



MUNICIPALITE

Préavis N°07/2024 - PARTIE 3

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

Annexes :

4. Convention entre la Ville de Vevey et la Société des produits Nestlé S.A du 16 mars 2021
5. Acte de vente conditionné à terme
6. Opposition de da. et Les Verts
7. Opposition collective d'habitantes et habitants de Plan-Dessus
8. Retrait signature les Verts
9. Avenant aux conventions de 2021 entre la Ville de Vevey et la Société des produits Nestlé S.A du 22.01.2024
10. Prolongation du délai de l'enquête publique du PA
11. Procès-verbal du 7.11.2023 – Séance de conciliation da. et Les Verts
12. Procès-verbal du 24.11.2023 – Séance de conciliation habitantes et habitants de PlanDessus

VEVEY – PLAN
D’AFFECTATION N°55.62C
– CONVENTION DE
PROGRAMMATION, DE
CESSION ET DE MISE A
DISPOSITION

Minute N° 4'873 du 15 mars 2021

Comparants

Nom(s) et prénom(s) La Commune de Vevey

Société des Produits Nestlé S.A.

Dépôt

District de La Riviera

Copie déposée au Registre foncier de Vevey

Date du dépôt

Expédition

Nombre 1

Remise à Société des Produits Nestlé S.A.

Désignation

Date ***

VEVEY - PLAN
D'AFFECTATION N°55.62C
- CONVENTION DE
PROGRAMMATION, DE
CESSION ET DE MISE A
DISPOSITION

PAR DEVANT DIDIER RICKLI, NOTAIRE à Echallens, pour le Canton de Vaud,
comparaissent : _____

d'un part :

VEVEY LA COMMUNE, ici représentée par sa syndique Elina Leimgruber, domiciliée à Vevey, et son secrétaire municipal ad interim Pierre-André Perrenoud, domicilié à Bex. _____

d'autre part :

Société des Produits Nestlé S.A., société anonyme (IDE-CHE-109.815.753) ayant son siège à Vevey, ici représentée par Béatrice Guillaume-Grabisch et Gérard Baumann, qui l'engagent valablement chacun par leur signature individuelle. _____

I. EXPOSE PREALABLE

A

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) est propriétaire de la parcelle 272 de la Commune de Vevey ci-après désignée : _____

Bien-fonds Vevey / 272

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5890 Vevey	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	272	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 23367 85752 23	
Surface	3'449 m ² , -	
No plan:	11	
Désignation de la situation	Rue du Jura 7 Avenue Reller 14	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2212 m ² Place-jardin, 1'237 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 3473, 2212 m ²	
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, *Mens. en cours	
Estimation fiscale	15'430'000.00	2008 (18.08.2009)

Propriété

Propriété individuelle
Société des Produits Nestlé S.A. (Prodotti Nestlé SA) (Nestlé Products 09.07.2019 018-2019/6698/0 Transfert (Lfus)
Co. Ltd) (Nestlé Produkte AG), Vevey (IDE: CHE-109.815.753),

B

Visant la réorganisation de son parc immobilier à Vevey, la Société des Produits Nestlé a établi le Plan d'affectation (n° 55.62C) concernant la parcelle n° 272, qui s'inscrit dans le cadre fixé par la nouvelle planification communale pour le quadrant Nord-ouest de la ville de Vevey. Cette planification de détail permet notamment de répondre aux préoccupations communales en matière d'activités, de logements et de stationnement. ———

La nouvelle législation cantonale prévoit désormais que les communes, lorsqu'elles élaborent ou révisent une planification contenant des zones à bâtir (ZAB), doivent garantir la disponibilité des terrains en ZAB et déterminent les mesures pour y parvenir. ———

Les objets de la présente convention concernent la part du PA 55.62C qui concerne les locaux d'activités, les logements d'utilité publique, les places de stationnement en ouvrage, la performance énergétique et l'intégration écologique labellisée des réalisations, ainsi que la disponibilité du terrain. ———

