



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

**RAPPORT N° 03/2024
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Adoption du Plan d'affectation « Les Moulins » et de la
servitude de passage public à pied et à vélo**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 03/2024** intitulé « **Adoption du Plan d'affectation « Les Moulins » et de la servitude de passage public à pied et à vélo** », déposé à la séance du Conseil communal du 1^{er} février 2024 s'est réunie le **7 février 2024 à 18h00, en salle 6 de l'Hôtel de Ville.**

Elle était composée des personnes suivantes :

Président-e-rapporteur-ric :

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

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent-e	Excusé-e	Absent-e
da.	M.	Aurélien Ballif	X		
PLR	M.	Stéphane Baudin	X		
VL	M.	Mickael Bertschy	X		
PLR	M.	Patrick Bertschy	X		
PS	Mme	Maria Antonia De Stefanis	X		
Verts	M.	Karim El Khalifa	X		
PS	Mme	Monique Gavin	X		
da.	M.	Alain Gonthier	X		
da.	Mme	Joëlle Minacci	X		
EAV	Mme	Karine Römer	X		
LCVL	Mme	Fabrizia Sanna Georgi	X		
UDC	M.	Bastien Schobinger	X		

Suppléant-e-s :

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

La Municipalité était représentée par :

- Monsieur Antoine Dormond, municipal.

Le service était représenté par :

- Monsieur Julien Cainne, chef de service ;
- Monsieur Marc Assal, chef de projet.

Le maître de l'ouvrage était représenté par :

- Monsieur Gérard Greuter, responsable du service rénovation et énergie durable auprès de Retraites populaires ;
- Madame Camille Lesonneur, architecte urbaniste au bureau CCHE.

1. INTRODUCTION

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

Antoine Dormond précise qu'aujourd'hui le Plan d'affectation (PA) des Moulins est présenté au Conseil. Le projet a démarré en 2016, initié par les Retraites populaires. Deux présentations publiques ont eu lieu, la première en 2022, conjointement avec les PA Nestlé et avant l'enquête publique. Une seconde présentation a eu lieu en 2023, toujours en présence des architectes et maîtres de l'ouvrage. Ces présentations publiques ont vocation à la transparence envers la population et le Conseil communal.

Une seule opposition a été déposée et retirée après la séance de conciliation puisqu'un accord a pu être trouvé. Dès lors, le projet de PA est présenté vierge de toute opposition.

Camille Lesonneur, architecte urbaniste au bureau CCHE se présente et relève avoir été en charge de l'établissement du PA et de la coordination avec les différents experts.

M. Gérard Greuter, responsable du service rénovation et énergie durable auprès de Retraites populaires intervient pour présenter brièvement l'entreprise. Les Retraites populaires sont une entreprise qui a pour mission de mettre la prévoyance professionnelle à disposition des vaudoises et vaudois. Elle le fait à travers un patrimoine immobilier qui cherche à pourvoir des loyers raisonnables. Une entreprise de proximité qui répond à un besoin prépondérant de la population. Il relève encore qu'il s'agit d'une entreprise sans but lucratif puisque tous les revenus sont distribués aux assurés.

2. DISCUSSION

a. Questions aux représentants des Retraites populaires

Il est préalablement décidé de laisser la parole aux commissaires qui auraient des questions à poser directement au représentant des Retraites populaires.

Un·e commissaire constate que le périmètre du PA contient deux blocs d'habitation existant. Il relève que le PA rend possible la démolition des bâtiments et s'interroge sur l'avenir des bâtiments locatifs existants. Gérard Greuter précise que, sur le principe, ces bâtiments vont continuer à exister et à être loués. La démolition a un impact très fort sur la population et les locataires, sans parler des questions d'énergie grise. Il n'est pas dans la pratique des Retraites populaires de démolir des bâtiments d'importance. Au maximum, une rénovation énergétique et une surélévation sont envisagées.

Un·e commissaire souhaite des précisions sur cette question. Il se réfère à la page 18 du rapport 47 OAT qui indique clairement la démolition des bâtiments à Corsier 2-4 comme «Etape n° 4». Il demande ainsi pour quelle raison la démolition est incluse dans le règlement puisqu'en définitive elle est possible avec une demande de permis de construire. Gérard Greuter précise qu'il s'agit uniquement de démontrer l'entier du potentiel du PA. Une surélévation ne permet pas d'atteindre l'entièreté du potentiel des surfaces constructibles. Il confirme cependant que les Retraites populaires n'ont pas l'intention de démolir les bâtiments locatifs.

