



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

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

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

Le nom des membres de 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, le nombre de séances qu'elle a tenu ainsi que les intervenant-es qui y ont participé vous sont connus par le rapport de majorité.

Ce rapport de minorité ne revient pas non plus sur ceux des amendements discutés par la commission qui sont fondamentalement compatibles avec le projet de Plan d'affectation, sa structure en îlot, ses coeurs d'îlots en pleine terre et donc avec la nécessité qui en découle de ne rien laisser subsister de ce qui existe sur cette parcelle, du garage souterrain au faite de l'immeuble en passant par l'arborisation. Il ne reprend pas non plus la détermination de la Commission de l'Energie et de l'Environnement ni celle des Finances.

Son but est de montrer qu'il y a des alternatives au projet de Plan d'affectation (PA) qui vous est soumis et qu'elles permettent d'éviter un gaspillage de béton et d'énergie. Il est vrai que les projets de PA discutés il y a moins de dix ans (« Savoie », « Cour aux Marchandises ») n'incluaient pas de végétalisation importante, ne se préoccupaient guère de pleine terre et de perméabilité et n'envisageaient de loin pas de construire en bois. Mais ces réels progrès ne suffisent pas à rattraper le retard sur ce qui est nécessaire pour lutter contre le changement climatique et même pour s'y adapter. C'est ce que ce rapport veut souligner.

1. INTRODUCTION

Énergie grise (PDCOM p. 128).

L'énergie grise comprend toute l'énergie primaire non renouvelable qu'il a fallu dépenser au cours des différentes étapes de fabrication, d'entretien et de déconstruction du bâtiment (extraction des matières premières, processus de fabrication et de traitement, transports, élimination des déchets de chantier...). Tant en construction neuve qu'en rénovation, l'énergie embarquée dans un bâtiment ou un objet ne se réduit donc pas uniquement à sa consommation lors de son utilisation.

Dans les bâtiments construits actuellement à l'échelle de la Suisse, elle représente jusqu'à un quart de toute l'énergie nécessaire pour sa fabrication et son exploitation, cette dernière incluant l'impact des déplacements des utilisatrices et utilisateurs. C'est un élément clé à prendre en compte dans la stratégie de rénovation / remplacement des bâtiments existants.

Vision (Plan Climat p. 199).

... les bâtiments les plus anciens et énergivores ont été rénovés, en utilisant des matériaux à faible impact écologique, pour compenser et même réduire la consommation énergétique globale du parc bâti (énergie grise comprise), tout en conservant la valeur du patrimoine bâti et offrir sécurité et confort aux habitantes et habitants dans un environnement climatique à la fois plus chaud et variable.

« Le pire ? Démolir pour reconstruire mieux »

*Guillaume Habert, dirigeant de la chaire de construction durable à l'EPFZ,
https://www.infoimmo.ch/app/uploads/2022/09/139_Dossier-04.pdf*

Dans le contexte suisse, il convient tout d'abord de dynamiter un lieu commun particulièrement vivace : la pire des solutions est de « démolir pour reconstruire mieux ». Bien des maîtres d'ouvrage pensent ainsi bien faire, puisque les immeubles modernes

sont plus vertueux en termes écologiques. Mais c'est une erreur : on cumule de la sorte la production de CO₂ de la démolition et de la construction neuve ! Il est très long et difficile de compenser avec les économies ultérieures cette véritable explosion d'émissions. Ce qui importe, c'est de rénover l'existant, en utilisant des matériaux quasi décarbonés.

On voit que la conservation et l'adaptation d'un bâti existant en bon état sont préférables à une démolition-reconstruction. C'est pourquoi ce projet de PA, quelles que soient ses bonnes intentions, est en contradiction avec le Plan climat communal et ne peut être accepté tel quel.

Les soussigné-es sont attaché-es au contrat entre la société Nestlé et la commune, qui doit permettre d'offrir au quartier de Plan-Dessus et plus généralement à la commune les infrastructures nécessaires. C'est pourquoi iels ne proposent pas de refuser ce PA, mais de l'amender profondément, tout en offrant au propriétaire des surfaces constructives raisonnables.