C

La capacité constructive de la parcelle n° 272 est de 11'751 m² de surface de plancher déterminante (SPd selon norme SIA 421) conformément au futur règlement du plan d'affectation. Elle est constituée d'une surface de base de 10'683 m² SPd et d'une contrepartie de 1'068 m² SPd (10% de surface de base) octroyée en regard des mesures d'utilité publique listés dans les articles de la présente convention. ———

Une surface minimale de 8'546 m² SPd sera destinée au logement (soit minimum 80% de la surface de base) et un minimum de 1'068 m² SPd sera destiné aux activités sans nuisance ouvertes au public en rez-de-chaussée (soit minimum 10% de la surface de base). ———

D

S'ajoute potentiellement à la capacité constructive décrite sous lettre C ci-dessus, un bonus de 5% de droit à bâtir calculés sur la base de la surface de base, pour la réalisation éventuelle d'une conception énergétique exemplaire en application de l'art. 97, al. 4 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11). Ce bonus éventuel et maximal de 534 m² SPd supplémentaires (0.05 * 10'683) sera affecté au logement et à l'activité, chacun à raison des ratios minimaux stipulés sous lettre C.

E

Les réalisations prévues devront par ailleurs viser une très haute exigence de performance énergétique et d'intégration écologique. Cette exigence sera labellisée (exemple : SIA 2040 édition 2017 en lien avec les objectifs « Société à 2000 Watts »). Le label obtenu et son rapport ad hoc seront joints aux dossiers de demande de permis de construire des bâtiments à réaliser dans le périmètre du présent PA n° 55.62C.

F

Les LUP prévus au sens de l'art. 27 LPPPL sont exigés à hauteur de 20% de la surface de base, soit 2'136 m² SPd, répartis pour un quart en LL (534 m² SPd) (aide à la pierre) et trois quarts en LLA (1'602 m² SPd). Les LL qui ne pourraient être programmés faute du soutien de l'une ou l'autre autorité seront le cas échéant réalisés sous forme de LLA.

II. CONVENTION

Article 1

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) consent à ce qui suit :

Locaux d'activité

- Cession à la Ville de Vevey de 110 m² de surfaces utiles de plancher (SUP selon SIA 416) situées au rez-de-chaussée des immeubles à construire. Ces surfaces seront destinées à l'activité et livrées « en gris » (finitions au gré et à charge du preneur). Un comptage séparé sera prévu pour la répartition des charges annuelles (alim. eau, électricité, chauffage, etc.).

- Plafonnement du loyer annuel à CHF 200.00/m² hors charges, pour 424 m² des surfaces dédiées à l'activité. Ce plafonnement est valable vingt-cinq ans dès l'obtention des permis d'habiter pour les logements correspondants. Il sera indexé annuellement au coût de la vie durant cette période.

Logements d'utilité publique

- Réalisation de Logements à Loyer Abordables (LLA), notamment conformément à l'art. 27 LPPPL et 25 RLPPPL à raison de 1'602 m² de SPd.

- Réalisation de Logement à Loyers Modérés (LL), conformément notamment à l'art. 27 LPPPL et art. 2, 13, 23 et 28 LL à raison de 534 m² de SPd.

- Réalisation de LLA en lieu et place des LL stipulés ci-dessus (534 m² SPd) au cas où le Conseil communal veveysan ou l'Etat n'accepteraient pas d'appliquer le principe d'aide à la pierre. _____

- Prise en compte de la répartition des types de LUP (surfaces et nombre de pièces pour LLA et LL) que la Ville considérera en dernier ressort sur la base du dossier d'enquête. _____

- Le propriétaire dispose d'un délai de 7 ans dès l'entrée en force du plan d'affectation, tous recours échus, pour déposer un permis de construire pour construire les LUP programmés ci-dessus. _____

- Ceux-ci seront considérés comme bâtis lorsqu'au minimum 80% des droits à bâtir sont réalisés. _____

- En cas de non-respect du délai cité ci-dessus, les Propriétaires acceptent d'être soumis à des mesures fiscales, dont ils devront s'acquitter chaque année. La taxe fiscale est basée sur la valeur fiscale des terrains concernés et correspond à 1% de cette valeur la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes, jusqu'à un taux maximal de 5%. _____

- La taxe cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception. Dans tous les cas, la taxe est due, au plus tard, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans dès l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire. _____

- Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier (ci-après RF) date de plus de cinq ans, dès l'entrée en vigueur du PA, la Commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles. _____

- Un contrat de droit administratif sera joint au dossier d'enquête des demandes permis de construction. Celui-ci conférera la Commune un droit d'emption sur les LUP non réalisés une fois échu le délai stipulé à l'article précédent. Il précisera également les parts de subventionnement éventuels de la Commune et du Canton pour la réalisation de LL, la répartition des surfaces et des loyers à respecter, l'estimation fiscale du Canton et les plans financiers des opérations. _____

Places de stationnement en ouvrage

- Réalisation et cession à la Ville de Vevey de 20 places de stationnement en ouvrage accessibles au public. Dès la cession et en échange de celle-ci, la ville assume les charges des 20 places de parc et rétrocède au propriétaire le revenu net d'exploitation avant intérêt et impôts desdites places aux conditions tarifaires fixées par elle-même et ce à concurrence de CHF 533'333.00. Ce remboursement n'implique aucun intérêt intercalaire et son terme n'est pas fixé. _____

Disponibilité du terrain

- En application des art. 52, al. 2, lettre c. et 52, al. 4 LATC, le propriétaire dispose d'un délai de 7 ans dès l'entrée en force du plan d'affectation, tous recours échus, pour déposer un permis de construire. —————

- En cas de non-respect du délai cité à l'alinéa précédent, la Commune dispose d'un droit d'emption courant 60 jours en vue d'acquérir éventuellement la parcelle RF n° 272. Si elle y renonce dans ce délai, les propriétaires acceptent d'ores et déjà d'être soumis à des mesures fiscales, dont ils devront s'acquitter chaque année. —————

- La taxe fiscale est basée sur la valeur fiscale des terrains concernés et correspond à 1% de cette valeur la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes, jusqu'à un taux maximal de 5%. —————

- La taxe cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception. Dans tous les cas, la taxe est due, au plus tard, jusqu'à l'⁴⁾expiration d'un délai de trois ans dès l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire. —————

- Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier date de plus de cinq ans, dès l'entrée en vigueur du PA, la Commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles. —————

- La taxe est prélevée par la Commune et son produit est affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal. —————

- En cas de changement de propriétaires des parcelles concernées, la taxe est due par l'acquéreur et peut faire l'objet d'une charge foncière annotée au Registre foncier, ainsi que, en cas de non-paiement, d'une garantie sous forme d'hypothèque légale. ———

- Au surplus, sont applicables les autres dispositions de l'art. 52 LATC. ———

- Les Propriétaires s'engagent à faire reprendre les engagements qui résultent de la présente convention par tout acquéreur de tout ou partie des biens-fonds concernés.

III. ENTREE EN VIGUEUR

Article 3

La présente convention est déposée au Registre foncier. Une mention « restriction de droit public à la propriété » garantissant l'obligation de construire est inscrite au Registre foncier conformément à l'article 30, alinéa 30 LPPPL. Toutefois, la présente convention prendra effet uniquement dès l'entrée en vigueur définitive et exécutoire du plan partiel d'affectation n°55.60 et de son règlement —————

IV. FOR ET ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront jugées par le Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois, à 1800 Vevey, rue du Simplon 22. —————

V. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- Mention : restriction de droit public à la propriété. _____

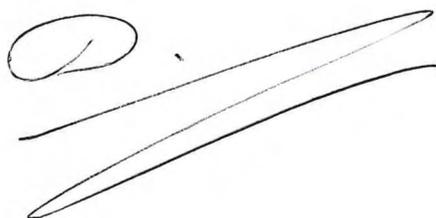
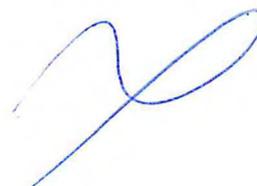
DONT ACTE lu aux comparantes qui l'approuvent dans son entier et le signent, séance tenante, avec le notaire à Vevey, le lundi SEIZE MARS DEUX MILLE VINGT ET UN. _____

