



## MUNICIPALITE

---

### **PREAVIS N° 08/2025 AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande d'un crédit de CHF 2'203'200.— frais d'acquisition  
inclus pour l'achat de 36 places de stationnement,  
avenue de Corsier 20 à Plan-Dessus**

<b>Commissions</b>	<b>Date</b>	<b>Lieu</b>
Ad hoc	Ma. 1 <sup>er</sup> avril 2025 à 19h	Salle CC
COFI - Finances	Me. 19 mars 2025 à 18h15	Salle CC
ComEn <sup>2</sup> - Environnement et énergie	Je. 20 mars 2025 à 18h30	HDV - Salle 6

Vevey, le 10 mars 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Le préavis porte sur l'achat en gré à gré de 36 places de stationnement pour les besoins d'autres développements du quartier selon l'art. 26 al. 2 du Règlement du plan d'affectation (RPA) « Rue de Fribourg » à la Société des Produits Nestlé SA ou de tout futur propriétaire de la parcelle sur laquelle se situe l'îlot Ouest. Ces places de stationnement se situeront dans un parking souterrain qui devrait être réalisé d'ici 2027.

## **1. Contexte**

Située entre la rue de Fribourg, le chemin Vert et l'avenue de Corsier, la parcelle N° 331, d'une surface de 10'286 m<sup>2</sup>, appartient à la Société des produits Nestlé S.A. Elle est actuellement occupée sur la partie Ouest, 5 646 m<sup>2</sup>, par les locaux des anciennes imprimeries Klausfelder S.A. aujourd'hui désaffectés et sur la partie Est, 4 480 m<sup>2</sup>, par un parking privé de 170 places en surface et en ouvrage.

La Société des produits Nestlé S.A., propriétaire, a fait élaborer dès 2014 sur la parcelle RF n° 331, un plan d'affectation (PA), visant à réaliser des surfaces de logements, ainsi que des locaux d'activités.

Lors de sa séance du 7 septembre 2023, le Conseil Communal de Vevey a décidé d'autoriser l'acquisition de la partie Est de l'îlot pour un montant total de CHF 11'475'000.—.

La Municipalité a délivré le permis de construire N°7005 le 31 janvier 2025 pour l'îlot Ouest de la parcelle 331, concernant la démolition des bâtiments ECA N°1537a et 1539 et la construction d'un îlot d'habitation de 182 logements avec parking souterrain de 2 niveaux d'une capacité de 122 places.

Conformément à l'article 26 alinéa 2 RPA, il est stipulé qu'au maximum 122 places de stationnement privées peuvent être construites dans l'îlot Ouest, dont 36 pour les besoins d'autres développements dans le quartier.

La Collective de prévoyance (COPRE), propriétaire d'une parcelle voisine, avait manifesté par le passé un intérêt pour l'acquisition de ces 36 places de stationnement mais a finalement renoncé. La Commune a donc proposé de reprendre ces places de stationnement et se chargera de leur mise en location à d'autres propriétaires développant des projets dans le quartier dans le respect de l'article précité.

Il a été convenu avec le constructeur qu'en cas de refus du Conseil communal du présent préavis, la condition suspensive du permis de construire N°7005 serait annulée et remplacée par la condition particulière suivante : le service URB ou tout autre service communal concerné aura la faculté d'attribuer les 36 places de stationnement à des propriétaires riverains susceptibles d'en avoir l'utilité, au plus tard d'ici le 31 décembre 2027. Les places qui n'auront pas été cédées d'ici cette date pourront être librement attribuées par le propriétaire de la parcelle N°331 pour répondre aux besoins du quartier selon art. 26 al. 2 RPA.

## 2. Incidences financières

### Dépenses prévues

En accord avec le constructeur, les places de stationnement seront facturées au prix coûtant moyen de l'ensemble des places réalisées dans l'ouvrage de l'îlot sud-ouest de la parcelle 331.

Le prix de vente est plafonné à CHF 60'000.— maximum par place de stationnement, soit un montant maximum de CHF 2'160'000.—, correspondant au prix coûtant moyen maximum des futures places réalisées.

Les frais liés à une transaction foncière sont principalement à la charge de l'acheteur. Pour les communes, ils représentent approximativement 2% du prix d'achat. Elles sont exonérées du droit de mutation selon la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD, article 3, al. 1a bis), soit un montant de CHF 43'200.—. L'impôt sur le gain immobilier est à la charge du vendeur.

