vevey
ville d'images

**Ce document doit encore faire l'objet d'une décision du Conseil communal le 7 ou 14 décembre 2023**

# RAPPORT N° 29/2023 AU CONSEIL COMMUNAL

## Demande d'un crédit de CHF 510'000.- pour l'acquisition d'une servitude d'usage et les études nécessaires à la transformation d'un parking en parc public avec place de jeux à la rue du Dévin à Gilamont

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 29/2023** intitulé **« Demande d'un crédit de CHF 510'000.- pour l'acquisition d'une servitude d'usage et les études nécessaires à la transformation d'un parking en parc public avec place de jeux à la rue du Dévin à Gilamont »**, déposé à la séance du Conseil communal du 16 novembre 2023 s'est réunie le **lundi 27 novembre 2023 à 18h00, en salle 6 à l'Hôtel de Ville**.

Elle était composée des personnes suivantes :

**Présidente-rapportrice :**

| | | |
|---|---|---|
| PLR | Mme | Sarah Tobler |

**Membres :**

| Parti | Titre | Prénom / Nom | Présent·e | Excusé·e | Absent·e |
|---|---|---|---|---|---|
| PS | M. | Dominique Besson | X | | |
| da. | M. | Grégoire Gavin | | X | |
| PS | Mme | Monique Gavin | X | | |
| Verts | Mme | Sophie Métraux | X | | |
| da. | Mme | Carole Meyer | X | | |
| EAV | Mme | Karine Römer | X | | |
| LCVL | Mme | Fabrizia Sanna Georgi | X | | |
| PLR | M. | Rolf Schweizer | X | | |
| VL | Mme | Anne-Francine Simonin | X | | |
| UDC | Mme | Ariane Verdan | X | | |

**Suppléant·e·s :**

| Parti | Titre | Prénom / Nom | Présent·e | Excusé·e | Absent·e |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

La Municipalité était représentée par :
M. Antoine Dormond, Municipal

Le service était représenté par :
M. Julien Cainne, chef de service
M. Christophe Rime, chef de projet

## 1. INTRODUCTION

Ayant souhaité la bienvenue à tous les participants, la Présidente passe la parole à Monsieur le Municipal de l'Urbanisme.

Antoine Dormond effectue un rappel des éléments du préavis et expose les enjeux.

Il relève premièrement qu'il s'agit d'un préavis relativement rare, puisqu'il n'est aucunement usuel de créer un parc public à Vevey. Il n'en existe d'ailleurs pas beaucoup, en dehors des parcs emblématiques tel que le jardin Doret par exemple. Il souligne que des espaces verts sont disséminés en ville mais que peu de véritable parc public existe. De façon plus claire, aucun parc public n'a été créé au cours des cent dernières années. Or, ce préavis propose justement d'en créer un dans le quartier de Gilamont, quartier fortement résidentiel et qui en a donc besoin.

Le Municipal poursuit son explication en relevant que l'opportunité de créer ce parc est née d'un concours de circonstances entre les besoins et demandes tant de la Commune que du propriétaire (privé) de la parcelle concernée, soit la No 1185 du Registre foncier. La volonté affichée de la Ville de Vevey, notamment dans le Plan climat et dans le Plan de législature, est de créer de nouveaux espaces verts, une meilleure perméabilisation des sols, augmenter la végétation en ville, etc. Antoine Dormond rappelle qu'il y a également une volonté affichée du Conseil communal, y compris lors de la précédente législature, qu'un intérêt particulier soit porté au quartier de Gilamont, suite à l'importante densification et à l'augmentation des logements. En effet, dans tous les projets ayant vu le jour ces dernières années dans ce quartier, aucun espace vert public n'a jamais été programmé. La Municipalité développe ainsi des projets à Gilamont, notamment sur deux volets, soit le présent préavis ainsi que la sécurisation de l'Avenue de Gilamont.

