

PLAN D'AFFECTATION 55.60 "RUE DE FRIBOURG"

ET

PLAN D'AFFECTATION 55.62C "AVENUE RELLER"

ELEMENTS POUR ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

1. INTRODUCTION

Les Plans d'affectation PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" (parcelle n° 331) et PA n° 55.62C "Avenue Reller" (parcelle n° 272) ont été soumis à l'enquête publique du 27 mars au 2 mai 2021. Ils ont suscité plusieurs remarques et oppositions de la part de propriétaires voisins, d'habitants et de la commune voisine, qui ont fait l'objet d'un examen attentif; certaines demandes ont été prises en compte et conduisent à des modifications des Plans d'affectation.

La Société de développement et de promotion immobilière Pierre Etoile s'est portée acquéreur de la parcelle n° 272 et de la fraction de la parcelle n° 331 comprenant l'îlot Ouest.

La ville de Vevey, qui souhaite être pro-active dans le développement urbain de la commune, pourrait se porter acquéreur de la fraction du PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" comprenant l'îlot Est, dont le bâtiment de tête emblématique. Elle pourrait ainsi répondre aux besoins communaux en matière de logement, d'activités et d'équipements d'utilité publique ou parapublique.

Au cours du deuxième semestre de 2022, Pierre Etoile a lancé un appel de projets à plusieurs architectes pour les deux îlots 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 aux Plans d'affectation afin de pouvoir répondre de manière adéquate aux besoins en matière de logement et de construction en bois. La marge laissée aux projeteurs a également fait l'objet d'un examen attentif.

Le résultat de ce travail de projet a permis à la maîtrise de l'ouvrage d'examiner les réponses possibles et de retenir pour chaque îlot la proposition assurant la valorisation souhaitée. Ce résultat a permis au bureau d'aménagement de finaliser les mesures réglant la constructibilité de deux des trois îlots des Plans d'affectation.

Les caractéristiques de l'îlot Est du PA n° 55.60 ont également fait l'objet d'un examen attentif. Quelques modifications y ont été apportées, notamment pour prendre en compte les demandes communales.

2. MODIFICATIONS

2.1. Suite à l'enquête publique

La génération de trafic liée aux deux PA avait fait l'objet en 2021 d'un examen attentif consigné dans l'expertise accompagnant les rapports OAT des deux Plans d'affectation. L'expertise stationnement et trafic montrait que la charge sur le réseau était faible, compte tenu de la suppression des installations de stationnement existantes sur les deux parcelles et de leur remplacement par de nouvelles installations répondant à des besoins réduits.

Pour répondre aux interrogations des habitants craignant un trafic parasite dans le quartier, il a été décidé pour le PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" de supprimer l'accès par l'avenue de Corsier et de prévoir les deux accès depuis le Chemin Vert. La localisation de l'accès au PA 55.62 "Avenue Reller" n'est pas modifiée.

Les rapports OAT des PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" et PA n° 55.62C "Avenue Reller" précisent que le potentiel constructible des Plans d'affectation est défini selon la fiche "Capacité constructive" tirée de la réglementation communale pour le quadrant Nord-Ouest. Le résultat du calcul dépend étroitement de la forme géométrique du parcellaire. Aux droits à bâtir initiaux sont ajoutés des droits à bâtir supplémentaires pour des prestations d'intérêt public et une conception énergétique exemplaire.

Pour répondre à l'inquiétude de la population sur le nombre d'habitants susceptibles d'être accueillis par les deux Plans d'affectation, la commune de Vevey a décidé de réduire de 15 % à 10 % le bonus pour prestations d'intérêt public du PA n° 55.60 "Rue de Fribourg", ce qui équivaut à une **réduction des droits à bâtir de 1'253 m²**. Ainsi la capacité constructive maximale de la parcelle n° 331 sera de 28'946 m², compte tenu des droits à bâtir initiaux, du bonus pour prestations d'intérêt public réduit à 10 % et du bonus énergétique de 5 %.

