

# COMMUNE DE VILLENEUVE

## PLAN DE QUARTIER

## PRE - NEUF II

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
DANS SA SEANCE

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 26 OCT. 2004

DU 2 NOV. 2004 AU 1 DEC. 2004

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

D. Flückiger  
S. Barbey

D. Flückiger  
S. Barbey

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
DANS SA SEANCE

APPROUVE PREALABLEMENT  
PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT

DU 10 FEV. 2005

LAUSANNE, LE 21 AVR. 2005

LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

LE CHEF DU DEPARTEMENT :

*P. A.*

*[Signature]*  
**CERTIFIE CONFORME**  
Service de l'aménagement du territoire  
MIS EN VIGUEUR LE : 21 AVR. 2005

arco  
ARCHITECTURE & CONSEILS SA  
Avenue Traminaz 29 - 1814 La Tour-de-Peilz  
Tél: 021 / 977 22 22 - Fax: 021 / 977 22 25  
e-mail: architecture@arco-management.com

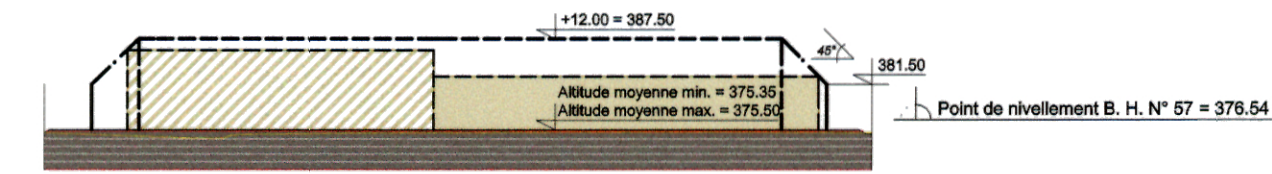
AOÛT 2004

### LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- PERIMETRE D'EVOLUTION H. 6.00 m
- PERIMETRE D'EVOLUTION H. 12.00 m
- EMPRISE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES PARTIE "DEPOT"
- EMPRISE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES PARTIE "VENTE"
- AIRE DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT PAYSAGER AVEC PRINCIPE D'ARBORISATION
- AIRE DE SERVICE
- ZONE DE VERDURE
- PRINCIPE DE LIAISON PIETONNIERE
- PASSAGE PUBLIC POUR VELOS ET PIETONS
- ACCES / SORTIE CLIENTS
- ACCES / SORTIE DE SERVICE
- BATIMENTS EXISTANTS OU EN COURS DE CONSTRUCTION

### PROPRIETAIRE :

PARCELLE	PROPRIETAIRE	SURFACE	SURFACE TOTALE
N° 2837	COORDINA S.A.	12'973 m2	
N° 3165	COMPOINT S.A.	1'168 m2	
			14'141 m2