Valeur de l'objet	2'160'000.—
Emolument, frais et honoraires de l'acte	43'200.—
<b>Total</b>	<b>2'203'200.—</b>

### Revenus prévus

Les places de stationnement seront mises à la location pour répondre aux besoins d'autres développements dans le quartier. Le revenu annuel net prévu pour la location des 36 places de stationnement est d'environ CHF 65'000.— par an. Cela correspond à un rendement annuel net d'environ 3%.

### Plan des investissements

Cet objet ne figure pas au plan des investissements de la législature 2021-2026, version du 13 novembre 2024, COPRE ayant récemment renoncé à l'acquisition de ces places de stationnement.

### Financement

Le financement de cet investissement sera assuré par la trésorerie courante ou par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026, par prélèvement sur le compte de bilan « Dépenses d'investissements ».

La Municipalité propose un prélèvement de CHF 1'101'600.— sur le compte 9282.05 « Fonds de réserve pour la création de places de stationnement », soit 50 % du total de l'opération. Le solde restant pourra être mobilisé en cas de nouvelles opportunités.

A la date du 31 décembre 2023, ce Fonds disposait de CHF 1'954'134.39. Il est alimenté régulièrement par les taxes prélevées en application du règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions du 11 juillet 2019. Conformément à l'art. 67 bis du Règlement sur les constructions de la Ville de Vevey, et si exceptionnellement le propriétaire établi qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut exonérer totalement ou partiellement de cette obligation. En contrepartie, celui-ci s'acquittera d'une

contribution de remplacement de CHF 20'000.— par place de stationnement manquante, ou de CHF 2'500.— par place si cela concerne des terrasses, cafés, restaurants et commerces.

### **Amortissement**

S'agissant d'un investissement du patrimoine financier à plus-value et selon les règles du MCH2, le coût d'achat des 36 places de stationnement d'un montant de CHF 2'203'200.— ne sera pas amorti.

### **3. Calendrier**

Le calendrier intentionnel pour l'acquisition de ces 36 places de stationnement est le suivant :

Mai 2025 : Crédit d'investissement du Conseil communal  
2025-2027 : Travaux de construction de l'immeuble de l'îlot ouest de la parcelle 331 incluant les 36 places de stationnement en ouvrage  
2027 : Mise en location des nouvelles places de stationnement

\*\*\*\*\*

#### 4. Conclusion

L'achat de ces 36 places de stationnement représente une excellente opportunité permettant de répondre aux besoins en stationnement du quartier notamment pour des projets ne disposant pas de parking.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

**VU** le préavis N° 08/2025, du 10 mars 2025, concernant la « Demande d'un crédit de CHF 2'203'200.— pour l'achat de 36 places de stationnement, avenue de Corsier 20 à Plan-Dessus »

**VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

#### d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 2'203'200.— pour l'achat de 36 places de stationnement, avenue de Corsier 20 ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer l'acte de vente à terme ;
3. d'affecter cette acquisition au patrimoine financier ;
4. de financer cette dépense par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte de bilan « Dépenses d'investissement » ou, si nécessaire, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026 ;
5. d'amortir cette dépense selon les règles du MCH2 ;
6. de prélever CHF 1'101'600.— sur le compte 9282.05 « Fonds de réserve pour la création de places de stationnement ».

Au nom de la Municipalité  
le Syndic  Secrétaire adj.   
Yvan Luccarini  Chloé Milner

Municipal. délégué. : M. Antoine Dormond

Annexe : Règlement du PA N°55.60 « Rue de Fribourg »

COMMUNE DE VEVEY  
RÈGLEMENT  
PLAN D'AFFECTATION N° 55.60  
"RUE DE FRIBOURG "

Approuvé par la Municipalité de Vevey, le 22 janvier 2024

Le Syndic: Le Secrétaire:

Au nom de la Municipalité  
le Syndic le Secrétaire

Yvan Luccarini Grégoire Halter

Soumis à l'enquête publique du 27.03.2021 au 09.05.2021

Soumis à l'enquête publique complémentaire du 21.06.2023 au 20.07.2023

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

Yvan Luccarini Grégoire Halter

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

La Présidente: La Secrétaire:

Jah Ben [Signature]

