



MUNICIPALITE

PREAVIS 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

Commissions	Date - heure	Lieu
Ad hoc	Lu. 27 novembre 2023 à 18h00	HDV salle 6
COFI - Finances	Me. 8 novembre 2023 à 18h15	Salle CC
ComEn ² - Environnement et énergie	Je. 9 novembre 2023 à 18h30	HDV salle 6

Vevey, le 2 octobre 2023

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Le préavis porte sur l'acquisition d'une servitude d'usage et les études nécessaires à la création d'un parc public avec place de jeux à la rue du Dévin.

1. Contexte

Sur le territoire veveysan largement urbanisé, les espaces verts accessibles à tous sont rares et dès lors particulièrement précieux. L'opportunité de réaliser un parc public sur une parcelle privée s'est présentée à la Municipalité, lors d'une demande de permis de construire pour rénovation lourde. Les immeubles locatifs d'habitations concernés sont situés à la rue du Dévin 1, 3 et 5. L'obligation de prévoir une place de jeux et de réduire le nombre de places de parc ont permis d'envisager la mise à disposition du terrain au sud des bâtiments. La surface de 1'270 m² dont il est question est actuellement entièrement asphaltée. Sa transformation en parc public avec place de jeux, améliorera sensiblement la qualité de vie, des habitants des immeubles et du quartier de Gilamont.



Plan de situation avec périmètre concerné en rouge

2. Historique

Les six bâtiments de logements ouvriers, construits en 1933, forment deux barres qui se font face en miroir, de part et d'autre de la rue du Dévin. A l'origine, chacune des barres de constructions disposait d'une cour en relation avec la rue et d'un jardin à l'arrière des bâtiments. Le jardin côté sud ayant été ultérieurement transformé en parking.

Les propriétaires actuels du bien-fonds RF n° 1 185, SI Le Cottage, ont fait une demande d'autorisation pour des travaux de rénovation lourde, notamment d'assainissement énergétique en 2022. L'importance des travaux permettait de mettre en question le nombre de places de parc disponibles, relativement à la norme VSS pour l'habitation et de demander la réalisation d'une place de jeux, en vertu de l'article 67 ter du règlement communal sur les constructions introduit en 1961.

Ces exigences ont permis d'envisager, avec les propriétaires, de rétablir le jardin assorti d'une place de jeux et de l'ouvrir aux habitants, familles, enfants et promeneurs du quartier.

3. Acte de constitution de servitude

Selon les informations du registre foncier, la parcelle RF n° 1 185, propriété de la SI, a une surface totale de 2'540 m². La surface occupée par les constructions est de 659 m² et la surface non-bâtie de 1'865 m², dont seulement 69 m² de « jardin ». Les besoins des locataires sont couverts par les 20 places de parc disponibles au nord des bâtiments. Il est ainsi possible de disposer de la surface de 1'270 m² dédiée au parking sud pour y établir un parc public avec place de jeux.

La négociation avec les propriétaires a porté sur la perte de revenu locatif en cas de suppression du parking. Les parties se sont accordées sur une valeur de transaction de CHF 404'000.-. De cette valeur, il est encore retranché un montant de CHF 54'000.- pour la réalisation de la place de jeux par la Ville. Ce qui réduit la valeur d'acquisition de la servitude à CHF 350'000.-. L'entier des études de projet et des frais de réalisation seront assumés par la commune.

Les propriétaires ne souhaitant pas vendre le terrain, trois variantes de mise à disposition à la Ville de Vevey ont été envisagées. Location, droit de superficie et servitude publique d'usage. Cette dernière solution a été retenue puisqu'elle n'est pas limitée dans le temps et offre la pleine jouissance du terrain, moyennant le versement d'un dédommagement unique de CHF 350'000.-.

L'acte de constitution de la servitude d'usage signé par la Municipalité (annexe A1). Sa mise en œuvre est cependant conditionnée à l'acceptation du crédit d'acquisition et d'étude par le Conseil communal et à l'obtention du crédit d'ouvrage. L'acte prévoit l'inscription au registre foncier d'une servitude publique d'usage moyennant le paiement d'une somme de CHF 350'000.-. Il est basé sur la convention également signée par la Municipalité (annexe A2).

4. Etude du projet

Une étude de projet, précédée d'une démarche participative, confiée à un architecte paysagiste à la suite d'un appel d'offres sur invitation, est nécessaire avant de pouvoir réaliser le parc.