La capacité constructive maximale de la parcelle n° 272 demeure inchangée. Elle est de 12'285 m², compte tenu des droits à bâtir initiaux, du bonus pour prestations d'intérêt public de 10 % et du bonus énergétique de 5 %.

La commune de Vevey pourrait se porter acquéreur de l'îlot Est de la parcelle n° 331 et deviendrait un acteur du développement, dans le sens souhaité par la population, sur un peu plus de 30 % du potentiel constructible combiné des deux Plans d'affectation. Ainsi, la commune pourrait répondre aux attentes de la population en matière de logement et d'équipements publics.

Une part importante des remarques et oppositions porte sur les aménagements extérieurs. Nombreuses sont les dispositions réglementaires des PA qui concernent la pleine terre, la végétalisation et la limitation de l'emprise des constructions souterraines. Les dispositions des PA donnent des garanties suffisantes pour une utilisation optimale des coeurs d'îlot par la population concernée et pour faire face au réchauffement climatique; elles ne comprennent pas de précisions quantitatives.

2.2. À la demande de Pierre Etoile

Pierre Etoile, qui s'est porté acquéreur de la parcelle n° 272 et de la fraction Ouest de la parcelle n° 331, 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. Cette décision a nécessité un déplacement de la rue interne (ruelle entre les deux îlots) de 2 m vers l'Est.

Ainsi, la profondeur des périmètres orientés est-ouest a été élargie à 16 m:

- le long de l'avenue de Reller, dans le PA 55.62C
- le long de l'avenue de Corsier et le long de la rue interne, dans le PA 55.60

Parallèlement, la profondeur des périmètres orientés nord-sud a été réduite à environ 14 m:

- le long de la rue Gutenberg et le long de la rue de Fribourg, dans le PA 55.62C
- le long du Chemin Vert et le long de la rue de Fribourg, dans le PA 55.60

Pour augmenter la marge de projet, le gabarit de construction le long du Chemin Vert est prolongé sur une portion de l'avenue de Corsier.

Pierre Etoile s'engage à favoriser l'utilisation de matériaux durables en réponse aux préoccupations écologiques. Tous les gabarits de construction ont fait l'objet de vérifications. Pour tenir compte des exigences dimensionnelles de la construction en bois, le gabarit du PA 55.60 au voisinage du Chemin Vert a été surélevé de 1,2 m; de même, le gabarit de l'îlot Est au voisinage de la rue de Fribourg a été surélevé de 0,6 m.

De plus, Pierre Etoile demande de pouvoir porter si nécessaire la saillie des balcons en façade rue de 0,8 à 1,2 m. Cette légère augmentation de la saillie des balcons va dans le sens d'une amélioration de la marge de projet sans pour autant préjudicier la lecture des façades.

2.3. À la demande de la Commune

La Commune pourrait se porter acquéreur de la fraction Est de la parcelle n° 331 pour répondre aux besoins communaux en matière de logement et d'équipement para-public. Elle demande que certaines dispositions qui régissent les affectations du PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" soient modifiées, en particulier:

- L'art. 3 qui mentionne que le PA a comme buts de favoriser l'animation des rues par l'implantation du petit commerce, de services de proximité et éventuellement d'équipements d'utilité publique ou para-publique.
- L'art. 6 al. 1 qui mentionne que la Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités faiblement ou moyennement gênante peut comprendre également des équipements d'utilité publique ou para-publique.
- L'art. 6 al. 2 qui précise que, dans l'îlot Est, le logement doit représenter un minimum de 60 % des droits à bâtir initiaux et les équipements d'utilité publique ou parapublique doivent représenter un maximum de 30 %.

Les caractéristiques générales du PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" correspondent bien aux attentes de la Commune.

La profondeur du périmètre le long du Chemin Vert est élargie à 16 m et la profondeur des périmètres le long de la rue de Fribourg et le long de la rue interne est réduite à 14 m. La profondeur du périmètre de construction pour le bâtiment de tête est maintenue à 20 m.