Le préavis No 29/2023 répond également aux besoins et à la demande du propriétaire privé de la parcelle No 1185. Confronté à une obligation de rendre ses places de parc conformes aux normes VSS ainsi qu'à la création d'une place de jeux, dans le cadre d'une volonté de rénovation importante du bâtiment locatif, le propriétaire a pris contact avec la Commune pour trouver un arrangement. Le propriétaire a informé la Municipalité que les 20 places de parc au Nord de la parcelle étaient suffisantes pour les besoins des locataires et qu'il n'avait ainsi plus de nécessité d'un parking au Sud de la parcelle. Antoine Dormond explique ainsi aux commissaires que des discussions ont été entamées afin que la Ville de Vevey puisse récupérer cet espace (zone parking Sud) pour la création d'un espace vert ouvert au public. Le propriétaire ayant répondu favorablement, il a été décidé de procéder par l'inscription d'une servitude illimitée dans le temps. En effet, cela permet au propriétaire privé de conserver les droits à bâtir, calculés sur l'ensemble de la surface de la parcelle.

En définitive, le Municipal indique qu'il s'agit ainsi d'un projet « gagnant-gagnant » qui permet tant une valorisation des appartements que la création d'un nouvel espace vert public, qui répond à un besoin dans le quartier de Gilamont. Ce futur espace permettra également de procéder à des démarches participatives afin que le développement du parc public réponde au mieux aux besoins et exigences des habitants du quartier. La volonté d'ouvrir, à nouveau, le restaurant existe, avec la possibilité de réaliser une terrasse sur une partie de cet espace vert, dans un cadre plus verdoyant.

Enfin, Antoine Dormond relève que le montant de CHF 350'000.00 est un montant unique. La servitude ne sera payée qu'une seule fois. Les deux autres montants, CHF 150'000.00 et CHF 10'000.00 sont relatifs à l'étude de projet et aux frais. De plus, s'agissant d'une servitude, le propriétaire privé ne peut pas la remettre en question de manière unilatérale. Il faut ainsi considérer que cette servitude concède pratiquement la qualité de propriétaire à la Commune.

## 2. DISCUSSION

En présence du Municipal et des représentants du service, la Présidente ouvre la discussion et propose de passer les points en revue.

Un·e commissaire demande si le montant de CHF 150'000.00 prévu pour le crédit d'étude servira également pour financer l'aménagement du parc. Antoine Dormond répond que non et que ce montant n'inclus que l'étude du projet. Un 2e préavis avec demande de crédit d'ouvrage pour les aménagements précis sera soumis en temps voulu au Conseil communal.

Plusieurs commissaires s'interrogent sur la question de la mise à l'enquête publique pour la création du parc public et des éventuelles oppositions des locataires de l'immeuble. Antoine Dormond et les représentants du Service expliquent que le propriétaire privé a déjà mis à l'enquête publique la transformation/rénovation de son immeuble en décembre 2022, avec un espace vert. Une seconde enquête publique ne devrait ainsi pas être nécessaire. De plus, le propriétaire ou les locataires n'ont plus de marge de manœuvre quant à l'aménagement du parc.

Une commissaire remercie le Municipal pour ces clarifications mais exprime son inquiétude sur ce point. En effet, elle relève que l'enquête de décembre 2022 devait probablement indiquer un espace vert/place de jeux de bien plus petite taille. Dès lors, elle exprime des doutes quant à l'acceptation par les locataires d'un parc public et d'une place de jeux bien plus imposants. Elle demande confirmation que, même dans ces circonstances, les locataires ne pourront pas faire opposition au projet ou remettre en cause les dimensions et l'aménagement du parc. Les représentants du service confirment qu'il n'y aura pas besoin de mettre à l'enquête publique.

Sur question d'un·e commissaire, le Municipal confirme que le parc et la place de jeux seront accessibles au public.

Un·e commissaire demande si le restaurant appartiendra à la Commune. Antoine Dormond précise que le restaurant demeurera propriété privée mais qu'une éventuelle terrasse pourrait être située sur l'emprise de la servitude publique. Une commissaire intervient, soulignant qu'une terrasse serait une excellente nouvelle pour les habitants du quartier, d'autant plus si elle est sise au Sud, dans un espace verdoyant.

Une commissaire s'interroge sur la coordination entre le parc public à créer sur la parcelle No 1185 (objet de la servitude) et l'espace vert déjà existant sur la parcelle No 1235 contigüe. Est-ce que cet espace vert sera considéré comme une zone tampon (« no man's land ») ou bien une séparation est-elle envisagée ? Antoine Dormond indique que cette question fait l'objet de réflexions internes et que l'objectif est de discuter avec les propriétaires de la parcelle No 1235 afin de trouver une solution de concert. La commissaire précise qu'il s'agit tout de même de 350 $m^2$. Antoine Dormond relève qu'il serait envisageable d'inclure cette surface dans le périmètre du projet d'étude afin de présenter une solution globale aux propriétaires de la parcelle No 1235. Toutefois, il n'y a aucune possibilité de forcer lesdits propriétaires à envisager une solution commune.