Le montant à consacrer à cette étude est estimé à CHF 150'000.-. Elle permettra de soumettre au Conseil communal un préavis d'ouvrage, basé sur un projet concret et un devis établi sur des soumissions rentrées.

5. Enoncé des besoins

Le quartier de Gilamont est fortement urbanisé dans ce secteur. Les places de jeux et les espaces verts ouverts au public y sont rares et se résument principalement aux terrains de sport de Copet et au bois des Bosquets.

Dans ce contexte, l'intérêt de disposer d'un îlot de tranquillité et de fraîcheur ouvert au public semble évident. Il permettra également d'offrir une place de jeux partagée à l'usage des locataires des immeubles voisins ou de tels équipements font généralement défaut. L'aménagement du parc contribuera également au développement du réseau des cheminements piétons et vélos sécurisés pour rejoindre les bords de la Veveyse.

6. Incidences financières

Le prix convenu pour l'acquisition d'une servitude d'usage public sur une surface de 1'270 m² est de CHF 350'000.-.

Les frais et honoraires liés à l'inscription d'une servitude sont à la charge du bénéficiaire. Ils représentent approximativement 2,5 % du prix d'acquisition.

S'ajoute à cette somme le crédit d'étude nécessaire à l'élaboration d'un projet concret et chiffré.

Valeur de la servitude	350'000.-
Emolument, frais et honoraires de l'acte	10'000.-
Crédit d'étude	150'000.-
Total	510'000.-

Selon les règles du MCH2, les investissements du patrimoine administratif sont portés à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition. Aucun amortissement n'est prévu pour les terrains.

7. Aspects de durabilité

7.1. Dimension économique

La création d'un parc contribue à l'amélioration du cadre de vie et de travail. Elle requalifie l'espace public en renforçant l'attractivité de la Ville et plus particulièrement du quartier de Gilamont.

7.2. Dimension sociale

Les espaces verts et les places de jeux sont des lieux de rencontre, de délasserment et de sociabilité. Ils favorisent l'intégration et la mixité sociale et intergénérationnelle.

7.3. Dimension environnementale

Le projet de remplacer un parking par un parc est bien évidemment très favorable à l'environnement. Il répond au plan climat de la Ville de Vevey, quant à l'adaptation aux changements climatiques et aux mesures liées à la préservation des ressources naturelles et la biodiversité.

Des mesures phare du plan climat avec un effet élevé tel que l'augmentation du taux de canopée et de perméabilisation des sols sont ainsi mises en œuvre (mesures R.T. 2 et 3). De plus le projet permet de végétaliser la cour d'un bâtiment privé jusque-là entièrement minérale et d'organiser une démarche participative de renaturation (mesures R.T.9 et 15).

Un rafraîchissement bienvenu est ainsi dispensé par le terrain et l'évapotranspiration des plantes et des arbres. La population la plus sensible, personnes âgées et enfants, peuvent alors se retrouver dans un environnement propice à leur bien-être, notamment durant les épisodes de canicule, de plus en plus fréquents en été.

8. Conclusion

L'occasion de créer un nouveau parc public est rare. Le prix et les conditions négociées avec les propriétaires sont avantageuses pour la collectivité publique qui disposera du parc sans limite dans le temps. L'investissement à consentir pour les études et la réalisation reste par ailleurs raisonnable et proportionné aux avantages qu'ils procureront aux veveysanes et veveysans.

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

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire


Yvan Luccarini


Grégoire Halter



Membre de la Municipalité délégué : M. Antoine Dormond

Annexes :

- Acte de constitution de servitude d'usage public ;
- Convention de constitution de servitude d'usage public.

Etude des Notaires Bernard Rossetti, Ludovic Chabod et Sylvie Mützenberg
– Vevey

Projet du 31 juillet 2023, modifié le 3 août 2023, le 9 août 2023 et le 22 septembre 2023/lc

Place de l’Ancien-Port 6 / Case postale 1012 – 1800 Vevey
Tél. 0041 21 922 71 24 / Fax 0041 21 921 24 30 /
Mail rcm@etude-notaires.ch