2. MOTIVATIONS

Lors de la séance de conciliation avec les opposant-es du quartier de Plan-Dessus (voir Préavis n° 7 - partie 3, procès-verbal du 21.11.2023, page 6), Monsieur Baumann, représentant de Nestlé, a affirmé que « *les bâtiments actuels ne sont malheureusement pas compatibles avec une conservation et transformation. Le parking de Reller 2 n'est plus aux normes quant à la taille des places de parc* ». Au sujet du bâtiment, il a ajouté que « *les bâtiments ne sont pas adaptés à du logement (hauteurs d'étages, profondeur, orientation, distribution des pièces, absence des techniques nécessaires pour les cuisines et salles d'eau). Ces bâtiments vont donc être démolis mais avec une réelle volonté de réemployer ce qui pourra l'être.* »

Le parking souterrain n'a que trente-cinq ans. Nombre de parkings souterrains sont bien plus anciens et ne posent pas de problème quant à la taille des places dévolues aux véhicules. Une visite permet de constater que c'est un vaste espace de deux étages et que la dimension des places attribuées aux véhicules y est comparable aux autres parkings souterrains. Il est actuellement utilisé, il est en excellent état, et les places conviennent aux véhicules stationnés. Il pourrait donc parfaitement être conservé et utilisé pendant encore de nombreuses années.

Le projet de PA implique ainsi une incohérence confinante à l'absurde : afin de se conformer au principe théoriquement vertueux d'un cœur d'îlot en pleine terre, il propose de détruire un imposant et récent ouvrage souterrain en béton de deux niveaux, pour le rebâtir, tout autant en béton, juste à côté de l'endroit où il se trouve, voire chevauchant en partie son ancien emplacement ! Cela est déjà en soi un gaspillage injustifiable, mais l'est d'autant plus en regard des engagements pris par la commune dans son Plan climat.

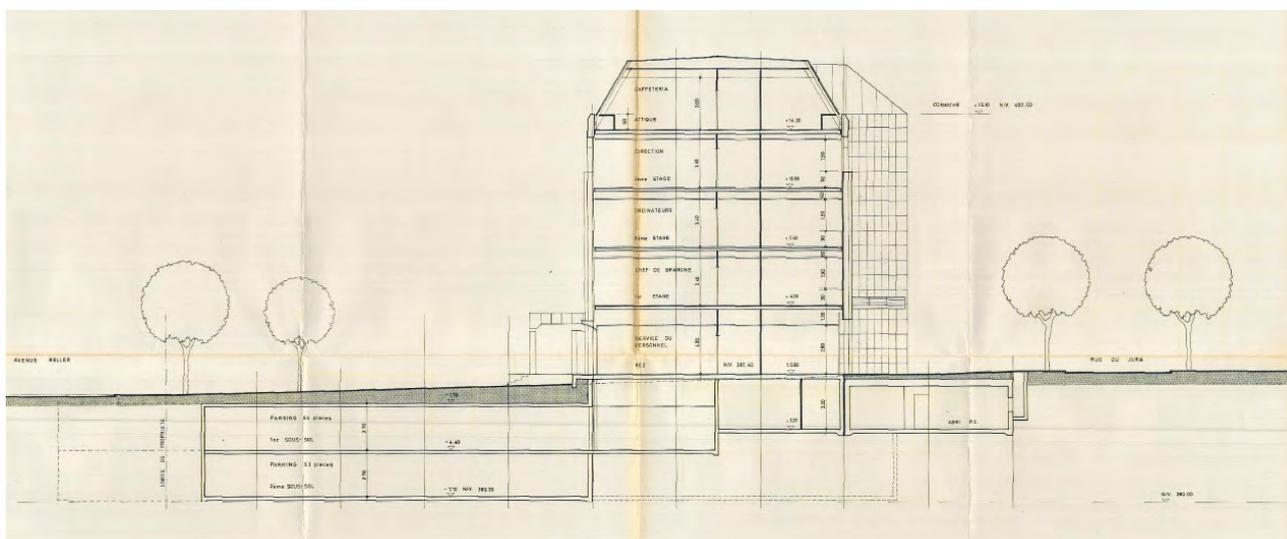
Quant au bâtiment, il est vraisemblable qu'une transformation complète pour le convertir en immeuble de logement soit réaliste, car les immeubles de bureaux offrent en général une plus grande souplesse de transformation des espaces intérieurs qu'un immeuble conçu au départ pour l'habitation. Sa profondeur, de l'ordre de 15 m n'est pas particulièrement excessive, même si elle excède de 3 m ce que stipule le projet de PA. Enfin, son agrandissement par adjonction d'une aile, et même d'un étage supplémentaire, semble possible, et susceptible de constituer un compromis acceptable du point de vue des surfaces de plancher.

