

COMMUNE DE VEVEY
RÈGLEMENT
PLAN D'AFFECTATION N° 55.62C
"AVENUE RELLER"

Approuvé par la Municipalité de Vevey, le 22 janvier 2024

Le Syndic: Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire

Yvan Luccarini Grégoire Halter

Soumis à l'enquête publique du 03.03.2021 au 09.05.2021

Soumis à l'enquête publique complémentaire du 21.06.2023 au 20.07.2023

Le Syndic: Le Secrétaire:
Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire

Yvan Luccarini Grégoire Halter

Adopté par le Conseil communal de Vevey, le 14 mars 2024

La Présidente: La Secrétaire:

Approuvé par le Département compétent, le - 8 OCT. 2024

La Cheffe du Département:

Entré en vigueur, le

- 8 OCT. 2024

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ART. 1 DOCUMENTS	3
ART. 2 CHAMP D'APPLICATION	3
ART. 3 BUTS	3
ART. 4 CONTENU DU PLAN D'AFFECTATION	3
ART. 5 REFERENCES	3
CHAPITRE II – ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITE ET D'ACTIVITES 15 LAT	3
ART. 6 AFFECTATION	3
ART. 7 SENSIBILITE AU BRUIT	4
ART. 8 CAPACITE CONSTRUCTIVE	4
ART. 9 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE (LUP)	4
ART. 10 PERIMETRES D'IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS	4
ART. 11 ORDRE DES CONSTRUCTIONS ET CESURES	4
ART. 12 ANTICIPATIONS ET PARTIES SAILLANTES	4
ART. 13 ETAGE DE TERMINAISON	4
ART. 14 TOITURE DES CONSTRUCTIONS	5
ART. 15 REZ-DE-CHAUSSEE	5
ART. 16 AIRE DE PRECONISATION DES ACTIVITES EN REZ-DE-CHAUSSEE	5
ART. 17 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	5
ART. 18 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS	5
ART. 19 BATIMENTS EXISTANTS A DEMOLIR	6
CHAPITRE III – AMENAGEMENTS EXTERIEURS	6
ART. 20 AIRE D'AMENAGEMENT DE CŒUR D'ILOT	6
ART. 21 ARBRES ET PRAIRIE	6
ART. 22 MOUVEMENTS DE TERRE	6
CHAPITRE IV – ACCES ET STATIONNEMENT	6
ART. 23 ACCES ET RACCORDEMENT	6
ART. 24 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES ET DEUX-ROUES MOTORISES	6
ART. 25 STATIONNEMENT DES CYCLES	7
ART. 26 ACCES POUR LES VEHICULE DU FEU	7
ART. 27 LIMITES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES	7
CHAPITRE V – MESURES COMPLEMENTAIRES	7
ART. 28 PROTECTION CONTRE LE BRUIT	7
ART. 29 PREVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS	7
ART. 30 GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
ART. 31 ENERGIES RENOUVELABLES	8
ART. 32 ECONOMIE D'ENERGIE ET REEMPLOI DES MATERIAUX	8
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES	8
ART. 33 DEROGATION	8
ART. 34 ENTREE EN VIGUEUR ET ABROGATION	8

ART. 1 DOCUMENTS

Le Plan d'affectation 55.62C "Avenue Reller" (ci-après le Plan d'affectation) est composé:

- du plan à l'échelle 1 :1000 (partie 1) indiquant le périmètre du Plan et l'affectation;
- du plan et des coupes à l'échelle 1:500 (partie 2) indiquant les limites de constructions et les mesures nécessaires à la planification de détail;
- du présent règlement.

ART. 2 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du Plan d'affectation s'appliquent au périmètre figuré sur le plan (partie 1).