Remarques spéciales : néant

Questions spéciales : néant

**ACTE CONSTITUTIF
DE SERVITUDE**

Par devant **Ludovic CHABOD**, notaire à Vevey, pour le Canton de Vaud, -----
se présentent : -----

d’une part, -----

la **COMMUNE DE VEVEY**, -----

ici représentée par son Syndic, Yvan Luccarini, domicilié à Vevey et son Secrétaire municipal, Grégoire Halter, domicilié à Vevey, lesquels agissent en vertu des pouvoirs qui leur sont conférés par la loi sur les communes et sous réserve de l’acceptation ultérieur du Conseil communal, -----

d’autre part, -----

la société anonyme **SI Le Cottage SA** (CHE-102.520.297), dont le siège est à Clarens, -----

ici représentée par Julien Baer, domicilié à Blonay et Mélanie Bachelard, domiciliée à Saint-Légier, qu’ils engagent valablement par leurs signatures, ainsi que le notaire stipulateur s’en est assuré. -----

Exposé préalable -----

- la société anonyme **SI Le Cottage SA**, par l’intermédiaire de la société **COMUNUS SICAV**, dont le siège est à Clarens, est propriétaire du bien-fonds feuillet 1185 du cadastre de la Commune de Vevey, -----

- dans le cadre de la rénovation des immeubles situés sur cette parcelle, les parties ont envisagé une réaffectation du parking sur la partie sud de la parcelle en le réaménageant en jardin public avec place de jeux. Dans ce cadre, ils se sont par conséquent engagés par convention à constituer une servitude personnelle publique en faveur de la Commune de Vevey. Cette convention est datée et signée des parties et restera ci-annexée après légalisation. -----

Il est ici rappelé que tous les droits et obligations découlant de la convention précitée et jointe à l'acte demeurent pleinement valable, à l'exception du montant convenu qui est ramené de quatre cent quatre mille francs (CHF 404 000.-) à trois cent cinquante mille francs (CHF 350 000.-). La déduction de cinquante-quatre mille francs (CHF 54 000.-), convenue avec les propriétaires, est une participation à la réalisation, par la Commune de Vevey de la place de jeux qu'il aurait dû réaliser à ses frais, selon les conditions du permis de construire. La validité de l'acte et le paiement de l'indemnité sont toutefois conditionnées à l'obtention du crédit de réalisation auprès du Conseil communal

Ceci préalablement exposé, les comparants déclarent convenir de la constitution de la servitude personnelle suivante : -----

JARDIN PUBLIC ET PLACE DE JEUX -----

Fonds servant : -----

La parcelle 1185 du cadastre de la Commune de Vevey. -----

Bénéficiaire : -----

La **Commune de Vevey**. -----

Exercice : -----

Cette servitude s'exerce selon l'emprise, d'une surface de 1 270 m², figurée en jaune sur le plan dressé le 16 février 2022 par le Géomètre officiel Edouardo Rodrigues, à Lausanne, plan qui, daté et signé par les comparants restera ci-annexé après légalisation

Tous les frais d'aménagement et d'entretien du jardin public et de la place de jeux sont exclusivement à la charge de la Commune de Vevey. -----

Cette servitude est accordée pour une durée illimitée. -----

Indemnité -----

Cette servitude est accordée moyennant le paiement d'une indemnité de **trois cent cinquante mille francs (Fr. 350'000.-)** payable une fois le crédit de réalisation du parc accepté par le Conseil communal, sur le compte du notaire stipulateur, à charge pour ledit notaire de remettre ce montant à la société SI Le Cottage SA. -----

Dépôt tardif / condition -----

Le présent acte est conditionné à l'obtention de l'autorisation et du crédit de réalisation par le Conseil communal. Dans le cas où cette autorisation et le crédit de réalisation ne seraient pas obtenue, le présent acte deviendra nul et de nul effet. -----

Les comparants mandatent le notaire soussigné pour déposer le présent acte au registre foncier en dehors des délais légaux mais au plus tard dans les vingt jours dès qu'il aura constaté le paiement de l'indemnité susmentionnée. -----

S'agissant du plan mentionné ci-dessus, les comparants déclarent en avoir pris connaissance par le notaire stipulateur et l'avoir approuvé par leur signature.-----

Réquisition pour le Registre foncier :-----

Inscription d'une servitude personnelle de "Jardin public et place de jeux" en faveur de la Commune de Vevey. -----

Frais-----

Les frais de notaire et de Registre foncier, ainsi que les droits de mutation, sont à la charge de la **Commune de Vevey**. -----

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, -----

à **VEVEY**, le

CONVENTION

entre

SI LE COTTAGE, Ch. du Pierrier 1, 1815 Clarens,

d'une part,

contre

La COMMUNE DE VEVEY, représentée par sa Municipalité, Hôtel de Ville,
1800 Vevey,

d'autre part.