Un·e commissaire s'interroge sur les matériaux de construction, n'ayant trouvé aucune information dans la documentation. Gérard Greuter indique que la question est systématiquement étudiée, notamment l'option de la construction en bois. Il s'agit d'une

thématique adressée et traitée. Il relève que le choix n'est actuellement pas défini mais qu'un objectif de labellisation a été fixé dans la Convention entre la Ville de Vevey et les Retraites populaires. Les matériaux seront définis dans le permis de construire.

Un·e commissaire aborde la question des logements d'utilité publique (LUP) et notamment le taux de 20% minimum fixé. Il mentionne que certaines communes imposent des taux plus élevés. Eu égard au but social de l'entreprise, il se demande pourquoi l'occasion n'a pas été saisie de fixer des taux plus importants. Gérard Greuter relève qu'il y a plusieurs catégories de LUP. Les Retraites populaires visent principalement les logements étudiants (LE) et les logements à loyers abordables (LLA), notamment pour les seniors. En effet, il relève qu'en tant qu'investisseur pour les caisses de pension, les logements à loyers modérés (LLM) ne permettent souvent pas d'atteindre le rendement nécessaire, soit 3% minimum. Dans les LLM, sans une aide à la pierre ou un prix d'achat du terrain avantageux, ce rendement ne peut pas être atteint. Les Retraites populaires visent ainsi à privilégier les logements pour étudiants et pour seniors ce qui permettra également de décharger les infrastructures publiques de la Ville. Elles visent un partenariat par exemple avec Pro Senectute afin d'offrir des logements adaptés aux seniors qui n'ont pas accès aux logements subventionnés ni aux appartements « classiques ». Gérard Greuter précise encore que tous leurs logements proposent des loyers abordables. Le/la commissaire intervient et relève que cette argumentation ne répond pas à la question de l'augmentation potentielle du taux de LUP puisque les logements pour seniors sont inclus dans les LUP. Camille Lesonneur relève que plusieurs logements existants vont être maintenus et ils ne sont pas compatibles avec les normes LUP. Sans démolition, il n'est pas possible d'aller au-delà d'un certain pourcentage.

Un·e commissaire précise qu'il n'est pas nécessaire de faire des LUP pour avoir des loyers modérés. Il relève que la demande concerne également les personnes souffrant d'un handicap. Enfin, il souligne que le règlement prévoit un taux minimum de 20%, ce qui n'empêche pas d'aller au-delà.

Julien Cainne intervient sur la question des démolitions. Il convient que, sur le plan, la partie hachurée en jaune signifiant la démolition n'est pas très visible. Il précise toutefois que les bâtiments dont la démolition est prévue serviront à la création de l'îlot et de l'espace vert. Le plan ne prévoit aucunement la démolition des bâtiments locatifs (Corsier 2-4).

Un·e commissaire relève que le plan semble prévoir le maintien des garages. Il s'interroge sur l'utilité future de ces bâtiments. Gérard Greuter précise que les Retraites populaires envisagent d'affecter ces garages à des surfaces servant pour les immeubles (buanderie, local à vélo, etc.).

Un·e commissaire constate que la démolition de la rampe de parking permettant d'accéder au niveau -2 est prévue. Gérard Greuter relève qu'il existe aujourd'hui deux entrées de parking et qu'il y a deux étages de souterrain mais qui ne sont pas reliés entre eux. Des solutions sont envisagées pour un accès au niveau -2 par le niveau -1, par exemple par un ascenseur interne. La solution sera précisée dans le permis de construire.

Antoine Dormond revient sur la question du choix des matériaux. Il indique que les Retraites populaires n'ont pas encore développé de projet architectural mais précise que l'article 42 du Règlement encourage l'obtention du label Minergie Eco qui exercera une influence importante sur les matériaux qui peuvent être utilisés.