Une commissaire remercie la Municipalité pour ce projet, qui a l'air plutôt adapté au lieu. Elle s'interroge toutefois sur le montant du préavis, de CHF 510'000.00, qui n'est pas négligeable et, notamment sur la partie de CHF 150'000.00 liée à l'étude de projet. Elle demande s'il ne serait pas possible de procéder à cette étude à l'interne, la Commune disposant d'un·e architecte paysagiste, et d'éviter une procédure d'appel d'offre. Antoine Dormond intervient en soulignant qu'il s'agit tout de même d'un projet d'envergure. En outre, au vu des coûts du projet, il apparaît difficile de ne pas s'ouvrir au marché et à la concurrence. Développer un projet d'espace vert à l'interne est envisageable mais pour des surfaces plus petites.

La question des places de parc, de leur nombre et de leur suppression est longuement discutée ensuite.

Une commissaire demande si la suppression des places de parc, au Sud de la parcelle, était mentionnée dans le projet soumis à enquête publique en 2022. Elle précise que les documents d'enquête ne sont malheureusement plus disponibles sur Cartoriviera. Antoine Dormond et Julien Cainne confirment que cela a bien été le cas et proposent de transmettre les plans qui avaient été mis à l'enquête le 17 décembre 2022. La Présidente intervient et relève qu'ils pourraient être joints au présent rapport pour la parfaite information du Conseil communal.

Un commissaire demande si la suppression des places de parc était une obligation. Antoine Dormond relève qu'en cas de rénovation lourde, une actualisation de l'ensemble des places de parc doit être faite au regard des normes VSS actuelles. Il y a effectivement une obligation de réévaluer le besoin en places de parc. Le même commissaire demande quels facteurs ont été pris en compte pour le respect des normes VSS. Le représentant du Service précise qu'il s'agit du critère du nombre de $m^2$ habitables Ainsi, il faut compter 1 place de parc par 100 $m^2$. Un facteur de réduction de 50% a ensuite été appliqué, la parcelle se situant en zone urbaine. Le commissaire émet le vœu que le détail du calcul pour la mise à l'enquête de décembre 2022 soit joint au présent rapport et rebondit en relevant qu'en principe les normes VSS indiquent 2 places de parc par appartement de plus de 100 $m^2$ et 1 place pour ceux de moins de 100 $m^2$, en sus il faut également ajouter 0.2 par place assise pour un restaurant. Le Service réagit en indiquant que les appartements de l'immeuble sont petits et qu'aucun ne fait 100 $m^2$. Antoine Dormond souligne encore que s'agissant d'une zone urbanisée, il est possible d'appliquer des facteurs de réduction et qu'il s'agit en définitive du choix du propriétaire privé qui a estimé que 20 places de parc étaient suffisantes pour les besoins de ses locataires. Le Service précise encore que réduire le nombre de places de parc par rapport aux standards des normes VSS est tout à fait possible, du moment que cela n'affecte pas le domaine public et, notamment, les places de parc disponibles. Antoine Dormond précise également que la Municipalité n'a aucunement influencé le choix du propriétaire quant aux nombres de places retenues par son propre projet.

Une commissaire s'inquiète également de l'utilisation des places de parc publiques dans le quartier et des conséquences des nombreuses places supprimées sur la parcelle No 1185 sur ce point. Antoine Dormond informe que les places de parc qui seront supprimées étaient principalement louées par des personnes externes à l'immeuble et que, pour l'heure, l'immeuble est relativement vide. En outre, le Municipal rappelle qu'à l'origine de la construction (1920), il n'y avait aucune place de parc. D'ailleurs, les deux barres d'immeubles au Nord et au Sud de la Rue du Dévin disposait d'un espace vert conséquent, pour l'une au Nord et pour l'autre au Sud des bâtiments. Les immeubles Rue du Dévin 2, 4 et 6 ont conservé cet espace vert au Nord. Il s'agit dès lors, dans le projet sur la parcelle No 1185, d'un retour à l'état initial. Antoine Dormond précise encore que la plupart des immeubles à Gilamont disposent de parkings souterrains et que, dans ce quartier, il n'y a pas de liste d'attente pour les macarons résidant.