Lors de la séance de conciliation avec les opposandes du quartier, comme lors des discussions de la commission, la réponse à cette préoccupation concernant l'énergie grise a été « *qu'une étude a été faite sur la réutilisation des matériaux, avec une réelle volonté de dresser un inventaire*

des matériaux qui pourraient être réutilisés dans d'autres projets » (Préavis 07 / 2024, partie 3, Procès-verbal de la séance de conciliation du 24.11.2023, page 5). Sans mettre en doute la réalité de cette louable intention, il faut relever que l'opposition des habitandes du quartier date de mai 2021, et la séance de conciliation de novembre 2023. Ce temps a pu être mis à profit pour préciser ces projets de réutilisation. Or, pour l'heure aucun exemple concret de réutilisation n'a été rendu public.

A cela s'ajoute qu'une motivation importante de l'opposition déposée par des habitandes du quartier était « le chantier et les nuisances perpétuelles ». Si la construction en bois est susceptible d'alléger ces nuisances, le projet de PA rend inévitable des travaux d'excavation et de démolition très importants (voir coupe ci-dessous) avec le bruit, la poussière et le trafic de camions qui s'ensuivent. Il est raisonnable d'essayer de les limiter autant que possible.

C'est pourquoi les soussignés formulent deux contre-propositions au PA, l'une visant à conserver le parking souterrain et le bâtiment, même si ce n'est que sa structure, l'autre se bornant à conserver le parking.



La coupe ci-dessus, consultable aux archives du service de l'Urbanisme, fait partie des plans de mise à l'enquête de la construction en décembre 1986 (autorisée le 23 février 1987). Elle permet de se rendre compte de la position du bâtiment actuel et de l'extension souterraine considérable, non seulement du parking, mais de plusieurs autres locaux.

3. Contreproposition A : CONSERVATION DU PARKING ET DU BÂTIMENT, ADJONCTION D'UNE AILE

Cette contreproposition conserve au moins la structure du bâtiment existant ainsi que le parking, tel qu'il est. Elle implique de renoncer au principe des cœurs d'îlots au profit d'une disposition en L (voir plan A, page 8). Elle limite les surfaces en pleine terre.

Le PA Reller autorise 12'285 m² de surface de plancher, tout compris. Le bâtiment actuel fait (mesures prises sur CartoRiviera) 58 m de long par 15 m de profond, soit une surface au sol de 870 m². Il comprend rez + trois étages + combles, ce qui donne environ 4350 m² (870 m² x 5) de surface totale de plancher actuelle.

Le PA modifié pourrait autoriser un bâtiment presque perpendiculaire, en limite de parcelle le long de la rue Gutenberg, au-dessus de la rampe du parking, de 55 m par 12 m (profondeur conforme au projet de PA), soit 660 m² au sol, moins environ 84 m² de « recouvrement », soit environ

570 m². Avec le même nombre d'étages que le bâtiment existant, on obtiendrait pour ce nouveau bâtiment 2850 m² (570 m² x 5) de plancher. La surface au sol totale serait alors de 1440 m² et la surface de plancher totale de 7200 m². Cette disposition est esquissée sur le Plan A.

