



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

**RAPPORT N° 07/2024
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Adoption du Plan d'Affectation « Avenue Reller » et son
règlement**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **préavis N° 07/2024** intitulé « **Adoption du Plan d'Affectation « Avenue Reller » et son règlement** », déposé à la séance du Conseil communal du 1^{er} février 2024 s'est réunie le **5 février 2024 à 18h00 au salon Clara Haskil à la salle del Castillo, le 21 février à 18h00 dans la salle du Conseil communal.**

Elle était composée des personnes suivantes :

Présidente-rapportrice :

EAV	Mme	Marianne Ghorayeb
-----	-----	-------------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	05.02.24	12.02.24	21.02.24	27.02.24
PLR	M.	Patrick Bertschy	Présent	Présent	Présent	Présent
PS	M.	Pierre Butty	Présent	Présent	Présent	Absent
da.	M.	Pierre Chiffelle	Présent	Présent	Présent	Présent
da.	M.	Alain Gonthier	Présent	Présent	Présent	Présent
PLR	M.	Philippe Herminjard	Présent	Présent	Présent	Présent
Verts	Mme	Koya Hofstetter	Excusée	Excusée	Excusée	Excusée
da.	M.	Luc Morier-Genoud	Présent	Présent	Excusé	Excusé
VL	M.	Roger Pieren	Excusé	Présent	Présent	Présent
UDC	M.	Guillaume Pilloud	Excusé	Excusé	Excusé	Excusé
LCVL	M.	Martino Rizzello	Présent	Présent	Présent	Présent
PLR	Mme	Sarah Tobler	Présente	Présente	Présente	Présente
Verts	Mme	Valérie Zonca	Présente	Présente	Présente	Présente

Suppléant-e-s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	05.02.24	12.02.24	21.02.24	27.02.24
Verts	Mme	Sophie Métraux	Présente	Présente	Présente	Présente
da.	Mme	Elodie Lopez			Présente	Présente
PS	Mme	Monique Gavin				Présente

La Municipalité était représentée par :

- Monsieur Antoine Dormond, Municipal

Le service est représenté par :

- Monsieur Julien Cainne, chef de service
- Monsieur Marc Assal, chargé de projet

Ainsi que :

- Représentant de Nestlé : Gerard Baumann
- Représentants d'Esplam : Jean-Daniel Rickli & Milo Hofmann
- Représentant de Team+ : Pedro De Aragao

1. INTRODUCTION

Les deux préavis relatifs à l'Avenue Reller et à la rue de Fribourg s'inscrivent dans une planification générale visant à améliorer l'infrastructure urbaine du quartier de Plan-dessus. Ces projets ont été soumis à enquête publique, et la municipalité a accordé une attention particulière aux remarques formulées par les parties opposantes. Le préavis Reller regroupe des enjeux similaires à celui de Fribourg.

2. DISCUSSION

Chapitre 3.2 : Concept urbanistique

Plusieurs commissaires expriment leur réticence à l'idée de démolir les bâtiments existants pour reconstruire à neuf.

La municipalité justifie cette démarche en soulignant que l'état du bâtiment actuel est médiocre et que le système énergétique est défaillant depuis longtemps. La mise aux normes s'avère complexe et une grande partie de la parcelle est occupée par un parking souterrain, limitant ainsi les possibilités d'aménagement paysager. En revanche, la morphologie en îlot présente des avantages sur le plan énergétique, offrant des cours intérieures et des îlots de fraîcheur qui sont bénéfiques à long terme.

Deux contrepropositions sont formulées, l'une en forme de L préservant le bâtiment et le parking, l'autre respectant la disposition en îlot, mais la construisant sur le parking existant. Toutes deux visent à limiter le gaspillage d'énergie et de béton, ainsi qu'à soulager tant que faire se peut, le quartier des nuisances engendrées par les travaux d'excavation et de démolition.

La proposition en forme de L est jugée complexe à réaliser et nécessiterait la modification du plan d'affectation en place, et donc une nouvelle mise à l'enquête, entraînant ainsi un retour à la case départ. Les propriétaires expriment leur volonté de favoriser le réemploi des matériaux dans le cadre du projet.