Une commissaire revient sur le calcul du respect des normes VSS et demande combien il y a d'appartement. Le Municipal répond qu'il y a 59 appartements. Les représentants du Service précisent également que, dans le calcul, 7 places ont été attribuées aux visiteurs et au restaurant. La commissaire réagit en relevant qu'il n'y a donc que 16 places de parc pour 59 appartements, ce qui semble vraiment très peu. Une commissaire intervient en rappelant que ces appartements sont occupés par des personnes à faible revenu qui ne disposent pas nécessairement d'un véhicule.

Un autre commissaire souligne s'être rendu la veille sur le parking et avoir constaté que les 20 places de parc au Nord étaient toutes occupées, ainsi qu'environ un quart de celles au

Sud, soit sur la partie à supprimer. Une commissaire intervient en rappelant qu'il ne s'agit pas de l'objet du préavis et qu'il faudrait discuter avec le propriétaire pour la question du nombre de places de parc. Elle précise qu'à son avis les normes VSS ont été respectées et qu'il y a eu une enquête publique, sans opposition. Dès lors, elle conclut que l'intérêt pour un espace vert à cet endroit apparaît primer pour les personnes du quartier. Une autre commissaire abonde en ce sens en soulignant que ce qui prime c'est l'aménagement de la place de jeux et de l'espace vert, dont l'importance est haute pour le quartier.

Un commissaire relève encore que le propriétaire privé devait initialement réaliser une place de jeux de 450 $m^2$ et que la poire aurait pu être coupée en deux dans la répartition entre places de parc et espace vert, dans l'idée d'une certaine proportionnalité. Antoine Dormond rappelle que le maintien des seuls 20 places de parc découle de la volonté du propriétaire. La Municipalité n'a pas eu d'influence sur le choix du propriétaire.

Une Commissaire aborde un autre point du préavis (point 7.3) et demande si la Municipalité a déjà pensé à la suite, notamment à la biodiversité qu'elle entendait développer. Elle relève qu'il serait intéressant de développer cette biodiversité au maximum et de ne pas simplement mettre du gazon qui va brûler en été. Antoine Dormond rappelle que le crédit proposé inclus une étude de projet dans l'idée de mettre en place une solution prenant en compte l'ensemble des paramètres, notamment le Plan climat et l'avis des habitants. Il s'agit également d'une question d'économie de moyens, soit d'arriver à développer un projet qui soit aussi favorable que possible à la biodiversité et qui ne nécessite qu'un entretien réduit. Il relève qu'il est toutefois trop tôt pour fournir plus de détails mais que le projet sera présenté à la CAT. Une commissaire demande si cette question avait été soulevée à la Commission de l'environnement et de l'énergie. Le Municipal ne peut plus fournir le détail de la discussion mais précise que dite commission avait salué la prise en compte du Plan climat.

Un commissaire relève qu'un postulat de M. Serge Ansermet (PS) a été déposé pour la création de micro-forêts urbaines. Il demande si cette question sera étudiée pour l'espace vert à créer à la Rue du Dévin. Antoine Dormond relève que l'idée des micro-forêts urbaines est intéressante mais qu'elle ne se prête pas forcément à cet endroit. Cette question sera étudiée de manière plus large sur l'ensemble du territoire communal.

Un·e commissaire demande comment le prix de de la servitude, soit CHF 350'000.00 a été calculé. Le Municipal répond qu'il s'agit d'un calcul basé sur le loyer des places de parc. Le prix équivaut à CHF 141.70 / $m^2$, ce qui est particulièrement intéressant. Le calcul s'effectue ainsi : prix de la servitude et frais (CHF 360'000.00) divisés par la surface de la parcelle (2540 $m^2$).

Une commissaire se réfère au projet d'acte constitutif de servitude, annexé au préavis, et demande confirmation que l'ensemble de l'entretien de l'espace vert et de la place de jeux sera à la charge de la Commune. En effet, elle souligne que le Code des obligations prévoit en principe un partage des coûts d'entretien en cas d'utilisation de la servitude tant par le fonds servant que par le fonds dominant. Julien Cainne relève que, comme l'espace vert et la place de jeux seront aménagés par la Commune, il serait difficile de demander au propriétaire (fonds servant) de participer à l'entretien. C'est aussi pour cela que le montant dédié à l'aménagement de la place de jeux (CHF 54'000.00) a été déduit du prix de la servitude. Une commissaire réagit en demandant si l'assiette de la servitude se situe dès le pied de la façade. Le Municipal répond que oui. La commissaire s'inquiète dès lors d'éventuels problèmes d'infiltration d'eau. Antoine Dormond précise que la Municipalité et le Service sont très attentifs à ces questions.