COUPE A-A \_ ECH. 1/1000

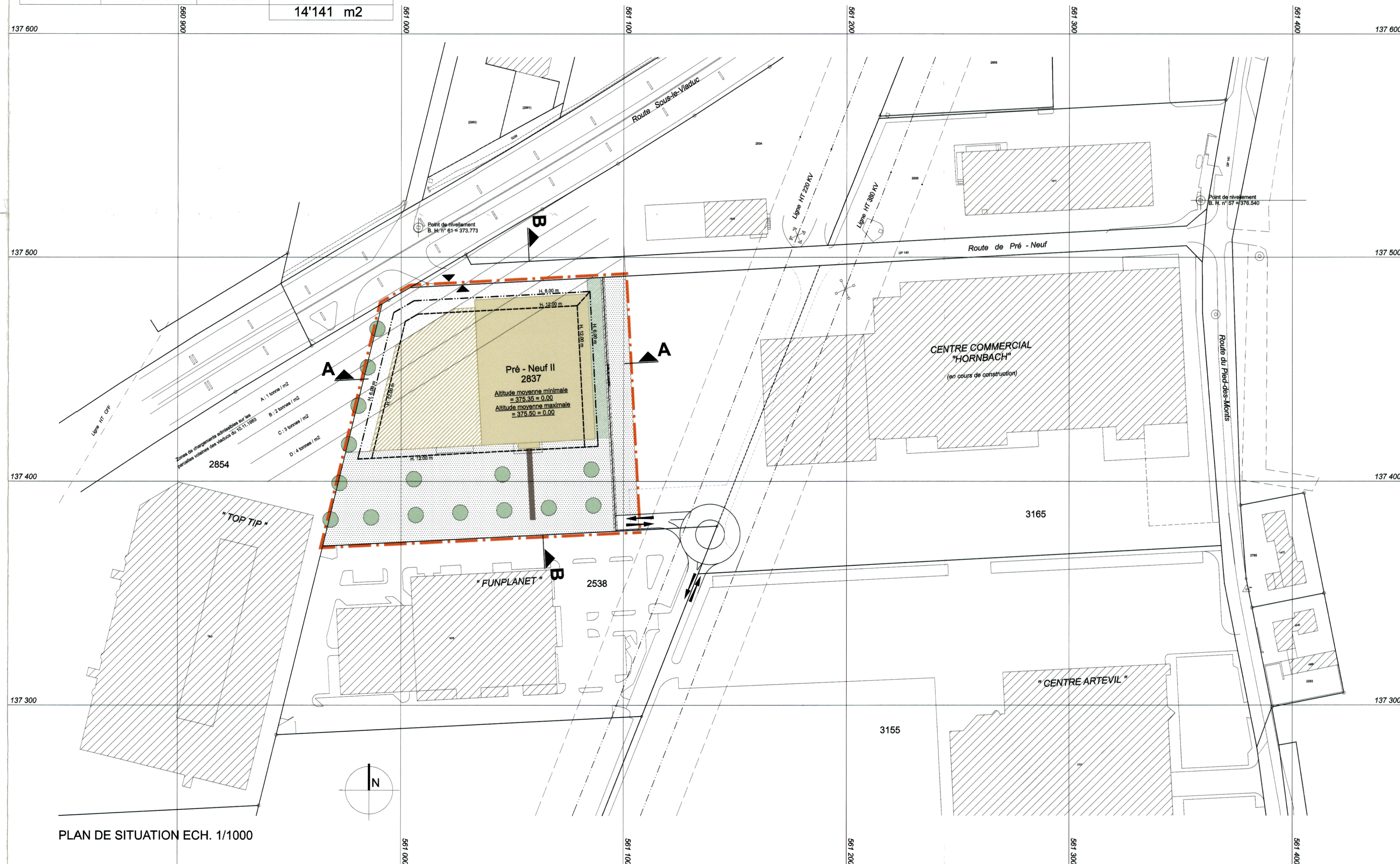


COUPE B-B \_ ECH. 1/1000

### SITUATION - ECH. 1 / 25'000



COORDONNEES GEOGRAPHIQUES : 561'040 / 137'430



PLAN DE SITUATION ECH. 1/1000



## COMMUNE DE VILLENEUVE

### PLAN DE QUARTIER "PRE-NEUF II"

#### REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité de Villeneuve  
 dans sa séance du 26 OCT. 2004

Le Syndic

*D. Flückiger*

D. Flückiger

Soumis à l'enquête publique

du 2 NOV. 2004



Le Secrétaire

*S. Barbey*

S. Barbey

au 1 DEC. 2004

Le Syndic

*D. Flückiger*

D. Flückiger

Adopté par le Conseil Communal

dans sa séance du

10 FEV. 2005



Le Secrétaire

*S. Barbey*

S. Barbey

Le Président

*D. Flückiger*



Le Secrétaire

Approuvé par le Département compétent  
 Lausanne, le 21 AVR. 2005

Le Chef du Département :



Mis en vigueur le : 21 AVR. 2005

## TABLE DES MATIERES

---

<b>I.</b>	<b>GENERALITES .....</b>	<b>3</b>
	Article 1 – Objet du plan de quartier .....	3
	Article 2 – Périmètre du plan de quartier .....	3
	Article 3 – Destination .....	3
	Article 4 – Degré de sensibilité au bruit .....	4
<b>II.</b>	<b>CONDITIONS ET ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>5</b>
	Article 5 – Périmètre d'évolution des constructions .....	5
	Article 6 – Hauteur et nombre de niveaux .....	5
	Article 7 – Toitures .....	5
	Article 8 – Expression architecturale et implantation .....	5
<b>III.</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT.....</b>	<b>6</b>
	Article 9 – Aménagements extérieurs .....	6
	Article 10 – Principes de circulation .....	6
	Article 11 – Stationnement .....	6
<b>IV.</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>7</b>
	Article 12 – Enseignes .....	7
	Article 13 – Equipements .....	7
	Article 14 – Dérogations .....	7
	Article 15 – Dispositions complémentaires .....	7
	Article 16 – Entrée en vigueur .....	7

## I. GENERALITES

---

### Article 1 – Objet du plan de quartier

Le présent plan de quartier a pour buts :

- de définir les modalités de réalisation et d'affectation de la parcelle n° 2837,
- de réaliser un parking dans les limites définies par le rapport technique des circulations qui accompagnent le plan de quartier,
- de prendre en compte les préoccupations environnementales (bruit, pollution de l'air, autres impacts), par la mise en œuvre de mesures d'accompagnement, notamment au niveau de l'ensemble des aménagements extérieurs.