Un·e commissaire aborde la question du taux de satisfaction des places de parc en regard de la norme VSS 40 281. Il précise que le PDCom vient d'être voté et qu'il prévoit un objectif de taux de satisfaction de 20% pour les logements et 10% pour les activités. Or, la/le commissaire s'étonne que le projet de PA prévoit le double, soit 40% pour les logements et 20% pour les activités. Antoine Dormond intervient et explique qu'il s'agit d'une décision

politique. La favorisation de la pleine terre est une préoccupation prioritaire qui induit certaines démolitions de bâtiments (hachuré en jaune sur le plan) pour la création de l'ilot. Toutefois, il ne fait aucun sens de démolir un parking existant. Or, celui-ci contient un nombre de places de stationnement équivalent à un coefficient de 0,4. Il serait absurde, au vu de l'énergie grise déployée, de démolir ce parking. Il relève que le PDCom fixe un objectif mais qu'il faut maintenir une certaine proportionnalité et qu'il s'agit également de composer avec l'existant.

Un-e commissaire intervient sur cette question en indiquant que de nombreuses places de parc vont disparaître dans le quartier, par exemple à la Place Robin et, à terme, à la Cour aux marchandises. Il indique ainsi que le quartier tend vers une diminution du stationnement.

Julien Cainne nourrit la réflexion en précisant que le Plan d'affectation Nord-Ouest devrait indiquer la volonté de la Municipalité de tendre vers une mutualisation des places de parc afin de permettre l'accès aux places privées à des résidents du quartier. Un-e commissaire demande aux Retraites populaires si cette solution pourrait être envisagée sur le périmètre du PA. Gérard Greuter précise que ces points ont été évoqués avec le Service sans qu'un accord ait pu être trouvé. Beaucoup de travail a été effectué pour atteindre une convergence d'intérêts, notamment sur la question des LUP, de la pleine terre, de l'espace public, etc. Toutefois, le projet est en élaboration depuis 2016 et a également été bloqué suite à la zone réservée. Il n'y a ainsi eu que peu de rendement depuis l'achat 10 ans auparavant. Il souligne qu'il y a une limite à ce que le propriétaire peut admettre puisqu'il s'engage déjà à valoriser une friche urbaine et à répondre à plusieurs besoins d'intérêts publics. Il note encore que les places de stationnement représentent également un revenu et donc un rendement, nécessaire au but des Retraites populaires. Cependant, il souligne qu'actuellement les locataires des places de parc sont déjà, pour certains, des résidents du quartier. Les Retraites populaires ne s'opposent ainsi pas, dans l'absolu, à la location aux non-locataires tout en donnant la priorité aux résidents des immeubles du PA.

Un-e commissaire s'interroge encore sur le droit d'emption prévu dans la Convention (p. 5). Julien Caine intervient en précisant qu'il s'agit de garantir la construction des LUP.

Les commissaires n'ayant plus de questions directes au représentant des Retraites populaires, il est passé à l'examen des différents points.

b. Préavis

Point 3.5 : Un-e commissaire relève que le terme « aires d'espaces ouverts » est mentionné. Or, dans d'autres parties du préavis et dans le Règlement, le terme de « cœur d'ilot » est utilisé. Il s'interroge sur la différence de terminologie. Camille Lesonneur intervient en précisant que la terminologie est reprise du PA Nord-Ouest mais que ces deux expressions indiquent la même chose.

Point 3.6 : Un-e commissaire propose d'ajouter des références aux normes VSS pour les dimensions des places de stationnement, d'accès riverain et de visibilité quant à l'accès. Il précise qu'il s'agit d'une raison de sécurité. Julien Cainne ne s'oppose pas à cet ajout mais relève que les normes sont généralement appliquées au moment du permis de construire.

Point 3.7.1 : Un-e commissaire s'interroge sur le choix d'une alimentation indépendante puisque le réseau de chauffage à distance (CAD) existe dans le quartier. Camille Lesonneur précise que la priorité a été donnée à la géothermie mais que l'utilisation du CAD n'est pas exclue.

Point 5 : Marc Assal intervient en relevant que la Convention a permis à la Ville de requérir l'obtention du label Minergie ECO. En effet, la Loi cantonale sur l'énergie ne permet pas d'imposer un tel label dans le règlement d'un plan d'affectation, raison pour laquelle une convention a été conclue.

c. Règlement (Annexe 2)

Article 7 :

Un·e commissaire souhaite qu'il soit précisé que les bâtiments d'habitation doivent être conservés en priorité et que les bâtiments industriels devraient être maintenus. Gérard Greuter consent à l'indication d'une tendance mais ne souhaite pas exclure la démolition des bâtiments d'habitation. En effet, des problématiques nécessitant la démolition, notamment sismiques, pourraient intervenir.