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

La Cheffe du Département

[Signature] LA CHERFE DU DÉPARTEMENT DES INSTITUTIONS DU TERRITOIRE ET DU SPORT

Entré en vigueur, le - 8 OCT. 2024

# TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
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
<b>CHAPITRE II – ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITE ET D'ACTIVITES 15 LAT</b>	<b>3</b>
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	5
ART. 13 ETAGE DE TERMINAISON	5
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	6
ART. 18 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS	6
ART. 19 BATIMENTS EXISTANTS A DEMOLIR	6
<b>CHAPITRE III – AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>6</b>
ART. 20 ESPACE OUVERT	6
ART. 21 AIRE DES AMENAGEMENTS URBAINS	6
ART. 22 AIRE D'AMENAGEMENT DE CŒUR D'ILOT	6
ART. 23 ARBRES ET PRAIRIES	7
ART. 24 MOUVEMENTS DE TERRE	7
<b>CHAPITRE IV – ACCES ET STATIONNEMENT</b>	<b>7</b>
ART. 25 ACCES ET RACCORDEMENT	7
ART. 26 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES ET DEUX-ROUES MOTORISES	7
ART. 27 STATIONNEMENT DES CYCLES	7
ART. 28 ACCES POUR LES VEHICULES DU FEU	8
ART. 29 LIMITES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES	8
<b>CHAPITRE V – MESURES COMPLEMENTAIRES</b>	<b>8</b>
ART. 30 PROTECTION CONTRE LE BRUIT	8
ART. 31 PREVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS	8
ART. 32 GESTION DES EAUX PLUVIALÉS	8
ART. 33 ENERGIES RENOUVELABLES	8
ART. 34 ECONOMIE D'ENERGIE ET REEMPLOI DES MATERIAUX	8
<b>CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>9</b>
ART. 35 DEROGATION	9
ART. 36 ENTREE EN VIGUEUR ET ABROGATION	9

### ART. 1 DOCUMENTS

Le Plan d'affectation 55.60 "Rue de Fribourg" (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, sous la forme d'îlot;
- réaliser des logements répondant aux besoins prépondérants de la population;
- requalifier le seuil d'entrée de la ville et l'aménager en répondant aux usages du quartier;
- favoriser l'animation des rues par l'implantation du petit commerce, des services de proximité et d'équipements d'utilité publique ou para-publique;
- 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 des cœurs d'îlot végétalisés et partagés;
- 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 des aménagements urbains, l'aire de préconisation des activités au rez-de-chaussée, ainsi que diverses informations complémentaires.

### ART. 5 REFERENCES

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 DENSITE ET D'ACTIVITES 15 LAT

---

### ART. 6 AFFECTATION

<sup>1</sup> La Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT est destinée principalement au logement, ainsi qu'aux activités ~~prioritairement ouvertes au public~~ faiblement et moyennement gênantes; elle peut comprendre également des équipements d'utilité publique ou para-publique.

<sup>2</sup> Les activités faiblement et moyennement gênantes doivent représenter au minimum 10 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2, pour l'ensemble du périmètre du Plan d'affectation (soit au min. 2'517 m<sup>2</sup>). Les pourcentages des autres affectations possibles sont à respecter de manière indépendante pour l'îlot Ouest et pour l'îlot Est,

c'est-à-dire de manière pondérée en fonction du ratio de la capacité constructive de chaque îlot par rapport à l'ensemble de la capacité constructive du périmètre du Plan d'affectation définie dans l'article 8, al. 2:

- dans l'îlot Ouest, le logement doit représenter au minimum 80 % des droits à bâtir initiaux;
- dans l'îlot Est, le logement doit représenter au minimum 60 % des droits à bâtir initiaux, alors que les équipements d'utilité publique ou para-publique doivent représenter au maximum 30 % des droits à bâtir initiaux.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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**

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

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> La capacité constructive de **SPd 27'687 m<sup>2</sup>** comprend les droits à bâtir initiaux (25'170 m<sup>2</sup>) et les droits à bâtir de contrepartie (2'517 m<sup>2</sup>) découlant de prestations d'intérêt public conventionnées.

<sup>3</sup> 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 5'034 m<sup>2</sup> SPd).~~

~~Des logements d'utilité publique, au sens de l'art. 27 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, doivent être réalisés. Ils seront localisés dans l'îlot Est uniquement, à raison de 80% des logements de l'îlot et donc au minimum de 48% des droits à bâtir initiaux, comme prévu par l'article 6, al. 2.~~

## **ART. 10 PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS**

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

<sup>2</sup> La profondeur des périmètres est mentionnée sur le plan. Les altitudes maximales des gabarits sont mentionnées 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.

<sup>3</sup> 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 CÉSURES**

L'ordre contigu est obligatoire. Des césures sur tout ou partie de la hauteur, assurant un dégagement latéral aux constructions et améliorant l'éclairage naturel 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 au plus de 1,20 m lorsqu'elles empiètent sur une limite des constructions et sur une profondeur de 1,50 m au plus lorsqu'elles n'empiètent pas sur une limite des constructions.