9

Les parties exposent préliminairement que SI Le Cottage est propriétaire d'une parcelle/immeuble 1185, à Vevey, qui comporte un immeuble d'habitations dont la construction remonte à 1933 et un grand parking qui se trouve devant ledit immeuble, au Sud et le long de La Veveyse. Un projet de réfection de l'immeuble est envisagé, ainsi qu'une réaffectation de la surface occupée par le parking, destiné à devenir un jardin public/place de jeux accessible à chacun.

Les parties conviennent de ce qui suit :

I.

SI Le Cottage d'une part, la Commune de Vevey d'autre part s'engagent à faire inscrire au Registre foncier une servitude de jardin public/place de jeux, dont l'assiette correspondra à la surface tintée en jaune dans le plan de Lehmann Géomètre SA joint à la présente convention, grevant la parcelle 1185 propriété de SI Le Cottage et inscrite au bénéfice de la Commune de Vevey. Les parties prennent d'ores et déjà l'engagement de se rendre chez le notaire choisi pour passer tous les actes nécessaires à la constitution de ladite servitude.

II.

Par rapport à l'assiette de la servitude, qui s'étend jusqu'au pied de la façade de l'immeuble propriété de SI Le Cottage, la Commune de Vevey précise qu'elle admettra, sans contrepartie, la pose d'échafaudages destinés à la rénovation de la construction. La pose d'échafaudages nécessitera un préavis de deux mois afin que la Commune de Vevey puisse procéder à l'évacuation éventuelles d'installations.

III.

Par ailleurs et en ce qui concerne le café-restaurant Stravaganza se trouvant au pied de l'immeuble, la Commune de Vevey précise qu'elle admettra l'installation d'une terrasse devant l'établissement public, d'une dimension et selon des modalités à définir ultérieurement avec la Commune, installation qu'elle considère comme susceptible de valoriser et d'animer le secteur.

IV.

Les frais de passation de la servitude devant le notaire et les frais d'inscription au Registre foncier seront à la charge de la Commune de Vevey. Par ailleurs, tous les frais d'aménagement de la surface tintée au jaune, objet de la servitude, seront également à la charge de la Commune de Vevey.

V.

En contrepartie de la constitution de ladite servitude, la Commune de Vevey versera à SI Le Cottage le montant de CHF 404'000.- (quatre cent quatre mille francs), soit la valeur de la transaction telle que définie par voie d'expertise, montant payable dès passation des actes nécessaires devant le notaire choisi et inscription de la servitude au Registre foncier.

VI.

L'exécution de la présente convention est conditionnée par l'acceptation des crédits d'achat de la servitude par le Conseil communal de la Ville de Vevey. Pour le cas où l'acte ne serait pas accepté par le Conseil communal, la présente convention deviendra caduque. Les parties s'engagent par ailleurs à reprendre la discussion concernant l'affectation à définir pour la surface tintée en jaune dans le plan ci-joint.

VII.

La Commune de Vevey précise encore dans la présente convention que la surface correspondante à la servitude à constituer, de 1270 m², continuera à compter à l'avenir dans le calcul de la surface constructible de la parcelle 1185.

VIII.

La Commune de Vevey s'engage à tenir informé SI Le Cottage dès connu le résultat des délibérations devant le Conseil communal de la Ville de Vevey concernant la présente convention et son exécution.

Clarens, le 19.12.22

Vevey, le

Pour SI Le Cottage :

Pour la Commune de Vevey :

Julien Baer

Son Syndic



Mélanie Bachelard

Son Secrétaire municipal



Commune de Vevey

PLAN DRESSE POUR ENQUETE PUBLIQUE

Propriétaire :	Parcelle :	Désignations RF :	Surfaces :
LE COTTAGE C.S.A.	1185	Habitation n° ECA 2407	659 m ²
		Jardin	69 m ²
		Accès, place privée	1'796 m ²
		Trottoir, place piétonnière	16 m ²
			<u>2'540 m²</u>

Plan RF N°10 (mensuration numérique) CN 1244 au 1:25'000
 Coord. moy.: 2'554'820 / 1'146'770 All. moy.: 405 m

Affectation réglementaire : zone d'industrie
 PGA approuvé par l'autorité compétente le 19.12.1952
 DSB : III

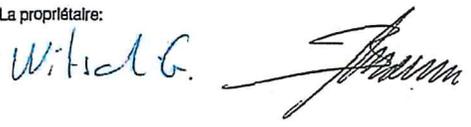
Lm. constr. selon art. 36 L.Rou
 Lm. constr. du 16.05.1933
 Lm. constr. du 09.09.1955