1) Approuvé page 5 ligne 14 remplacer le mot *baucé* par " expiration "

Au nom de la Municipalité
la Syndique
Eliana Leimgruber
le Secrétaire a.i.
Perrenoud



Elie Gabrich





Extrait des délibérations du Conseil communal de Vevey

Séance du 7 décembre 2016

Présidence de M. Eric Studer, président

Autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité pour la législature 2016 – 2021 et abrogation du règlement de la Municipalité du 20 janvier 1988 (2016/P35)

Rapporteur : Mme Danièle Kaeser

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis n° 35/2016, du 22 septembre 2016, concernant les autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité pour la législature 2016 – 2021 et abrogation du règlement de la Municipalité du 20 janvier 1988,

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'accorder à la Municipalité pour la durée de la législature 2016 – 2021 les autorisations générales et compétences financières suivantes en application des dispositions des articles 4, al. 1 chiffres 6, 6 bis et 11 LC et 122 RCC :
 - La Municipalité peut statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, ainsi que sur l'octroi de prêts jusqu'à concurrence de CHF 200'000.— par cas, charges éventuelles comprises ;
 - La Municipalité peut statuer sur les aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, ainsi que sur la cession de prêts jusqu'à concurrence de CHF 100'000.— par cas, charges éventuelles comprises ;
 - La Municipalité peut statuer sur l'adhésion et l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales dont la valeur n'excède pas CHF 100'000.— par cas, charges éventuelles comprises ;
 - La Municipalité peut statuer sur les aliénations de participations dans les sociétés commerciales jusqu'à concurrence de CHF 50'000.— par cas, charges éventuelles comprises ;
 - La Municipalité peut engager des dépenses supplémentaires au budget de fonctionnement ou d'investissement jusqu'à concurrence de CHF 100'000.— par cas ;
 - Dans les cas de force majeure, la Municipalité peut entreprendre des travaux urgents, même s'ils dépassent CHF 100'000.—, à la condition :
 - a) d'en informer la Commission des finances et le Conseil communal ;
 - b) de présenter dans le plus bref délai un préavis sollicitant un crédit spécial.

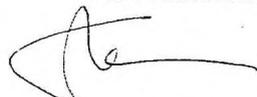
- La Municipalité peut engager des dépenses jusqu'à CHF 200'000.— par cas pour l'étude d'un avant-projet, d'un projet de construction ou de plans d'aménagement, à la conditions d'en informer la commission des finances et le Conseil communal ; ces dépenses sont comptabilisées dans un compte d'attente du patrimoine administratif à l'actif du bilan ;
 - La Municipalité peut statuer sur l'acceptation de legs, de donations et de successions dont la valeur n'excède pas CHF 100'000.— par cas.
2. d'abroger le règlement de la Municipalité du 20 janvier 1988.

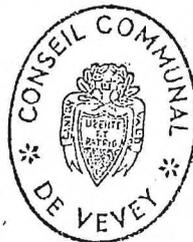
Ainsi délibéré en séance du **7 décembre 2016**.

Adopté à la majorité (une douzaine d'avis contraires et une quinzaine d'abstentions)

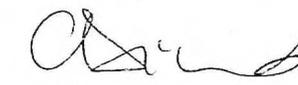
Pour extrait conforme le 8 décembre 2016.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY
le Président


Eric Studer



la Secrétaire


Carole Dind



Good food, Good life

Société des Produits Nestlé S.A.

Avenue Nestlé 55
1800 Vevey, Switzerland
T +41 (0)21 924 11 11

To whom it may concern

Vevey, March 10, 2021

Certification of signing authority

Société des Produits Nestlé S.A., a company incorporated and existing under the laws of Switzerland, having its registered office at Avenue Nestlé 55, 1800 Vevey, Switzerland, recorded in the Commercial Register of the canton of Vaud, Switzerland, under number CHF-109.815.753 (the **Company**), hereby certifies that

Béatrice Guillaume-Grabisch
Executive Vice President
Global Head Human Resources & Business Services

is authorized to represent the Company with individual signature right.

Société des Produits Nestlé S.A.

Stefan Helfenstein
Chairman of the Board of Directors

Société des Produits Nestlé S.A.