## **ART. 13 ETAGE DE TERMINAISON**

<sup>1</sup> L'étage de terminaison, lorsqu'il constitue un 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.

<sup>2</sup> Pour le bâtiment haut situé à la pointe nord-est du périmètre, un retrait de façade n'est pas exigé pour la partie supérieure.

## **ART. 14 TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> La toiture des constructions est plate.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> 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**

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

<sup>2</sup> 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 0,80 m par rapport au terrain aménagé, côté rue.

<sup>3</sup> Lorsqu'un niveau inférieur au rez-de-chaussée donnant sur le cœur d'îlot est réalisé, sa hauteur peut être réduite à 2,20m dans la mesure où il comprend des locaux techniques ou de service.

## **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**

<sup>1</sup> Les constructions souterraines peuvent occuper le périmètre de construction et jusqu'à 65 % de l'espace ouvert (cf. art. 20). Elles sont destinées aux locaux de services, aux locaux techniques, au stationnement des véhicules ainsi qu'à la rampe d'accès au sous-sol.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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. Le bâtiment en note 4 au recensement architectural devra être documenté avant démolition.

# **CHAPITRE III – AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS**

---

## **ART. 20 ESPACE OUVERT**

<sup>1</sup> L'espace ouvert – hors projection des pieds de façade de bâtiment – comprend une aire des aménagements urbains en bordure des îlots et des aires d'aménagement de cœur d'îlot.

<sup>2</sup> Les parties végétalisées, par leur nature et par leur entretien, doivent favoriser la biodiversité.

<sup>3</sup> L'espace ouvert 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 AIRE DES AMÉNAGEMENTS URBAINS**

<sup>1</sup> L'aire des aménagements urbains, en bordure des îlots et entre les îlots, ainsi que le seuil de quartier en tête de l'îlot, est destinée aux habitants du quartier sous la forme de trottoirs et de places de rencontre en partie arborés.

<sup>2</sup> Des aménagements privatifs et différenciés peuvent être autorisés en bordure ou entre les îlots.

<sup>3</sup> La place constituant le seuil d'entrée nord du quartier doit bénéficier d'un aménagement coordonné avec celui du domaine public adjacent. Son aménagement fera l'objet d'une coordination avec la Commune pour la rédaction du cahier des charges du projet, le suivi de son élaboration, ainsi que les recommandations finales d'entretien.

## **ART. 22 AIRE D'AMÉNAGEMENT DE CŒUR D'ÎLOT**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Il est interdit de cloisonner l'aire et de la privatiser de quelque façon, à l'exception d'un espace extérieur d'une institution d'accueil collectif de jour pour enfants d'au maximum 30 m<sup>2</sup>.

<sup>2 3</sup> La surface minimale des aires d'aménagement des cœurs d'îlot est de 1'200 m<sup>2</sup> pour l'îlot Ouest et de 550 m<sup>2</sup> pour l'îlot Est, comme indiqué sur le plan.

## **ART. 23 ARBRES ET PRAIRIES**

<sup>1</sup> L'arborisation devant être conservée, supprimée ou remplacée est indiquée sur le Plan. Le nombre d'arbres de remplacement par aire indiqué sur le plan est contraignant.

<sup>2</sup> Dans l'aire d'aménagement des cœurs d'îlots, 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Les arbres doivent avoir un espace racinaire suffisant par rapport à leur taille, soit 20 m<sup>3</sup> pour les arbres de première grandeur, 12 m<sup>3</sup> pour les arbres de deuxième grandeur et 8 m<sup>3</sup> pour les arbres de troisième grandeur.

<sup>5</sup> Les prairies sont réalisées avec des mélanges grainiers indigènes adaptés à la station. Leur entretien est extensif.

<sup>6</sup> Les dispositions du Règlement sur la protection des arbres demeurent réservées.

<sup>7</sup> Si possible, les nouvelles constructions doivent intégrer des éléments de végétalisation verticale.

## **ART. 24 MOUVEMENTS DE TERRE**

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

<sup>2</sup> La Municipalité peut autoriser des mouvements plus importants en cas de besoin.

---

## **CHAPITRE IV – ACCES ET STATIONNEMENT**

### **ART. 25 ACCÈS ET RACCORDEMENT**

<sup>1</sup> Les accès véhicules figurant sur le plan signalent la rue sur laquelle ils doivent s'établir. Leur emplacement est indicatif.