ART. 3 BUTS

Le Plan d'affectation a pour but de:

- permettre l'insertion de nouvelles constructions dans le contexte urbain;
- réaliser des logements répondant aux besoins prépondérants de la population;
- favoriser l'animation des rues par l'implantation du petit commerce et des services de proximité;
- assurer la vitalité du quartier par la création de nouveaux logements;
- garantir la qualité du logement par une disposition adéquate des constructions et les mesures environnementales appropriées;
- rechercher l'exemplarité énergétique en privilégiant les énergies renouvelables et en concevant une architecture favorable aux économies d'énergie;
- optimiser l'offre de stationnement en limitant le dimensionnement de l'installation de stationnement privée au profit d'une installation de stationnement mutualisée;
- optimiser la végétalisation et l'accessibilité des toitures;
- garantir un cœur d'îlot végétalisé et partagé;
- assurer des aménagements en pleine terre en suffisance.

ART. 4 CONTENU DU PLAN D'AFFECTATION

Le Plan d'affectation comprend une Zone d'affectation et des contenus superposés, tels que les périmètres d'implantation et gabarits des constructions, l'aire d'aménagement de cœur d'îlot, l'aire de préconisation des activités au rez-de-chaussée, ainsi que diverses informations complémentaires.

ART. 5 RÉFÉRENCES

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions communales, cantonales et fédérales sont applicables.

CHAPITRE II – ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITÉ ET D'ACTIVITÉS 15 LAT

ART. 6 AFFECTATION

¹ La Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT est destinée principalement au logement, qui doit représenter au minimum 80 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 ci-dessous (soit min. 8'545m²), ainsi qu'aux activités **prioritairement ouvertes au public** faiblement et moyennement gênantes, qui doivent représenter au minimum 10 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 (soit min. 1'068 m²).

² Peuvent être définies comme activités moyennement gênantes les cafés, les restaurants, les activités commerciales et d'intérêt général, le petit artisanat et autres activités semblables répondant à des besoins dépassant ceux du quartier.

³ En rez-de-chaussée, les locaux d'activités sont prioritairement destinés à des activités ouvertes sur l'espace public et pour lesquelles un accès au public est possible, en principe, sans prise de rendez-vous préalable (par ex. magasin d'alimentation, commerce de détail, espace d'exposition, salon de coiffure, agence de voyage ou de tourisme).

ART. 7 SENSIBILITÉ AU BRUIT

¹ Le degré de sensibilité au bruit III est attribué par le Plan des degrés de sensibilité.

² S'agissant d'une zone à bâtir existante, les valeurs limites d'exposition au bruit à respecter sont les valeurs limites d'immission.

ART. 8 CAPACITÉ CONSTRUCTIVE

¹ Le calcul de la surface de plancher déterminante (SPd) est effectué selon la norme SIA (421) en vigueur au moment de la demande du permis de construire. La capacité constructive de la parcelle est calculée selon la fiche « capacité constructive » annexée.

² La capacité constructive de **SPd 11'751 m²** comprend les droits à bâtir initiaux (10'683 m²) et les droits à bâtir de contrepartie (1'068 m²) découlant de prestations d'intérêt public conventionnées.

³ S'ajoute à la capacité constructive un bonus de 5% – calculé sur la base des droits à bâtir initiaux – pour la réalisation d'une conception énergétique exemplaire, en application de l'art. 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11).

ART. 9 LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP)

Des logements d'utilité publique, au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, doivent être réalisés selon la demande de la Commune à raison de 20% des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 ci-dessus (soit 2'137 m²).

ART. 10 PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS

¹ Les périmètres d'implantation et gabarits des constructions définissent l'emprise maximale des constructions. Ils sont destinés aux logements et aux activités moyennement gênantes.

² La profondeur des périmètres est mentionnée sur le plan. Les altitudes maximales des gabarits sont indiquées sur les coupes; elles sont mesurées au niveau fini des dalles de toiture. Les niveaux de référence pris en compte par le Plan d'affectation sont indiqués en plan et en coupe.

³ Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser jusqu'à 2,50 m des altitudes maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables, que leur importance est réduite au minimum nécessaire et qu'elles sont traitées de manière à en limiter sensiblement l'impact visuel et la gêne physique.