Enfin, une commissaire revient sur la question du choix d'une servitude. Antoine Dormond précise que le propriétaire ne souhaitait pas vendre cette partie de parcelle afin de pouvoir

conserver l'ensemble des droits à bâtir. En procédant ainsi, il conserve la possibilité de densifier son immeuble.

La parole n'est plus demandée.

## 3. VOTE

**Détermination de la Commission de l'environnement et de l'énergie :**

*Conformément à l'art. 71 al. 1 du Règlement du conseil communal, la commission de l'environnement et de l'énergie a examiné l'aspect du préavis N° 29/2023 et s'est déterminée à l'unanimité moins une abstention, quant à ses conclusions.*

**Détermination de la Commission des finances :**

*Conformément à l'article 62 du Règlement du conseil communal, la commission des finances a examiné l'aspect financier du préavis N° 29/2023 et s'est déterminée favorablement par 7 voix pour, 3 voix contraires et 1 abstention, quant à ses conclusions.*

**Délibérations de la commission ad hoc :**

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°29/2023, comme suit :

Pour : 7
Contre : 1
Absention·s : 2

## 4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY**

**VU** le préavis N° 29/2023, du 2 octobre 2023, concernant la « Demande d'un crédit de CHF 510'000.- pour l'acquisition d'une servitude d'usage et les études nécessaires à la transformation d'un parking en parc public avec place de jeux, rue du Dévin à Gilamont »;

**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'octroyer un crédit de CHF 510'000.- pour l'acquisition d'une servitude d'usage et les études nécessaires à la transformation d'un parking en parc public avec place de jeux, rue du Dévin à Gilamont ;

2. de porter ce montant au compte des investissements du patrimoine administratif selon les règles du MCH2 ;

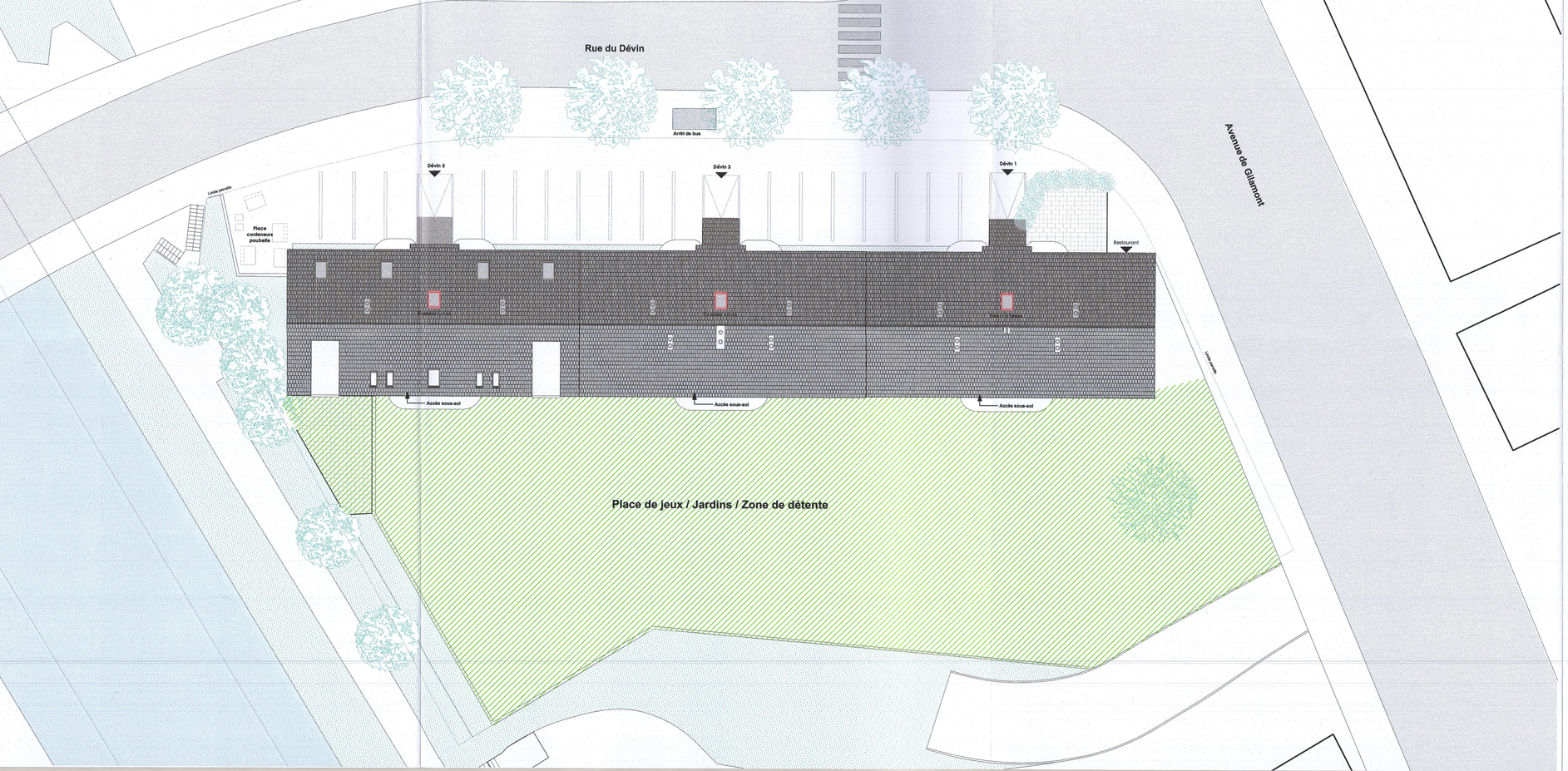
Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice

Sarah Tobler

Séance terminée à 19h08.

Rapport validé le 4 décembre 2023

Annexes :
- Plan de la mise à l'enquête publique de décembre 2022 ;
- Calcul d'application de la norme VSS




Propriétaire parcelle n°1185 / Maître de l'Ouvrage:

Le Cottage C SA

L'Architecte:

Entreprise Générale Bernard Nicod SA
Patric Bron, Architecte EAUG

N

Soumis à l'enquête publique
du 17.12.2022 au 23.01.2023

**Plans d'Enquête**

**Plan masse**

Remplacement des conduites, nouvelles salles de bain et cuisine, nettoyage et peinture des façades, réparation des toitures

Ouvrage :

**7883 Dévin 1-3-5**

Adresse :

Rue du Dévin 1-3-5,
1800 Vevey

Date :
01.12.2022

Echelle :
1:200

Format :
-

Dessinateur:
CEH

Maître d'ouvrage:
Le Cottage C SA

Maître d'oeuvre
Entreprise Générale Bernard Nicod SA
Avenue de la Gare 26, 1001 Lausanne

ENTREPRISE GÉNÉRALE
BERNARD Nicod

## Application de la norme VSS, immeubles d'habitation chemin du Devin 1, 3, 5 parcelle no 1185

La norme VSS préconise pour le logement, une place de parc par 100 m2 de surface de plancher habitable ou une place par appartement, plus 10 % pour les visiteurs.
Pour les restaurants c'est 0,2 place par place assise qui est préconisée. Une réduction est applicable suivant la localisation et la desserte en transports publics.

| Affectation | Mode de calcul | Surface m2 | Nb appartements Places assises | Place de parc | Réduction | Places de parc totales |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Habitation** | **Selon la surface** | 2600 m2 | 59 | 26 | 50% | 13 |
| **Visiteurs** | **10%** | | | | | 1 |
| **Restaurant** | **Par place assise** | 136 m2 | 54 | 11 | 50% | 6 |
| **Total des places** | | | | | | 20 |
| **Places disponibles** | | | | | | 20 |

**La détermination du nombre de places de parc nécessaires est de compétence Municipale (art. 67bis RCW). Dans la pratique elles sont toujours calculées à Vevey sur la surface brut de plancher pour les logements avec une réduction en fonction de la localisation et de la desserte en transport public.**
**D'entente avec la ville, le propriétaire concerné peut choisir de prévoir moins de places que celle calculées par le service de l'urbanisme. Une taxe compensatoire peut etre demandée quand les conditions de l'article 67 bis RCW sont remplies.**