Pour ne pas trop restreindre les droits à bâtir, le PA pourrait autoriser un étage de plus que ce qu'autorise le projet actuel, impliquant le surhaussement d'un étage complet (voir article 13 ci-dessous) du bâtiment existant (pour autant que ce soit structurellement possible). Avec rez + 5, on devrait obtenir une surface brute de plancher de 8640 m² (1440 m² x 6). En restant prudent, on devrait ainsi pouvoir compter sur un total de 8000 m², soit près des 2/3 de ce qu'autorise le projet de PA. L'entrée du parking devrait être prolongée, probablement sous le nouveau bâtiment en direction de l'avenue Reller.

Enfin, l'orientation Sud-Ouest de la façade du bâtiment conservé, source possible de chaleur excessive, pourrait être contrebalancée par une arborisation importante le long de l'avenue Reller.

Evidemment, cela implique d'amender le plan ainsi que plusieurs articles du PA.

Amendements

Plan : selon l'ébauche du Plan A, remplacer la forme en îlot par une forme en L, avec une aire végétalisée entre le bâtiment et l'avenue Reller ; modifier en conséquence les coupes et les légendes ; modifier l'accès au parking.

Art. 3 Buts, 9^e tiret : supprimer la mention des cœurs d'îlots :

- garantir une aire ~~un cœur d'îlot~~ végétalisée et accessible aux habitant-es ~~partagé~~ ;

Art. 4 - Contenu du Plan d'affectation :

Le Plan d'affectation comprend une Zone d'affectation et des contenus superposés, tels que les périmètres d'implantation et gabarits des constructions, l'aire végétalisée ~~d'aménagement de cœur d'îlot~~, l'aire de préconisation des activités au rez-de-chaussée, ainsi que diverses informations complémentaires.

Art. 8 - Capacité constructive, al. 2 et 3

[recalculés de façon à aboutir à un total de 8000 m²] :

2 La capacité constructive de SPd 7620 m² ~~11'751 m²~~ comprend les droits à bâtir initiaux (6928 m² ~~10'683 m²~~) et les droits à bâtir de contrepartie (692 m² ~~1'068 m²~~) découlant de prestations d'intérêt public conventionnées

3 (sans changement).

Art 13 - Etage de terminaison :

Pour aller dans le sens d'un compromis et atteindre les 8000 m², le PA pourrait **supprimer** cet article qui restreint les dimensions du dernier étage ;

Art. 15- Rez-de-chaussée.

Supprimer l'al. 1, devenu inutile (accès aux cœurs d'îlot) ;

ART. 17 Constructions souterraines

A voir si des modifications sont nécessaires.

Art. 19 - Bâtiments existants à démolir :

Supprimer l'article

Art. 20 Aire végétalisée ~~d'aménagement des cœurs d'îlot~~

1 L'aire ~~d'aménagement des cœurs d'îlot~~ végétalisée est enherbée et arborée ; elle comprend des cheminements et des aménagements collectifs destinés à la rencontre et aux jeux. Les revête-

ments perméables sont préférés partout où cela est possible.

2 La surface minimale de l'aire végétalisée d'aménagement du cœur d'îlot est de xxx m², comme indiqué sur le plan.

3 ~~Les parties végétalisées,~~ Par sa leur nature et par son entretien, elle doit/doivent favoriser la biodiversité.

4 L'aire d'aménagement végétalisée de cœur d'îlot doit faire l'objet d'un projet établi par un architecte-paysagiste qualifié, qui doit être joint à la demande de permis de construire. Un soin particulier sera apporté aux plantations. ~~Le projet paysager indiquera précisément les parties en pleine terre.~~

4. Contreproposition B :

CONSERVATION DU PARKING, CONSTRUCTION HORS SOL CONFORME AU PA

Cette contreproposition conserve l'essentiel du sous-sol, et construit dessus le bâtiment tel que prévu par le projet de PA. Elle implique, elle aussi, de renoncer en partie à la pleine terre, mais maintient le cœur d'îlot (voir plan B, page 9).

Pour ne pas démolir le parking souterrain, il faut évidemment restreindre les surfaces en pleine terre. Le cœur d'îlot pourra être végétalisé, mais plus difficilement arborisé. Cependant la démolition de locaux en sous-sol autres que le parking permettra d'obtenir une bande de pleine terre entre le parking et la façade interne du nouveau bâtiment (voir Plan B). Une autre possibilité serait d'utiliser ces locaux en sous-sol, et de creuser au travers des deux étages de parking des fosses pour permettre la plantation d'arbres.