### Article 2 – Périmètre du plan de quartier

Le périmètre du plan de quartier est délimité au Nord par la route de Pré-Neuf, au Sud par la parcelle n° 2538 , à l'Ouest par la parcelle n° 2854 et ainsi qu'à l'Est par la parcelle n° 3165.

### Article 3 – Destination

Le plan de quartier est destiné aux activités commerciales respectant les conditions de génération de trafic <sup>1)</sup> décrites aux alinéas 2 et 3 .

Le trafic généré par le plan de quartier ne devra pas excéder 1'100 véhicules motorisés par jour en moyenne annuelle <sup>2)</sup>.

La génération de trafic horaire <sup>3)</sup> totale du plan de quartier ne devra pas non plus excéder 220 véhicules motorisés par heure (total du trafic dans les deux sens) excepté les cas de manifestations exceptionnelles et les 10 jours d'exploitations les plus forts de l'année.

Le respect de ces limites devra être démontré par une étude de trafic préalable à l'octroi du permis de construire ou du permis d'exploiter. Tout changement d'affectation ou d'usage sensible de tout ou partie des bâtiments compris dans le périmètre du plan de quartier est également soumis à cette règle.

Les centres commerciaux « alimentaires » ne sont pas admis.

Le programme maximal admissible est

- inférieur à 5'000 m<sup>2</sup> pour la surface de vente
- inférieur à 7'500 m<sup>2</sup> pour la surface de dépôt intérieur. Cette surface peut être augmentée au détriment de la surface de vente maximal admissible. Dans ce cas, toutes les ordonnances fédérales sur la protection de bruit et la pollution de l'air doivent être respectées.

Ces surfaces peuvent se répartir indifféremment dans le périmètre d'évolution. Toutefois, les surfaces de dépôt et d'entreposage extérieures ne seront pas prises en compte.

<sup>1)</sup> La génération de trafic s'entend en nombre de mouvement de véhicules motorisés en échanges entre le plan de quartier et l'extérieur de la zone d'activités du secteur Pré-Neuf desservi par le chemin de la Confrérie. En cas de complémentarité du trafic généré avec d'autres activités du secteur, il pourra en tenu compte.

<sup>2)</sup> Le trafic journalier moyen (TJM) correspond à la moyenne de trafic sur tous les jours de l'année en heure de pointe.

<sup>3)</sup> En heure de pointe « normale ».



**Article 4 – Degré de sensibilité au bruit**

En application de l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble du plan.



## II. CONDITIONS ET ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

---

### Article 5 – Périmètre d'évolution des constructions

Le plan définit des périmètres à l'intérieur desquels peuvent librement s'implanter de nouvelles constructions.

Au surplus, des éléments de structures liés aux bâtiments (avant-toits etc.) peuvent s'implanter en anticipation des périmètres d'évolution pour autant que celle-ci soit limitée à 2.00 m.

Un logement pour le personnel ou pour des besoins de gardiennage est admis. Il doit être incorporé aux bâtiments d'exploitation.

### Article 6 – Hauteur et nombre de niveaux

Les bâtiments nouveaux doivent s'inscrire dans les gabarits définis par les coupes (non inclus les superstructures et les éléments ponctuels tels que des mâts liés à la construction ou à la publicité).

Les points de nivellement, à savoir le niveau 376.540 de la borne hydrante n° 57 et le niveau 373.773 de la borne hydrante n° 61 sont à respecter.

Les hauteurs sont mesurées par rapport à l'altitude moyenne située entre l'altitude moyenne minimale de 375.35 et l'altitude moyenne maximale de 375.50.

Cette altitude moyenne correspond au niveau fini du rez-de-chaussée (= 0.00).

A l'intérieur des gabarits fixés par les coupes, le nombre de niveaux n'est pas limité.

