



**Ce document doit encore faire l'objet  
d'une décision du Conseil communal  
le 14 mars 2024**

**RAPPORT DE MINORITE N° 08/2024  
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Adoption du Plan d'affectation « Rue de Fribourg » et son  
règlement**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Les dates des séances et la liste des membres présents vous sont connus par le rapport de majorité.

## 1. INTRODUCTION

Sans nul doute, des lauriers peuvent être tressés à la Municipalité, qui a enfin empoigné et voulu concrétiser au quart de tour la problématique quasi séculaire et assurément lancinante de la réglementation de l'aménagement du territoire sur notre commune.

Ces travaux ont abouti à un paquet global sous la forme de poupées russes, la plus grande d'entre-elles – soit le PDCOM – ayant déjà été avalisée par notre Conseil.

Ce paquet aurait logiquement dû aboutir d'abord à l'adoption de la deuxième poupée la plus grande en taille, soit celle concernant le PACOM, respectivement le PA du quadrant nord-ouest, afin de chapeauter les deux PA dont nous sommes saisis aujourd'hui. Mais apparemment, nécessité fait loi...

Aussi il sied de garder à l'esprit que ces deux PA ont été conçus en étroite interdépendance avec les conditions fixées dans la promesse de vente à terme conclue avec Nestlé, concernant l'achat de l'îlot est de la parcelle n° 331 de la Rue de Fribourg, approuvé lors de la séance du 7 septembre 2023.

Enfin, pour la bonne compréhension du présent rapport de minorité et de ses conclusions, il est important de rappeler la chronologie du développement parallèle de ces divers instruments et de ceux qui sont soumis aujourd'hui au vote du Conseil.

Le propriétaire des parcelles dont nous devons régler l'utilisation avait soumis, en 2014 déjà, des projets de construction extrêmement ambitieux quant à la surface de plancher déterminante (Spd) envisagée. Devant cette ambition en matière de densification, des discussions se sont alors ouvertes. Afin d'en garder la maîtrise et de tenter de mettre sur pied un concept global cohérent, la Municipalité a édicté, en 2017, une zone réservée, gelant ainsi tout projet de construction sur l'ensemble de Plan-Dessus, respectivement du futur quadrant nord-ouest du PA communal.

Le résultat de ces négociations a abouti, d'une part, à la promesse de vente à terme précitée, dont les conditions d'entrée en vigueur sont étroitement liées à l'adoption des deux PA portés à l'ordre du jour du 14 mars 2024. En particulier, la promesse de vente à terme fixait des délais liés à cette adoption. A l'occasion des discussions approfondies de la commission à ce propos, toutes les parties sont convenues que ces délais s'avéraient aujourd'hui objectivement intenable et que, s'ils étaient maintenus, c'était l'ensemble du concept qui pourrait être mis en péril. Dès lors, et comme le relate le rapport de majorité, une nouvelle version de la clause liant ces objets a été élaborée, afin de garantir la concrétisation de chacun d'entre eux a été élaborée. Un avenant signé des représentants de la venderesse et de l'acheteuse doit encore être présenté aux membres du Conseil avant la séance du 14 mars. Il permettra ainsi à la Commune de s'assurer que la promesse de vente en sa faveur pourra bien être exécutée sans que la venderesse puisse s'en départir, sous réserve de l'hypothèse où un référendum ou un recours à l'encontre de l'un ou l'autre des PA ou des deux devait être lancé.

Il importe également de rappeler qu'en comparaison des projets présentés en 2014, ceux-ci ont certes été remaniés de manière significative sur le plan de leur conception urbanistique mais de manière extrêmement modérée sous l'angle de la densité des constructions envisagées. En effet, comparé au projet initial de 2014, cette dernière n'a été diminuée que

de 5 %. S'y sont néanmoins ajoutés les différents bonus au bénéfice des prestations environnementales et sociales inclus dans la réglementation proposée.

L'objet du présent rapport de minorité est de présenter deux amendements, qui ont pour but :

- 1.) De garantir – quelles que soient les avanies que pourraient connaître les PA en cas d'éventuel recours ou référendum – que l'affectation de l'îlot ouest de la parcelle à une construction d'utilité publique (LUP au sens de l'art. 27 LPPPL ou autre affectation d'intérêt public) soit garantie même si, contre toute attente la Ville ne pouvait finalement devenir propriétaire de cet îlot.
- 2.) De diminuer de 10 % la densité des constructions – soit de la surface de plancher déterminante – afin de modérer quelque peu l'impact démographique, déjà extrêmement significatif des deux PA qui nous sont soumis aujourd'hui et qui doivent se réaliser dans le quartier déjà le plus dense de la deuxième ville la plus dense de Suisse qu'est Vevey !

## 2. DISCUSSION

- a) Cet amendement vise donc à garantir que – quel que soit finalement le propriétaire de l'îlot ouest qui devrait en principe revenir à la Ville – l'affectation des surfaces qu'il comporte soit affectée aux objectifs qui font partie intégrante du résultat des négociations globales, ayant abouti à la fois à la promesse de vente à terme et au PA Fribourg et Reller. En effet, s'il faut saluer le fait que Nestlé ait accepté de prolonger les délais de validité de la vente à terme, elle garderait cependant seule la possibilité de vendre ou de ne pas vendre finalement à la Commune dans l'hypothèse - qui ne peut être totalement écartée - d'un référendum ou d'un recours contre l'un ou l'autre des PA, ou d'un recours contre le permis de construire suite à l'entrée en vigueur du PA Fribourg. Cet amendement a d'ailleurs été soumis au vote de la Commission (cf. Rapport de majorité, p. 8 à 9). Opposé au vote à un autre amendement fournissant moins de garanties pour l'affectation de l'îlot ouest, il a recueilli 6 voix contre 6 pour l'autre amendement, la décision en faveur de ce dernier ayant été tranchée par le vote prépondérant de la Présidente de la commission.

Le texte de l'amendement que vous propose la minorité de la commission pour l'art. 9 du règlement est donc le suivant :

*« 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, tel que prévu à l'art. 8 al.2 ».*

- b) Le second amendement a pour objectif de modérer très légèrement la capacité constructive de la parcelle 331 en la diminuant de 10 %, afin de permettre une proportion un peu plus raisonnable de l'augmentation de la population et des activités qu'implique ce plan d'affectation et les infrastructures et équipements publics qui devront être réalisés en conséquence.

La minorité de la commission vous propose donc l'amendement suivant à l'art. 8 al. 2 du règlement :

*« La capacité constructive de SPD 24'918 m<sup>2</sup> comprend les droits à bâtir initiaux (22'653 m<sup>2</sup>) et les droits à bâtir de contrepartie (2'265 m<sup>2</sup>) découlant de prestations d'intérêt publiques conventionnées. »*

### 3. CONCLUSIONS

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

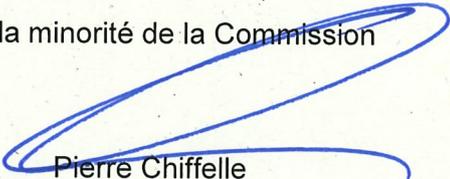
#### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N°08/2024 du 1<sup>er</sup> février 2024, concernant l'« Adoption du Plan d'affectation « Rue de Fribourg » et son règlement » ;
- VU** le rapport de minorité 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'adopter le Plan d'affectation « Rue de Fribourg » et son règlement tels qu'amendés à l'article. 8 al. 2, respectivement à l'article 9 ;
2. d'approuver les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions au Plan d'affectation « Rue de Fribourg » et son règlement.

Pour la minorité de la Commission



Pierre Chiffelle