Cette contre-proposition nécessite aussi d'amender le plan et quelques articles du règlement.

Amendements

Plan : dans la mesure où le plan ne représente pas le sous-sol, il ne doit pas être significativement modifié, à l'exception de l'arborisation et des cotes d'altitude dans les coupes.

Art. 17 Constructions souterraines

1 Les constructions souterraines peuvent occuper le périmètre de construction et jusqu'à 7555 % de la surface de l'aire d'aménagement de cœur d'îlot (cf. art. 20). Elles sont destinées aux locaux de service, aux locaux techniques, au stationnement des véhicules ainsi qu'à la rampe d'accès au sous-sol.

2 (sans changement) [dans la mesure où le terme « arbustive » ne renvoie pas à des arbres, mais à des arbustes, cet alinéa n'a pas à être modifié.]

3 (sans changement)

Art. 20 Aire d'aménagement des cœurs d'îlot

1 L'aire d'aménagement des cœurs d'îlot est enherbée et pourvue d'une végétation arbustivearborée; elle comprend des cheminements et des aménagements collectifs destinés à la rencontre et aux jeux. Les revêtements perméables sont préférés partout où cela est possible.

2, 3, 4 (sans changement)

Art. 21 Arbres et prairie

1 L'arborisation de remplacement sera précisée sur le plan de construction. ~~L'arborisation protégée supprimée et l'arborisation de remplacement sont précisées sur le plan. Le nombre d'arbres de remplacement indiqué est contraignant.~~

2 L'arborisation de remplacement est assurée par la plantation de feuillus de deuxième ~~première~~ grandeur. Dans la mesure où celle-ci serait assurée par la plantation d'arbres fruitiers, leur nombre est multiplié par 4.

3 (sans changement)

4 Les arbres doivent avoir un espace racinaire suffisant par rapport à leur taille, soit ~~20 m³ pour les arbres de première grandeur~~, 12 m³ pour les arbres de deuxième grandeur et 8 m³ pour les arbres de troisième grandeur.

5, 6 (sans changement).

5. PROCÉDURE

Dans la mesure où il s'agit de contre-projets qui se veulent cohérents, cela n'aurait guère de sens de faire voter le Conseil communal séparément sur chacun des amendements proposés, sinon celui de faire durer la séance. Si le Règlement le permet et si le bureau y consent, nous proposons, comme cela a été fait en commission, de commencer par des votes de principe, pour ou contre la ligne générale de chacune des contre-propositions de ce rapport de minorité, puis, cas échéant, de procéder au vote sur les amendements au plan et au règlement du PA.

6. CONCLUSION

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 31 janvier 2024 concernant l'Adoption du Plan d'affectation « Avenue Reller » et son règlement tels qu'amendés ;

VU le rapport de la minorité de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

d é c i d e

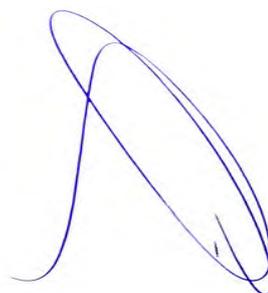
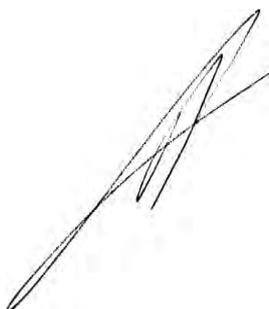
1. d'adopter le Plan d'affectation « Avenue Reller » et son règlement tels qu'amendés ;
2. d'approuver les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions au Plan d'affectation « Avenue Reller » et son règlement, à l'exception de la réponse figurant sous C « Urgence climatique, projets inadaptés » (p. 26 du préavis).