### Article 7 – Toitures

Les toitures sont plates, cintrées ou en pente et réalisées dans un matériau adapté à leur forme. Les toitures végétalisées sont autorisées.

### Article 8 – Expression architecturale et implantation

Les constructions ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent garantir une intégration dans leur environnement.

Le choix de la polychromie des façades doit être soumis à la municipalité pour approbation lors de la mise à l'enquête.

La contiguïté est autorisée à l'intérieur des périmètres définis par le plan.

Les volumes d'expression architecturale différente à l'intérieur du même périmètre sont autorisés.

Les superstructures doivent s'intégrer à l'architecture des constructions. Elles seront réduites au minimum indispensable et feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les clôtures des aires le long des voies publiques feront l'objet d'un traitement particulier.



### **III. AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT**

---

#### **Article 9 – Aménagements extérieurs**

Les espaces non construits dans le périmètre du plan forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés notamment aux aires de verdure et de plantations, aux voies de circulation des véhicules, aux parkings extérieurs.

Le principe d'arborisation sur l'aire de circulation et de stationnement paysager figurant sur le plan est obligatoire. Son emplacement est à titre indicatif.

L'ensemble de ces aménagements ainsi que le choix des essences et leur emplacement définitif devra faire l'objet d'un plan spécial à l'échelle d'au moins 1:200 et sera soumis à l'approbation de la Municipalité.

Une compensation de caractère écologique est prévue sous forme d'un crédit d'étude pour la mise sur pied d'un projet de revitalisation d'une ancienne châtaigneraie sur le territoire communal de Villeneuve. Cette action sera choisie en accord avec l'Etat de Vaud, Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN) et la Municipalité. La valeur de la participation financière sera définie par l'Etat de Vaud, Service des forêts, de la faune et de la nature. L'octroi du tout permis de construire et subordonné à la réalisation au préalable de la compensation.

#### **Article 10 – Principes de circulation**

L'ensemble des accès au plan de quartier doit respecter les principes indiqués sur le plan. Leur assiette définitive ainsi que l'aménagement du réseau d'accès seront fixés d'entente avec la Municipalité dans le plan des aménagements conformément aux dispositions de l'article 11.

Les accès destinés aux livraisons et à la circulation des véhicules de service s'effectueront exclusivement depuis la Route de Pré-Neuf.

L'axe piétonnier à l'intérieur de l'aire de circulation et de stationnement paysager est prioritaire par rapport à celles des véhicules.

#### **Article 11 – Stationnement**

Le stationnement s'organise principalement à l'intérieur de l'aire définie par le plan.

Il comporte exclusivement des places en surface. Cependant, des places de stationnement pour le personnel peuvent être implantées à l'intérieur des périmètres d'évolution et de l'aire de service.

Les besoins en places de stationnement sont définis, d'une part, sur la base des normes VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire et, d'autre part, sur la base d'évaluation d'experts démontrant que les charges de trafic résultantes sur le réseau routier sont gérables dans le cadre des données du rapport technique des circulations.

Les besoins nécessaires au projet peuvent cas échéant être en complémentarité avec les parkings voisins.

L'aménagement des places de stationnement devra faire l'objet d'un soin particulier permettant la rétention des eaux pluviales. Il devra être conforme aux dispositions de l'article 10.



## **IV. DISPOSITIONS FINALES**

---

### **Article 12 – Enseignes**

La pose d'enseignes, lumineuses ou non, fait l'objet d'une demande de permis de construire. Pour des enseignes de petites dimensions, la municipalité est compétente pour octroyer une dispense au sens de l'art. 111 LATC, après avoir reçu l'aval des autorités cantonales compétentes.

### **Article 13 – Equipements**

Conformément à l'article 47, chiffre 11 de la LATC, les propriétaires assument les frais des équipements publics et privés nécessités par les constructions ainsi que par l'entretien des équipements.

L'exécution et la répartition de ces frais d'équipement s'effectueront par le biais de conventions établies entre la Municipalité et les propriétaires concernés.

### **Article 14 – Dérogations**

La Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement dans les limites de l'article 85 LATC.

### **Article 15 – Dispositions complémentaires**

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, et pour autant qu'elles ne lui soient pas contraires, les dispositions communales et cantonales en la matière sont au surplus applicables.

### **Article 16 – Entrée en vigueur**

Le présent plan de quartier et son règlement d'application entrent en vigueur dès leur approbation par le Département compétent.

ARCO  
Architecture et Conseils SA / EB

La Tour-de-Peilz, août 2004.