<sup>2</sup> Les raccordements des accès à la chaussée publique doivent être exécutés selon les prescriptions communales. Les constructions doivent respecter les niveaux des trottoirs et chaussées fixés par les autorités communales.

### **ART. 26 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DEUX-ROUES MOTORISÉS**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Au maximum 122 places de stationnement privées peuvent être construites dans l'îlot Ouest, dont 36 pour les besoins d'autres développements dans le quartier.

<sup>3</sup> Au maximum 142 places de stationnement publiques peuvent être construites dans l'îlot Est, destinées aux personnes habitant le quartier ou y travaillant, en compensation de places de stationnement publiques supprimées en surface dans le quartier.

~~<sup>2</sup> 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.~~

~~<sup>4</sup> Au minimum 27 places de stationnement pour les deux roues motorisées doivent être construites.~~

~~<sup>3</sup> 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.~~

~~<sup>4</sup> Un maximum de 121 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la Commune, de manière à compenser les places de stationnement publiques et privées supprimées en surface dans le quartier et pour les besoins d'autres développements dans le quartier.~~

<sup>5</sup> Le stationnement des véhicules motorisés doit être disposé dans des constructions souterraines.

### **ART. 27 STATIONNEMENT DES CYCLES**

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

<sup>2</sup> 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 tiers des places est accessible de plain-pied depuis les espaces extérieurs (rues, passages ou cœurs d'îlot);

– un tiers des places est situé à l'intérieur du bâtiment en rez-de-chaussée.

#### **ART. 28 ACCÈS POUR LES VÉHICULES 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. 29 LIMITES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES**

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

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

---

### **CHAPITRE V – MESURES COMPLÉMENTAIRES**

#### **ART. 30 PROTECTION CONTRE LE BRUIT**

<sup>1</sup> 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.

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

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

#### **ART. 31 PRÉVENTION 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. 32 GESTION DES EAUX PLUVIALES**

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

<sup>2</sup> 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 sont 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. 33 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. 34 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> L'atteinte des objectifs et exigences du modèle de la Société à 2000 Watts ou équivalent est encouragée.

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

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

### **ART. 35 DEROGATION**

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

### **ART. 36 ENTRÉE EN VIGUEUR ET ABROGATION**

<sup>1</sup> Le Département approuve le Plan adopté par le Conseil communal.

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

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

---

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 – Urbanplan)

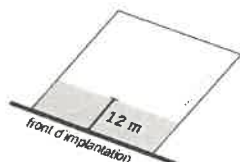
#### Droit à bâtir

##### Surface d'emprise au sol:

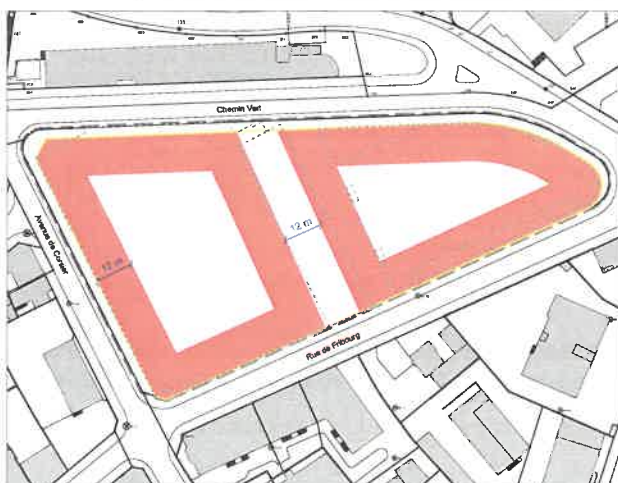
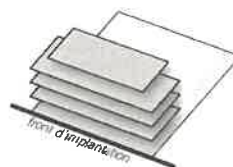
Cette surface correspond à un polygone  
d'une profondeur de **12 m** depuis le front  
ou la limite d'implantation

##### 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 – 2 îlots  
distants de 12 m – largeur standard des rues transversales)

Surface d'emprise au sol sur  
la parcelle n° 331 (2 îlot) : 5'355m<sup>2</sup>

x 4,7

**Droits à bâtir initiaux**  
**SPd 25'170 m<sup>2</sup>**

### 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 2'517 m<sup>2</sup>**

### CAPACITE CONSTRUCTIVE

**Capacité constructive**  
**SPd 27'687 m<sup>2</sup>**

### 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 1'259 m<sup>2</sup>**

**Droits à bâtir maximaux**  
**SPd 28'946 m<sup>2</sup>**