Protection des eaux : secteur 0B
 Note du recensement architectural : N°ECA 2407, note 6
 Dangers naturels : inondations (danger faible)

La réalisation du projet n'implique pas une mise à jour du plan RF

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

La propriétaire:



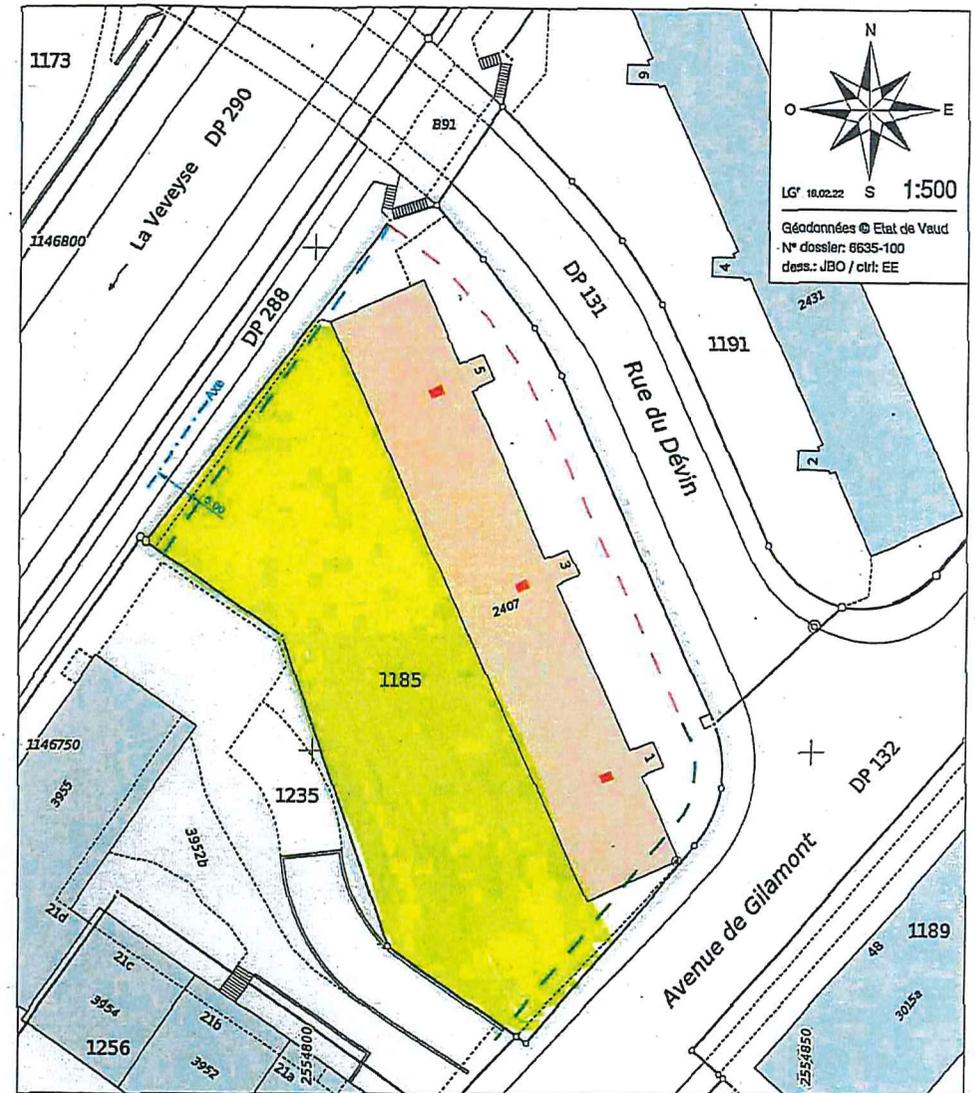
LG+
 INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

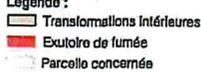
LEHMANN GÉOMÈTRE SA
 Av. du Temple 19c - CP 1
 1000 Lausanne 12
 T +41 21 853 40 59
 info@lg-plus.ch
 www.lg-plus.ch

Lausanne, le 16 février 2022

 Eduardo RODRIGUES
 Ingénieur géomètre breveté


 N° dossier: 6635-100



Légende :


Les EU et EC seront raccordées aux canalisations existantes

Propriétaire voisin : P.1235: EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAVE
 Servitude concernée par le projet : Aucune

Mention : Aucune