Avenue Nestlé 55
1800 Vevey, Suisse

T +41 (0)21 924 11 11



Good Food, Good Life

Vevey, Switzerland on this 21st day of November 2019

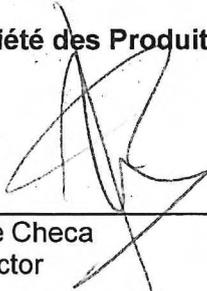
CERTIFICATION OF SIGNING AUTHORITY

Société des Produits Nestlé S.A., a company incorporated and existing under the laws of Switzerland, having its registered office at Avenue Nestlé 55, 1800 Vevey, Switzerland, recorded in the Commercial Register of the canton of Vaud, Switzerland, under number CHE-109.815.753 (the "**Company**"), hereby certifies that

Gérard Baumann
Head of International HQ Buildings Management, Maintenance & Construction Projects
Société des Produits Nestlé S.A.

is authorized to sign individually on behalf of the Company in his capacity as Assistant Vice President.

Société des Produits Nestlé S.A.



José Checa
Director

LUDOVIC CHABOD

Notaire
VEVEY

N° 6'915.-

VENTE A TERME

Entre :

d'une part :

la **Société des Produits Nestlé S.A.**, Société anonyme (SA), dont le siège est à
Vevey, IDE CHE-109815753,

d'autre part,

la **COMMUNE DE VEVEY,**

VEVEY, le ONZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT-TROIS.

VENTE A TERME

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

d'une part, -----

la **Société des Produits Nestlé S.A.**, Société anonyme (SA), dont le siège est
à Vevey, IDE CHE-109815753, -----

ici représentée par par Gérard Baumann, domicilié à Anniviers, lequel
engage la société par sa signature individuelle, ainsi que le notaire s'en est assuré,-----
ci-après nommée "le vendeur";-----

d'autre 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
d'une autorisation du Conseil communal délivrée dans sa séance du 7 septembre 2023
dont une photocopie certifiée conforme de l'extrait des délibérations sera déposée au
registre foncier à l'appui du présent acte,-----

ci-après nommée "l'acquéreur ". -----

Exposé préalable-----

la **Société des Produits Nestlé S.A.** est propriétaire de la parcelle 331 de
Vevey. -----

Les comparants se sont entendus sur le fait que la Commune souhaite
acquérir une partie de 4'480 m2 à détacher du bien-fonds 331 de Vevey. -----

Les parties ont parfaite connaissance de la désignation de la parcelle 331 de
Vevey telle qu'elle ressort du Registre foncier est renoncent ici à sa retranscription. -----

Ceci préalablement exposé, les comparants déclarent être convenus de ce qui
suit : -----

Vente à terme -----

La **Société des Produits Nestlé S.A.** vend à la **Commune de Vevey**, qui l'acquiert, sous les conditions indiquées ci-après, la parcelle d'une surface d'environ quatre mille quatre cent huitante mètres carrés (4'480 m²) parcelle qui résultera du fractionnement du bien-fonds feuillet 331 du cadastre de la Commune de Vevey, à savoir la parcelle suivante dont elle est propriétaire, savoir : -----

Description de l'immeuble

Tenue du registre foncier	Fédérale
Commune politique	5890 Vevey
Type d'immeuble	B-F (Bien-fonds)
Numéro d'immeuble	5890/ à détacher de la parcelle 331 de Vevey
EGRID	CH
Surface	4'480 m ² /10'130m ² soit l'ilot Est
Mutation	
N° plan	
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	
Couverture du sol	
Bâtiments / Constructions	
Mention de la mensuration officielle	Autre, Mens. En cours
Observation :	
Feuillet de dépendance :	
Estimation fiscale	Selon RF

Mentions

Aucun

Servitudes

Selon épuration des inscriptions après fractionnement

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucun

Gages immobiliers

Aucun

Le bien-fonds sera transmis à l'acquéreur tel qu'il existera et dans l'état où il se trouvera, à la contenance cadastrale résultant du fractionnement réservé ci-dessous à la clause spéciale numéro huit, le jour de la signature de la réquisition de transfert. -----