ART. 11 ORDRE DES CONSTRUCTIONS ET CESURES

L'ordre contigu est obligatoire. Des césures sur tout ou partie de la hauteur, assurant un dégagement latéral aux constructions et améliorant l'éclairage des constructions et la ventilation de la cour, peuvent cependant être autorisées. Leur largeur est d'au maximum 6,00 m.

ART. 12 ANTICIPATIONS ET PARTIES SAILLANTES

Des parties de bâtiment non fermées – balcon, terrasse, marquise et avant-toit – peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions sur une profondeur de 1,20 m au plus lorsqu'elles empiètent sur une limite des constructions, et sur une profondeur au plus de 1,50 m lorsqu'elles n'empiètent pas sur une limite des constructions.

ART. 13 ETAGE DE TERMINAISON

L'étage de terminaison, lorsqu'il constitue le sixième niveau des bâtiments, doit être situé en retrait d'au moins 1,80 m par rapport à la façade de l'étage inférieur. Le retrait de façade de 1,80 m peut être réduit ponctuellement jusqu'à 1,20 m si celui-ci est justifié par des questions techniques et/ou constructives strictement en lien avec la section du bâtiment concerné.

ART. 14 TOITURE DES CONSTRUCTIONS

¹ La toiture des constructions est plate.

² La toiture est végétalisée sur au moins 60% de la surface totale. La végétalisation est réalisée de manière différenciée, favorable à la biodiversité et propice à l'entretien extensif. Des aménagements bénéfiques à la faune complètent la végétalisation. La végétalisation doit être adaptée aux surfaces nécessaires pour les installations solaires.

³ Des terrasses collectives accessibles aux habitants sont aménagées sur au moins 15% de la surface totale de toiture.

⁴ L'ensemble des superstructures techniques et d'accès aux toitures ne doit pas dépasser 25% de la surface totale de toiture. A l'exception des installations de télécommunication mobile, leur hauteur ne peut pas excéder 2,50 m. Le dossier d'enquête doit les indiquer de manière précise en plan et en coupe. Au besoin, la Municipalité peut exiger des mesures spécifiques pour assurer leur bonne intégration.

⁵ Des parties de bâtiment non fermées – marquises et avant-toits – adjacentes aux terrasses collectives peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions sur une profondeur de 4,00 m au plus.

⁶ Les installations (structures légères) nécessaires pour l'aménagement des terrasses (p. ex. pergolas) sont admises.

⁷ Les dispositions du présent article sont applicables par corps de construction ou pour un groupe de constructions; dans ce cas un plan des toitures doit être joint à la demande de permis de construire.

ART. 15 REZ-DE-CHAUSSÉE

¹ Deux passages piétons, d'une largeur minimale de 2,50 m, doivent être assurés vers le cœur d'îlot. Ceux-ci doivent être dégagés et libres d'accès.

² La hauteur des locaux habitables à ce niveau, mesurée du plancher au plafond, est au minimum de 3,60 m pour les locaux commerciaux ou administratifs; elle peut être réduite à 2,40 m pour les locaux d'habitation. Le plancher du rez-de-chaussée pour les locaux d'habitation est surélevé d'au moins à 0,80 m par rapport au terrain aménagé, côté rue.

ART. 16 AIRE DE PRÉCONISATION DES ACTIVITÉS EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Les locaux d'activités ou d'intérêt général doivent occuper au moins le 50 % de la surface utile principale (SUP) du rez-de-chaussée, calculée selon la norme SIA (416). Ils doivent être localisés dans l'aire de préconisation.

ART. 17 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

¹ Les constructions souterraines peuvent occuper le périmètre de construction et jusqu'à 55 % de la surface de l'aire d'aménagement de cœur d'îlot (cf. art. 20). Elles sont destinées aux locaux de service, aux locaux techniques, au stationnement des véhicules ainsi qu'à la rampe d'accès au sous-sol.