Un·e commissaire propose d'amender l'article 7 en ajoutant un alinéa 4 en ce sens : « La démolition-reconstruction des immeubles d'habitation doit être l'ultime solution et le but est de conserver les bâtiments existants ». Un·e commissaire s'interroge sur la pertinence de cet objet puisqu'une démolition est toujours possible avec un permis de construire. Les Retraites populaires indiquent qu'il est difficile d'exclure totalement la démolition qui peut s'imposer même indépendamment de la volonté des propriétaires. La proposition d'amendement par l'ajout d'un alinéa 4 est retirée.

Proposition d'amendement : suppression de l'alinéa 1 de l'article 7 et mutation des autres alinéas. L'alinéa 2 devient l'alinéa 1 et l'alinéa 3 devient l'alinéa 2.

Sur proposition de la Présidente, la commission procédera au vote de tous les amendements à la fin de la discussion.

Article 8 :

Un·e commissaire souligne que la deuxième phrase semble entrer en contradiction avec la volonté de construire un ascenseur dans le parking souterrain. Cela signifierait qu'il faudrait démolir le bâtiment préalablement. Camille Lesonneur intervient en indiquant que cet article ne traite que des démolitions et reconstructions dans le périmètre concerné pas la démolition, ce qui n'inclut pas le parking.

Article 15 :

Un·e commissaire se demande si la mention de façades ajourées indique bien la présence de fenêtres. Il est répondu par l'affirmative.

Article 21 :

Un·e commissaire s'interroge quant à la faisabilité des planchers des rez-de-chaussée puisque l'alinéa 4 mentionne qu'ils doivent être surélevés de 80 cm par rapport au terrain aménagé côté rue. Au vu de la pente existante sur la Rue des Moulins, il relève qu'à certains endroits, des hauteurs bien plus élevées devraient être atteintes. Camille Lesonneur indique que les césures servent notamment à empêcher ce phénomène. Un·e autre commissaire s'interroge également sur l'accès des personnes à mobilité réduite. Camille Lesonneur indique que la problématique peut notamment se régler par des rampes dans la cour ou des entrées dans les cours intérieures qui n'imposent pas cette surélévation de 80 cm. Elle confirme que les habitations seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Article 32 :

Un·e commissaire propose deux amendements :

- création d'un alinéa 3 : « *Les accès aux parkings souterrains doivent être conformes aux normes VSS sur les accès riverains et sur les distances de visibilité aux carrefours* ».
- Modification de l'alinéa 1 : « *Il peut en être réalisé un seul ou les deux* ».

Article 33 :

Un·e commissaire souligne qu'il y a un manque de cohérence dans cet article. En effet, il traite du stationnement des véhicules motorisés mais mentionne également les vélos. Il propose un amendement :

- Modification de l'alinéa 1 : « *Le nombre et les dimensions des cases de stationnement pour les voitures ~~et les vélos~~ nécessaires pour les logements et les activités doivent être conformes* ».

Article 48 :

Un·e commissaire propose l'ajout d'un alinéa 3 « *Les nouvelles constructions et les rénovations de façades existantes doivent intégrer des éléments de végétalisation verticales* ». En effet, il souligne que cela ferait écho aux mesures D2 du PDCom et ces éléments permettraient de lutter contre les îlots de chaleur, favoriser la biodiversité et le bien-être des habitants.

Un·e autre commissaire considère qu'il serait peut-être contraignant d'imposer une telle végétalisation, notamment avec la présence des balcons. Il suggère d'insérer le terme « *végétalisation verticale* » dans la parenthèse exemplative de l'alinéa 1. Un·e autre commissaire relève que tous les bâtiments n'ayant pas vocation à être démolis, il apparaît difficile d'exiger une telle végétalisation sur toutes les façades.

La proposition d'amendement est modifiée :

- Ajout d'un alinéa 3 : « *Si possible, les nouvelles constructions et les rénovations de façades existantes doivent intégrer des éléments de végétalisation* ».

d. Rapport 47 OAT (Annexe 3)

Un·e commissaire s'interroge sur la valeur juridique du rapport. Julien Cainne indique qu'il a une vocation d'explication au canton dans la procédure d'approbation, notamment sur la question de la conformité aux planifications supérieures. Il regroupe les différents thèmes et fournit également une explication détaillée aux habitants. Le document, après l'approbation du PA, n'a plus de réelle utilité. Il n'est soumis ni à adoption ni à décision.

e. Étude Mobilité (Annexe 6)

