	=	12'285 m ²

Constructions projetées et usages (indicatif)

Rez-de-chaussée :		
passages	=	170 m ²
autres locaux	=	760 m ²
activités (52% - SUP - RDC)	=	780 m ²
logement	=	710 m ²
		= 1'490 m ²
Niveaux 1 / 2 / 3 / 4 :		
logement (et activités)	= 2'450 m ² → x 4	= 9'800 m ²
Niveau supplémentaire (5) :		
logement – av. Reller / av. Gutenberg (attiques)	=	995 m ²
TOTAL SPd :	=	12'285 m ²

Plan

Périmètres superposés
Périmètre d'implantation des constructions

Informations complémentaires
Sous-périmètre des constructions
Profondeur périmètre des constructions

Niveau indicatif de référence
Accès véhicules
Construction à démolir
Arborisation supprimée
Arborisation de remplacement

Coupes

Limite des constructions maintenue
Gabarit des constructions
Préconisation des activités en rez-de-chaussée

Altitude maximale gabarit des constructions
Niveau fini des aménagements extérieurs
Niveau indicatif de référence
Gabarit des constructions en vue
Terrain et bâtiment voisin
Arborisation de remplacement

Constructions projetées et usages (indicatif)

Logement
Activités
Autres locaux
Passages et rampes
Hauteur sur rue des constructions projetées (indicatif)