² La toiture des constructions souterraines, dans la mesure où elle n'est pas aménagée pour une voie d'accès ou un cheminement, est recouverte de terre végétale d'une épaisseur suffisante pour garantir le bon développement d'une végétation arbustive.

³ Le niveau fini maximal des aménagements extérieurs est indiqué sur les coupes. Il ne détermine ni le niveau des parties destinées à être arborées ni le niveau fini de l'éventuelle couverture de la rampe d'accès au sous-sol.

ART. 18 ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

¹ Le traitement des façades doit assurer, par sous-périmètre des constructions, une expression architecturale différenciée portant notamment sur les matériaux de revêtement, les percements (aux étages et au rez-de-chaussée) et la forme des prolongements (balcons ou loggias).

² Les sous-périmètres des constructions indiquent un fractionnement obligatoire des façades; leur localisation en plan est indicative.

ART. 19 BÂTIMENTS EXISTANTS À DÉMOLIR

Les bâtiments existants contraires à la proposition urbanistique devront être démolis avant toute nouvelle construction dans le périmètre du Plan.

CHAPITRE III – AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

ART. 20 AIRE D'AMÉNAGEMENT DE CŒUR D'ÎLOT

¹ L'aire d'aménagement de cœur d'îlot constitue en grande partie le prolongement des logements sous la forme d'une surface enherbée et arborée; elle comprend des cheminements et des aménagements collectifs destinés à la rencontre et aux jeux. Les revêtements perméables sont préférés partout où cela est possible.

² La surface minimale de l'aire d'aménagement du cœur d'îlot est de 840 m², comme indiqué sur le plan.

³ Les parties végétalisées, par leur nature et par leur entretien, doivent favoriser la biodiversité.

⁴ L'aire d'aménagement de cœur d'îlot doit faire l'objet d'un projet établi par un architecte-paysagiste qualifié, qui doit être joint à la demande de permis de construire. Un soin particulier sera apporté aux plantations. Le projet paysager indiquera précisément les parties en pleine terre.

ART. 21 ARBRES ET PRAIRIE

¹ L'arborisation protégée supprimée et l'arborisation de remplacement sont précisées sur le plan. Le nombre d'arbres de remplacement indiqué est contraignant.

² L'arborisation de remplacement est assurée par la plantation de feuillus de première grandeur. Dans la mesure où celle-ci serait assurée par la plantation d'arbres fruitiers, leur nombre est multiplié par 4.

³ Les nouvelles plantations sont choisies parmi les espèces indigènes adaptées à la station. La plantation d'espèces exotiques et d'espèces envahissantes se trouvant sur la liste noire et la liste d'observation est interdite.

⁴ Les arbres doivent avoir un espace racinaire suffisant par rapport à leur taille, soit 20 m³ pour les arbres de première grandeur, 12 m³ pour les arbres de deuxième grandeur et 8 m³ pour les arbres de troisième grandeur.

⁵ La prairie est réalisée avec des mélanges grainiers indigènes adaptés à la station. Son entretien est extensif.

⁶ Les dispositions du Règlement sur la protection des arbres demeurent réservées.

⁷ Si possible, les nouvelles constructions doivent autant que possible intégrer des éléments de végétalisation verticale.

ART. 22 MOUVEMENTS DE TERRE

¹ Les mouvements de terre ne dépasseront pas 0,50 m par rapport au terrain naturel.

² La Municipalité peut autoriser des mouvements plus importants en cas de besoin.

CHAPITRE IV – ACCÈS ET STATIONNEMENT

ART. 23 ACCÈS ET RACCORDEMENT

¹ L'accès véhicules figurant sur le plan signale la rue sur laquelle il doit s'établir. L'emplacement est indicatif.

² Le raccordement de l'accès à la chaussée publique doit être exécuté selon les prescriptions communales. Les constructions doivent respecter les niveaux des trottoirs et chaussées fixés par les autorités communales.