Le programme communal étant susceptible d'évoluer et les projets architecturaux étant élaborés bien après la mise en vigueur du PA n° 55.60 "Rue de Fribourg", une marge de projet suffisante est laissée aux futurs constructeurs. Notamment, pour augmenter la marge de projet, le gabarit de construction le long du Chemin Vert est prolongé sur une petite portion de la rue interne et un retrait d'attique n'est plus imposé pour le bâtiment emblématique de tête.

Le déplacement de la rue interne de 2 m vers l'Est (en raison de l'élargissement de 1 m des périmètres de constructions de l'îlot Ouest, en bordure de l'avenue de Corsier et de la rue interne), a induit une modification de l'implantation du bâtiment de tête (légère rotation) de façon à préserver à la fois la capacité constructive de l'îlot Est et la dimension de l'espace au coeur de l'îlot (voir schéma ci-dessous).

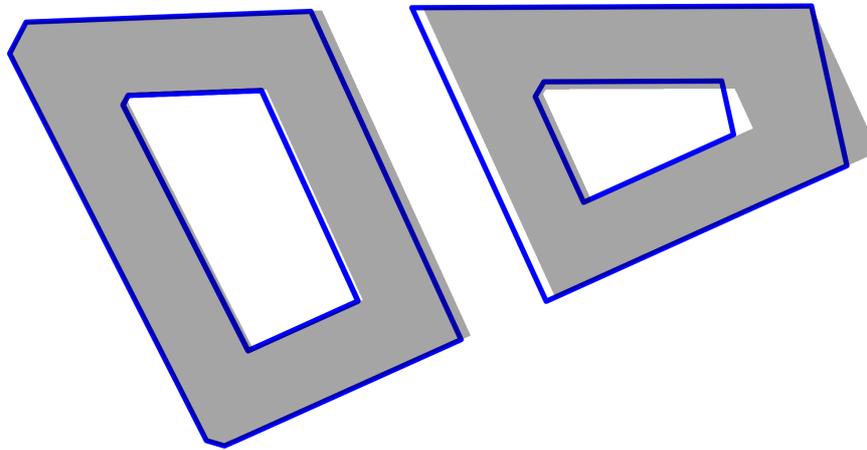


Schéma PA 55.60 "Rue de Fribourg": Périmètres de construction du dossier de l'enquête publique (en bleu) et ceux du PA modifié pour consultation préalable (en gris)

2.4. À la suite de la commande d'avant-projets

La commande d'avant-projets a montré que certaines dispositions des PA peuvent être améliorées, notamment:

- L'art. 13, qui décrit l'étage de terminaison: le retrait de 1,80 m doit pouvoir être réduit ponctuellement à 1.20 m si cela est justifié pour des raisons techniques et/ou constructives.
- L'art. 14, qui mentionne que les marquises ou les avant-toits peuvent dépasser de 4 m les périmètres de construction au voisinage des terrasses collectives et que des pergolas peuvent être autorisées sur les parties collectives.
- L'art 18, qui précise que les sous-périmètres de constructions indiquent un fractionnement des façades.
- L'art. 17, qui indique que le niveau fini maximal des aménagements extérieurs des coeurs d'îlot a été remonté au niveau de la rue supérieure, afin de tenir compte d'éventuels accès aux immeubles depuis cette même cour.

3. SUITE DE LA PROCEDURE

Le PA n° 55.60 "Rue de Fribourg" et le PA n° 55.62C "Avenue Reller" ont été revus et finalisés suite à l'enquête publique, aux choix de l'investisseur et aux orientations de la Commune. Les dossiers modifiés ont été transmis à la Municipalité pour approbation, puis à la DGTI pour examen post-enquête publique. À la suite de minimes corrections, les deux Plans d'affectation sont mis à l'enquête publique complémentaire.

Esplanade Aménagement SA

Lausanne, le 31 mai 2023