D'ici à la signature de la réquisition de transfert, le vendeur s'engage à entretenir convenablement le bien-fonds feuillet 331 de Vevey et à ne lui apporter aucune modification d'ordre juridique ou matériel, à l'exception : -----



- des modifications résultant du fractionnement dudit bien-fonds, et -----
- de la constitution ou la modification de toutes servitudes, mentions, annotations et charges foncières destinées à régler les rapports de voisinage ou nécessaires à la réalisation du projet de construction prévu sur la parcelle 331 de Vevey, -----

Sous réserve des dispositions du présent acte qui font l'objet d'une garantie expresse, l'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie pour ses défauts éventuels, notamment pour ceux qui, ignorés du vendeur, pourraient apparaître par la suite, quelle que soit l'importance de ceux-ci. -----

L'attention de l'acquéreur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. -----

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur. -----

Toutefois et sous réserve des dispositions légales et de la jurisprudence y relative, le vendeur fait cession à l'acquéreur des droits éventuels qu'il pourrait avoir contre des maîtres d'état qui auraient effectué des travaux à l'immeuble objet des présentes. Le vendeur transfère à l'acquéreur, cas échéant, le pouvoir de représentation et de substitution nécessaire pour exercer les droits de maître d'ouvrage. -----

Les parties confirment que le bien-fonds n'est pas inscrit au cadastre des sites pollués. -----

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu ne fait pas l'objet de pollution et qu'il n'a aucun soupçon quant à l'éventuelle existence d'un tel défaut. -----

Le bien-fonds sera transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires, soumis aux restrictions légales à la propriété foncière qui existent sans inscription et notamment à celles qui résultent de la législation sur les constructions et sur les routes. -

Il sera libre de charges foncières, mais resteront intéressés aux servitudes mentionnées ci-dessus, servitudes au sujet desquelles l'acquéreur déclare être parfaitement renseigné. -----

Les annotations de droit de préemption en faveur des sociétés seront radiées au plus tard le jour de la signature de la réquisition de transfert. -----

Il sera libre de droits de gage. -----

Entrée en possession et jouissance -----

L'acquéreur entrera à la signature de la réquisition de transfert en possession et jouissance du bien-fonds vendu, qui sera dès lors à ses profits, charges, risques et périls. L'acquéreur est informé de l'existence d'un bail avec la Commune et déclare en avoir parfaite connaissance. -----

Le vendeur remettra à l'acquéreur, lors du transfert de propriété, les éventuelles polices d'assurances intéressant le bien-fonds vendu; l'acquéreur se réserve de ne pas les reprendre, à l'exception de celle de l'assurance obligatoire contre l'incendie,

en en faisant la déclaration dans le délai légal de trente jours dès le transfert de propriété. Il n'aura pas dans ce cas à lui rembourser une partie des primes payées pour l'exercice en cours.

De son côté, l'entreprise d'assurance peut résilier le contrat dans les quatorze jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Le contrat prend fin au plus tôt trente jours après sa résiliation.

L'impôt foncier, les finances d'abonnements et toutes autres prestations périodiques pour l'année en cours seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance.

Prix

Parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles, est fixé à :

onze millions cinq mille francs (Fr. 11'005'000.--).

Le prix de vente tient compte du règlement des contreparties financières liées à l'octroi des bonus constructibles pour des prestations en faveur de la collectivité. Le prix de vente sera payé le jour de la signature de la réquisition de transfert par virement bancaire de même montant sur le compte du notaire stipulateur, à charge pour ledit notaire de le remettre au vendeur.

Ce montant ne porte pas intérêts.

Il est précisé que le prix ci-dessus a été déterminé en fonction des surfaces de plancher déterminantes de 12'963m² composant l'ilot Est selon le futur plan d'affectation.

Clauses spéciales

1. Les parties réservent et conditionnent expressément :

- l'entrée en vigueur définitive et exécutoire des plans d'affectation No 55.62 et 55.60 (selon le calendrier indicatif), et

- l'obtention par le vendeur ou son successeur du permis de construire définitif et immédiatement exécutoires permettant la construction d'immeubles conformes aux dispositions dudit plan d'affectation sur les parcelles 272 et 331 (ilot Ouest pour cette dernière).