ART. 24 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DEUX-ROUES MOTORISÉS

¹ Les installations de stationnement doivent répondre aux besoins des habitants et des entreprises compris dans le périmètre du plan ainsi qu'à des besoins identifiés dans le quartier.

~~² Un maximum de 78 places de stationnement pour les voitures de tourisme peut être construit, dont au minimum 20 places publiques destinées aux personnes habitant le quartier ou y travaillant, en compensation de places de stationnement publiques supprimées en surface dans le quartier.~~

~~² Les taux de satisfaction des valeurs indicatives de la norme VSS 40'281 concernant l'offre en cas de stationnement pour les voitures de tourisme sont de 40 % pour le logement et de 20 % pour les activités.~~

~~³ Au minimum 10 places de stationnement pour les deux roues motorisées doivent être construites.~~

~~³ Le nombre de places de stationnement pour les deux roues motorisés correspond au 16% du nombre de places de stationnement dévolues au logement selon l'alinéa 2 ci-dessus.~~

~~⁴ Un maximum de 20 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la Commune, en compensation de places de stationnement publiques supprimées en surface dans le quartier.~~

~~⁵ Le stationnement des véhicules motorisés doit être disposé dans des constructions souterraines.~~

ART. 25 STATIONNEMENT DES CYCLES

¹ Le nombre de places de stationnement pour les vélos est défini par la norme VSS en vigueur (SN 40 065).

² Les emplacements pour le stationnement des cycles doivent être sécurisés, abrités et aisément accessibles, conformément à la norme VSS en vigueur (SN 40 066). Leur répartition minimale est la suivante:

- un sixième des places est accessible de plain-pied depuis les espaces extérieurs (rues, passages ou cœur d'îlot);
- la moitié des places est située à l'intérieur du bâtiment en rez-de-chaussée

ART. 26 ACCÈS POUR LES VÉHICULE DU FEU

Les voies d'accès à l'ensemble du site et les ouvrages – notamment les dalles des parkings – doivent tenir compte des gabarits de travail et de circulation et des caractéristiques des véhicules des services d'intervention.

ART. 27 LIMITES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES

¹ Selon la Loi sur les routes (LRou), les limites des constructions à la route maintenues sont indiquées sur le Plan des limites des constructions. Les limites des constructions ne s'appliquent pas aux constructions souterraines.

² La Municipalité peut autoriser à titre précaire ou à bien plaisir l'empiètement de certains ouvrages sous le domaine public, sous réserve des dispositions de la LRou.

CHAPITRE V – MESURES COMPLÉMENTAIRES

ART. 28 PROTECTION CONTRE LE BRUIT

¹ Afin de ne pas dépasser les valeurs limites d'immission et lorsque des mesures de protection à la source ou sur le chemin de propagation ne sont pas suffisantes, l'atténuation du bruit sera recherchée par une disposition adéquate des locaux en plan et des ouvertures en façade, ainsi que par des mesures de protection qui seront choisies en fonction du dépassement des valeurs limites.

² Les mesures additionnelles et les dispositifs limitant la perception du bruit peuvent déborder des périmètres de construction de 0,20 m environ.

³ Une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB sera fournie lors de la demande de permis de construire.

ART. 29 PREVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS

D'une manière générale, la préservation des atteintes nuisibles sera recherchée dès l'élaboration des projets de construction au moyen de mesures de protection simples et proportionnées.

ART. 30 GESTION DES EAUX PLUVIALES

¹ Les rejets des eaux pluviales sont gérés selon le PGEE communal et doivent être maîtrisés.

² Les eaux de ruissellement non polluées provenant des toits, des liaisons piétonnes, des places de jeux et de rencontre et d'autres surfaces de même nature seront généralement recueillies dans des dispositifs d'infiltration, voire peuvent faire l'objet de rétention afin d'assurer le laminage des débits dans le réseau collectif. Dans cette éventualité, des dispositifs de rétention en toiture et dans les cœurs d'îlot sont préconisés.