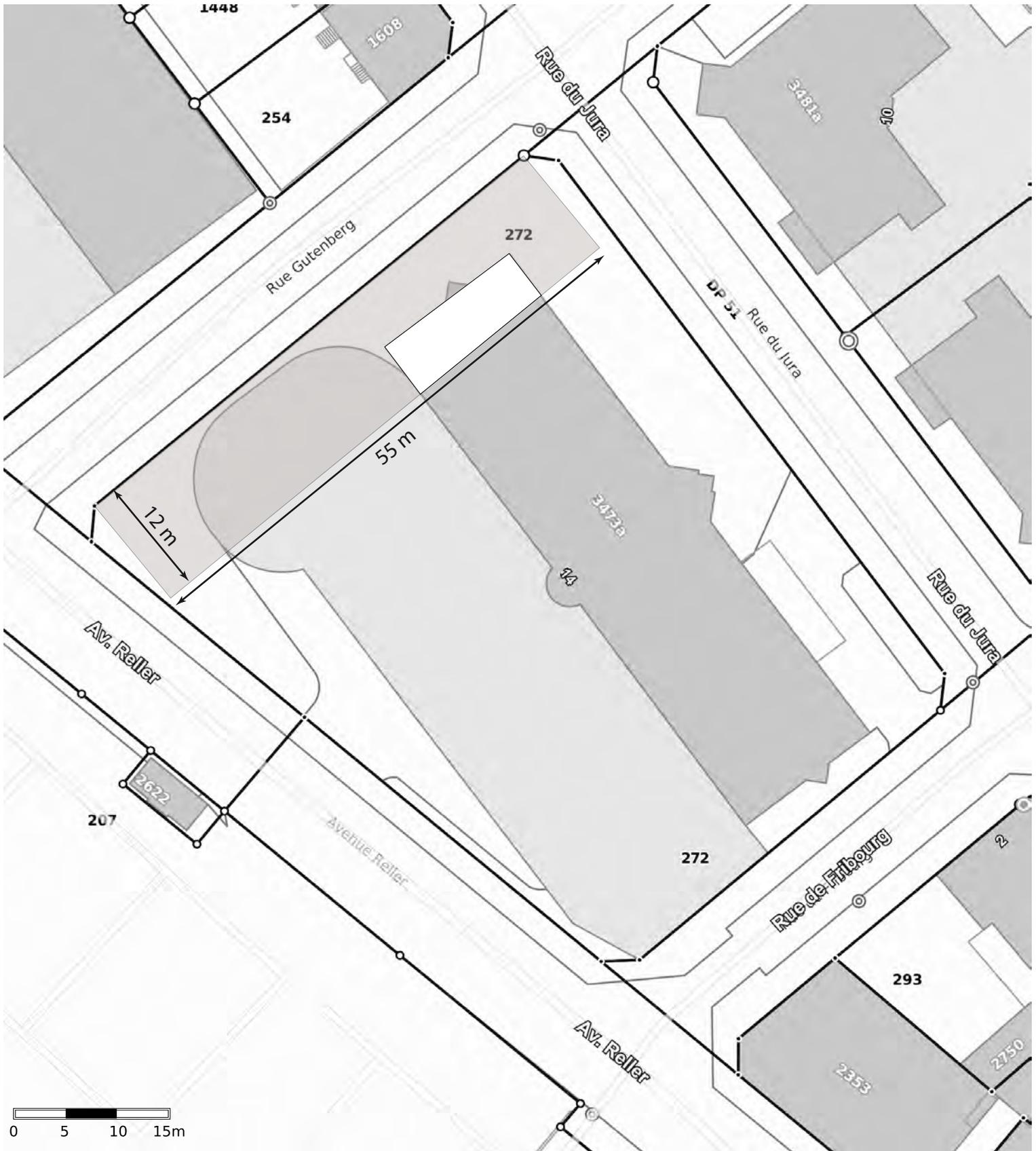
Pour la minorité de la commission ad hoc

Alain Gonthier

Elodie Lopez

Pierre Chiffelle





© Géodonnées : Cartoriviera, Etat de Vaud, swisstopo, OpenStreetMap – Informations dépourvues de foi publique



Echelle : 1:500
Coordonnées : 2'554'044 / 1'146'319
Date d'impression : 04.02.2024