La deuxième proposition, qui va dans le même sens que la précédente, pose le même problème de nouvelle mise à l'enquête.

Un vote de principe concernant la **première** proposition de ne pas démolir a été effectué.

Résultat : refusé (3 pour, 9 contre).

Un deuxième vote de de principe concernant la **deuxième** proposition donne le résultat suivant : refusé (2 pour, 5 contre, 3 abstentions).

Les deux contre-propositions font l'objet d'un rapport de minorité.

Chapitre 3.4 : Capacité constructive et affectations

Un commissaire soulève que les surfaces de plancher sont très grandes et s'interroge sur les concessions que le propriétaire pourrait envisager, notamment en réduisant la surface à bâtir. Le municipal explique que le calcul des droits à bâtir est basé sur des gabarits offrant une volumétrie flexible. La réduction de la surface à bâtir pourrait entraîner une diminution du nombre de logements d'utilité publique, ce qui n'est pas nécessairement souhaitable. Dans le cadre des plans d'affectation de Fribourg, une réduction de 5 % des droits à bâtir a été réalisée, et les deux plans d'affectation ont été élaborés de manière parallèle. Les droits à bâtir ont été augmentés grâce à des bonus, mais en échange, des exigences qualitatives supplémentaires ont été imposées, ce qui représente un compromis équilibré.

Un autre commissaire se demande si la largeur des immeubles dans les cœurs d'îlot pourrait être réduite pour améliorer la qualité de l'habitat.

Le service d'urbanisme explique que la profondeur des couronnes est déterminée en fonction des typologies intérieures pour assurer leur habitabilité. Des études ont été menées par des thermiciens sur la lumière naturelle, et l'objectif est d'obtenir la certification Minergie-eco. Bien que les gabarits puissent sembler imposants, des aménagements tels que des décrochés, des balcons et des retraits pour les attiques sont prévus pour améliorer l'esthétique et la qualité de vie des habitants.

Chapitre 5.2 : Opposition collective d'habitanes et habitants de Plan-Dessus

Certains commissaires expriment leur déception quant aux réponses fournies par la municipalité et se demandent s'il serait possible d'instaurer un meilleur dialogue avec les opposants.

Le représentant municipal souligne que peu de personnes ont assisté à la séance de conciliation, mais que les deux présentes semblaient convaincues par les réponses apportées. Il évoque des discussions constructives et des séances d'information ainsi que des séances participatives organisées dans le quartier, qui ont permis d'ouvrir le dialogue. Les habitants exprimaient des inquiétudes concernant les nuisances potentielles, mais l'utilisation de la construction en bois a semblé les rassurer, car elle engendre moins de nuisances.

3. VOTE – Amendements

❖ Chapitre II, art.6 : modification selon discussion

« al.1 La Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités 15 LAT est destinée principalement au logement, qui doit représenter au minimum 80 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 ci-dessous (soit min. 8'545m²), ainsi qu'aux activités ~~prioritairement ouvertes au public~~ faiblement et moyennement gênantes, qui doivent représenter au minimum 10 % des droits à bâtir initiaux définis dans l'article 8, al. 2 (soit min. 1'068 m²).

al.2 Peuvent être définies comme activités moyennement gênantes les cafés, les restaurants, les activités commerciales et d'intérêt général, le petit artisanat et autres activités semblables répondant à des besoins dépassant ceux du quartier.

al.3 **En rez-de-chaussée, les locaux d'activités sont prioritairement destinés à des activités ouvertes sur l'espace public et pour lesquelles un accès au public est possible, en principe, sans prise de rendez-vous préalable (par ex. magasin d'alimentation, commerce de détail, espace d'exposition, salon de coiffure, agence de voyage ou de tourisme).** »

Résultat : accepté (8 pour, 4 contre)

❖ Chapitre III, art.21 – proposition d'ajouter un al.7

« **7 Si possible les nouvelles constructions doivent autant que possible intégrer des éléments de végétalisation verticale.** »

Résultat : accepté (9 pour, 2 contre)

❖ **Chapitre V, art.32 : ajout de 2 alinéas 3 et 4 et modification du titre de l'article.**

« **ART. 32 ECONOMIE D'ÉNERGIE ET RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX**

1 Les nouvelles constructions doivent favoriser l'utilisation rationnelle et efficiente de l'énergie, qu'il s'agisse de leur performance énergétique, de leur mise en oeuvre ou de leur exploitation. Les conditions de mise en place d'une mobilité durable sont encouragées. La recommandation SIA 112/1 et le cahier technique SIA 2040 (édition 2017) guident le concepteur en vue d'une construction durable.