ART. 31 ENERGIES RENOUVELABLES

Les bâtiments doivent être raccordés au chauffage à distance existant conformément à l'art. 25 LVLEne. Les besoins en électricité doivent être couverts pour au moins 20% par une source renouvelable conformément à l'art. 28b LVLEne.

ART. 32 ECONOMIE D'ÉNERGIE ET RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

¹ Les nouvelles constructions doivent favoriser l'utilisation rationnelle et efficiente de l'énergie, qu'il s'agisse de leur performance énergétique, de leur mise en œuvre ou de leur exploitation. Les conditions de mise en place d'une mobilité durable sont encouragées. La recommandation SIA 112/1 et le cahier technique SIA 2040 (édition 2017) guident le concepteur en vue d'une construction durable.

² L'atteinte des objectifs et exigences du modèle de la Société à 2000 Watts ou équivalent sera encouragée.

³ Les demandes de démolition-reconstruction sont accompagnées d'une stratégie de réemploi des matériaux.

⁴ Les nouvelles constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés (ex. paille, bois, chanvre, terre, pierre naturelle, etc.).

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

ART. 33 DÉROGATION

Dans les limites du droit cantonal (art. 85 LATC), la Municipalité peut accorder des dérogations au présent Plan d'affectation.

ART. 34 ENTRÉE EN VIGUEUR ET ABROGATION

¹ Le Département approuve le Plan adopté par le Conseil communal.

² La Direction générale du territoire et du logement constate l'entrée en vigueur du Plan.

³ Le Plan d'affectation, ainsi que son règlement, abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contrares.

Esplanade Aménagement SA

Lausanne, 31 mai 2023

Lausanne, 21 mars 2024

ANNEXE – CAPACITÉ CONSTRUCTIVE (art. 8)

MAI 2023

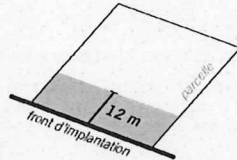
DROITS A BÂTIR INITIAUX

Les droits à bâtir initiaux sont calculés sur la base du schéma de calcul ci-dessous, tiré du Règlement du Plan d'affectation communal Nord-Ouest pour le secteur Plan-Dessus (Ville de Vevey – Urbaplan)

Droit à bâtir

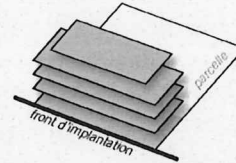
Surface d'emprise au sol:

Cette surface correspond à un polygone d'une profondeur de 12 m depuis le front ou la limite d'implantation



Nombre de niveaux théoriques:

4.7 (R+3+attique ou comble)



les droits à bâtir de chaque parcelle sont calculés en multipliant la surface d'emprise au sol par le nombre de niveaux théoriques



Surface d'emprise au sol (basée sur les limites de construction de l'îlot)

Surface d'emprise au sol sur la parcelle n° 272 (1 îlot) : 2'273m²

x 4,7

Droits à bâtir initiaux
SPd 10'683 m²

DROITS A BÂTIR DE CONTREPARTIE

La commune de Vevey octroie 10% de droits à bâtir supplémentaires pour des prestations d'intérêts publics conventionnées (réalisation d'installations et d'équipements en faveur de la communauté)

Droits à bâtir de contrepartie
SPd 1'068 m²

CAPACITE CONSTRUCTIVE

Capacité constructive
SPd 11'751 m²

DROITS À BÂTIR SUPPLÉMENTAIRES ÉVENTUELS

dépendants de la performance énergétique – art. 97 al. 4 LATC –

S'ajoute à la capacité constructive un bonus de 5% des droits à bâtir initiaux pour la réalisation d'une conception énergétique exemplaire

Droits à bâtir suppl. éligibles
SPd 534 m²

Droits à bâtir maximaux
SPd 12'285 m²

+

=

+

=