- 1 .Vue depuis le Sud – Avenue Reller
2. Vue calvaire depuis le Nord-Ouest

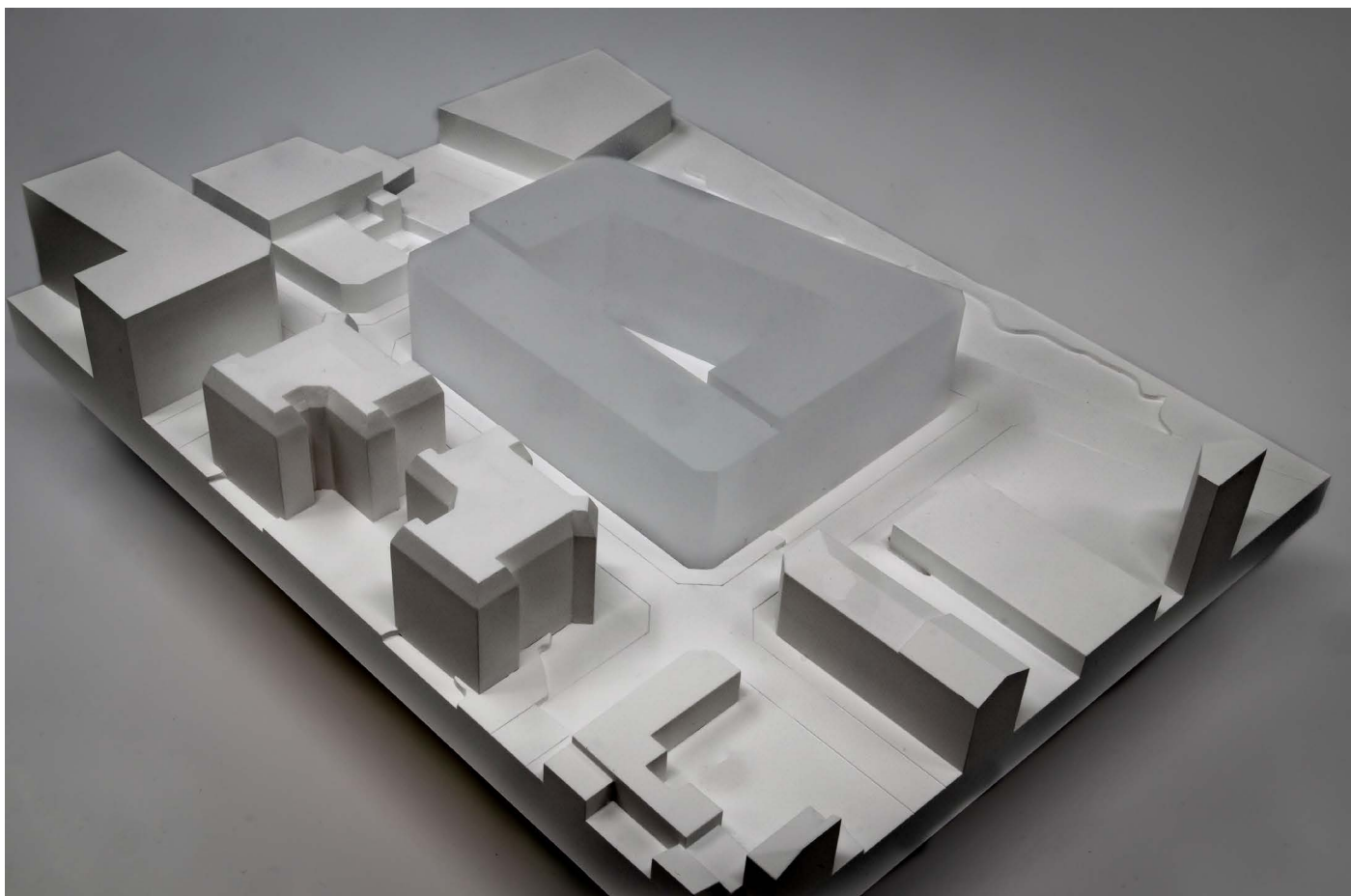
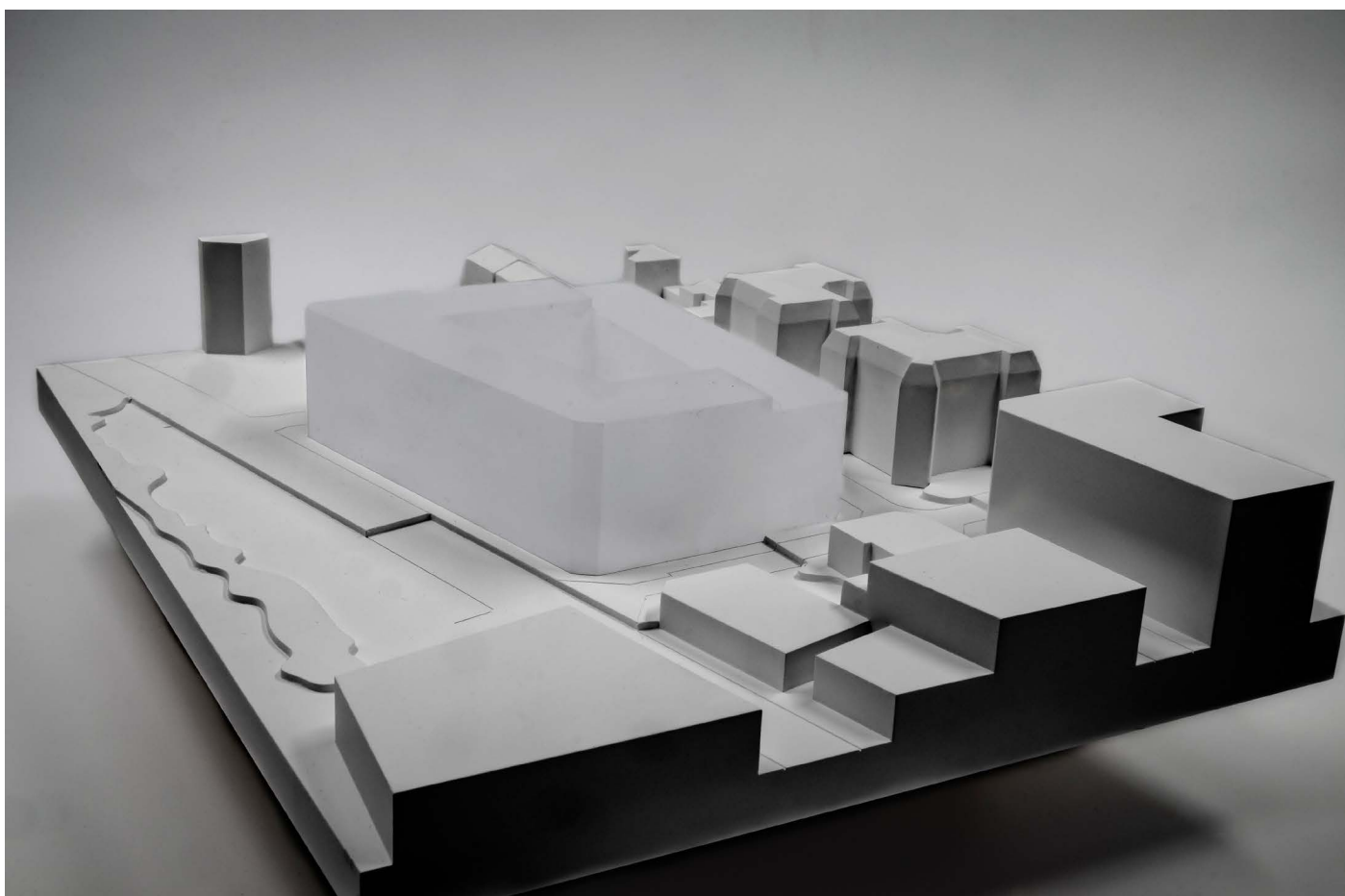


Planche de photographies de maquette réalisée par l'Atelier 12mill
Volume constructible du PA 55.62C « Avenue Reller » et vues des rues

- 3 .Vue plongeante
- 4. Vue de la Rue du Jura
- 5. Vue de la Rue de Gutenberg