2 L'atteinte des objectifs et exigences du modèle de la Société à 2000 Watts ou équivalent est encouragée.

3 Les demandes de démolition-reconstruction sont accompagnées d'une stratégie de réemploi des matériaux.

4 Les nouvelles constructions doivent privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés (ex. paille, bois, chanvre, terre, pierre naturelle, etc.). »

Résultat : accepté (7 pour, 4 contre)

❖ **Chapitre IV, art.24, al.2 - Modification des normes VSS pour correspondre au PDcom**

« Les taux de satisfaction des valeurs indicatives de la norme VSS 40 281 concernant l'offre en cas de stationnement pour les voitures de tourisme sont de **40% 20%** pour le logement et de **20% 10%** pour les activités. »

Résultat : Amendement retiré, au profit du suivant.

❖ **Chapitre IV, art.24 : stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés**

« 1 Les installations de stationnement doivent répondre aux besoins des habitants et des entreprises compris dans le périmètre du plan ainsi qu'à des besoins identifiés dans le quartier.

2 Un maximum de 78 places de stationnement pour les voitures de tourisme peut être construit, dont au minimum 20 places publiques destinées aux personnes habitant le quartier ou y travaillant, en compensation de places de stationnement publiques supprimées en surface dans le quartier.

~~2 Les taux de satisfaction des valeurs indicatives de la norme VSS 40'281 concernant l'offre en cas de stationnement pour les voitures de tourisme sont de 40 % pour le logement et de 20 % pour les activités.~~

3 Au minimum 10 places de stationnement pour les deux roues motorisées doivent être construites.

~~34 Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspond au 16% du nombre de places de stationnement dévolues au logement selon l'alinéa 2 ci-dessus.~~

~~4 Un maximum de 20 places de stationnement peut être réalisé dans une installation en faveur de la Commune, en compensation de places de stationnement publiques supprimées en surface dans le quartier.~~

~~54 Le stationnement des véhicules motorisés doit être disposé dans des constructions souterraines. »~~

Résultat : accepté (8 pour, 2 abstentions)

❖ **Vœux de la commission :**

L'opposition collective fait mention de l'histoire et de la mémoire de l'identité du quartier. L'origine du quartier est marquée par une forte activité industrielle et artisanale, et la crainte d'effacer ce passé y est exprimée.

La commission émet le vœu que dans le processus de transformation du quartier que représente les PA Rue de Fribourg et Avenue Reller, un travail de mémoire lié au passé industriel et artisanal du quartier soit effectué en impliquant la population, et que le résultat ou partie de ce résultat puisse rester sur le site.

Résultat : accepté (à l'unanimité)

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 le préavis N° 07/2024, lors de sa séance du 25 janvier 2024 et s'est déterminée favorablement quant à ses conclusions.

Détermination de la Commission des finances :

La commission des finances, constatant que les conclusions du préavis 07/2024 ne contenaient aucun aspect financier, ne s'est pas prononcée sur ce préavis.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°07/2024, comme suit :

Pour : 6
Contre : 0
Absention-s : 5

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°07/2024 du 1^{er} février 2024, concernant l'« Adoption du Plan d'Affectation « Avenue Reller » et son règlement», tel qu'amendé ;

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 « Avenue Reller » et son règlement, tel qu'amendé ;
2. d'approuver les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions au Plan d'affectation « Avenue Reller » et son règlement.

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice


Marianne Ghorayeb

Les séances ont terminées à 20h30.

Rapport validé le 4 mars 2024