Un·e commissaire demande si la Route de Gilamont sera davantage sollicitée par les voitures à la suite de l'entrée en vigueur du PA. Camille Lesonneur indique qu'il y aura une petite augmentation de trafic, en fonction des deux scénarios étudiés et de la part variable de logement. La carte en page 24 de l'étude de mobilité indique une augmentation de 0.4 à 0.7 %, donc très relative.

f. Plan de la servitude de passage public à pied et à vélo (Annexe 10)

Antoine Dormond précise qu'il faut faire un lien avec le PDCom qui prévoit la réalisation, à terme, d'un passage permettant de relier le quartier d'Est en Ouest. Il est prévu de continuer le passage public jusqu'à la Rue de Fribourg pour respecter la volonté inscrite dans le PDCom. Des raisons foncières empêchent actuellement cette réalisation sur l'ensemble du tracé. Il s'agit ici d'une première étape. Le chemin prévu dans le PA Fribourg, véritable domaine public, rejoint cette idée. En fonction des projets, le but est de pouvoir relier les deux passages.

g. Divers

Un·e commissaire s'interroge encore sur la divergence entre le PA Les Moulins et le PA Nord-Ouest. Antoine Dormond indique que de manière générale, il n'y pas de grandes divergences, les éléments ont été coordonnés au maximum notamment le principe d'îlot.

Un·e commissaire demande l'identité de l'opposant et relève qu'il pourrait être utile d'insérer un résumé des oppositions même si elles ont été retirées. Antoine Dormond indique que l'opposant était Pro Riviera. Il relève qu'il n'y a pas d'obligation légale à mentionner cette information mais que cela pourrait être envisageable.

h. Amendements et votes

Les amendements sont repris un par un et soumis au vote des commissaires.

*Les amendements sont en gras pour les propositions d'ajout ou de modifications et biffés pour les propositions de suppression.

Article 7 du Règlement :

- Suppression de l'alinéa 1 ;
- Mutation de l'alinéa 2 qui devient l'alinéa 1 et l'alinéa 3 qui devient l'alinéa 2.
- « ~~1. Les bâtiments existants peuvent être maintenus, transformés, agrandis ou démolis et reconstruits.~~
~~2. 1.~~ **1.** En cas de transformation, d'agrandissement ou de démolition et reconstruction, les constructions nouvelles doivent être conformes au présent règlement.
~~3. 2.~~ **2.** Les surélévations sont permises jusqu'à une hauteur maximum de 22 m. Elle se mesure sur chacune des façades depuis le point le plus bas du terrain aménagé jusqu'au faîte ou à l'acrotère. »

L'amendement est approuvé par 12 voix pour et 1 abstention.

Article 32 du Règlement :

- Modification de l'alinéa 1, 2^e phrase.
- « Il ~~ne~~ peut en être réalisé ~~qu'~~un seul ou les deux ».

L'amendement est approuvé à l'unanimité.

- Ajout d'un alinéa 3.
- « **Les accès aux parkings souterrains doivent être conformes aux normes VSS sur les accès riverains et sur les distances de visibilité aux carrefours** ».

L'amendement est approuvé à l'unanimité.

Article 33 du Règlement :

- Modification de l'alinéa 1, 1^{ère} phrase.
- « Le nombre **et les dimensions** des cases de stationnement pour les voitures ~~et les vélos~~ nécessaires pour les logements et les activités **doivent** être **conformes** aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et transports (VSS) en vigueur ».

L'amendement est approuvé à l'unanimité.

Article 48 du Règlement :

- Ajout d'un alinéa 3.
- « **Si possible, les nouvelles constructions et les rénovations de façades existantes doivent intégrer des éléments de végétalisation** ».

L'amendement est approuvé à l'unanimité.

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° 03/2024 et s'est déterminée favorablement, quant à ses conclusions.

Détermination de la Commission des finances :

Pas de détermination.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°03/2024, comme suit :

Pour : 13
Contre : 0
Abstention : 0

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes, telles qu'amendées au point 2. h. :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N°03/2024 du 1^{er} février 2024, concernant l'« Adoption du Plan d'affectation « Les Moulins » et de la servitude de passage public à pied et à vélo»;

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'adopter le Plan d'affectation « Les Moulins » et son règlement tel qu'amendé au point 2. h. ;
2. d'adopter le Plan de la servitude de passage public à pied et à vélo passant au travers du PA « Les Moulins ».

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice



Sarah Tobler

Séance terminée à 20h00.

Rapport validé le 25 février 2024