La Municipalité de Vevey s'engage à :

- soutenir les dossiers des PAs/PCs devant le conseil communal, les commissions consultées, la population,

- tout mettre en œuvre pour respecter le calendrier indicatif, par le traitement avec célérité des dossiers dans ses services,

- intervenir régulièrement auprès des services cantonaux afin de se tenir informé de l'avancement des dossiers, et les faire activer au besoin, et

- lever les oppositions aux permis de construire non fondées, non réglementaires ou chicanières,

Sauf accord, au cas où les permis de construire, définitifs et exécutoires ne



seraient pas obtenus d'ici au **30 septembre 2024**, le présent acte deviendra nul et de nul effet, aucune indemnité n'étant due de part ni d'autre, les frais du présent acte étant à charge de l'acquéreur.

Parties déclarent que le délai indiqué ci-dessus pourra être prolongé unilatéralement par le vendeur, une ou plusieurs fois, sous seing privé par simple courrier adressé à l'acquéreur. L'acquéreur ne pourra s'opposer à cette ou ces prolongations pour autant que les nouveaux délais ne dépassent pas la limite du **30 septembre 2026**.

Le vendeur s'engage à ne pas faire opposition au projet de construction.

2. Les conventions du 15 et 16 mars 2021 (minutes n°4'872 et 4'873 du notaire Didier Rickli) sont intégralement maintenues jusqu'à ce que la vente soit effective. En cas de transfert de propriété, elles feront partie intégrante du présent acte, sous réserve des changements et corrections ci-après :

Les deux conditions ci-dessous sont soldées au moment du transfert de propriété :

2.1. Les 70 places de stationnement prévue à vocation publique ainsi que le local d'activités de 230m² prévus sur la parcelle 331 sont créés par la **Commune de Vevey** dans l'ilot Est ici vendu. Dans la mesure où la charge est inversée et que les négociations de l'été 2020 avaient abouti à un accord de partage 50% / 50%, le vendeur est redevable à la Commune de Vevey du montant conventionné de 1'866'667.- dont il a déjà été tenu compte dans le prix de vente ci-dessus.

2.2. Les 20 places de stationnement à vocation publique ainsi que le local d'activités de 110m² prévus sur la parcelle n°272 sont créés par le vendeur ou son successeur. La **Commune de Vevey** est redevable au vendeur du montant conventionné de 533'333.- dont il a déjà été tenu compte dans le prix de vente ci-dessus.

2.3. Au point E des conventions, l'exigence Société 2000 Watt (en voie d'abandon) est remplacée par les exigences suivantes en termes de performances :

- Minergie Eco,

- CECB A/B (Normalisation du CECB Version 2.0.1 et règlement des produits du 01.01.2023).

Les projets seront conformes aux prescriptions Minergie-ECO selon la méthodologie de certification dans son règlement version 2020.1 et le catalogue de prescriptions dans sa version 1.2/2020 sans toutefois devoir obtenir la certification Minergie Eco,

2.4. Au point D des conventions, la surface obtenue par les 5% de bonus lié à une conception énergétique exemplaire peut être dévolue à 100% pour du logement.

3. Afin de ne pas faire de concurrence aux projets du vendeur ou son successeur, la **Commune de Vevey** s'engage à ne développer que de l'activité (selon définition du Plan d'Affectation), des équipements d'utilité publique / parapublique et des logements LUP ou équivalents sur son ilot.

Il est précisé que ce point remplace le point F de la convention susmentionnée.

4. Un éventuel abri communal de quartier pour la protection civile sera construit dans l'îlot Est ici vendu. Les places demandées pour les projets des parcelles n°272 et 331 du vendeur ou son successeur pourraient être créées dans cet abri de quartier et leur financement serait alors à la charge du vendeur ou son successeur. -----

5. La **Commune de Vevey**, par la signature des présentes, renonce à son droit de préemption LPPPL sur les parcelles 272 et 331 de Vevey. -----

6. La **Commune de Vevey** autorise le morcellement de la parcelle n°331 afin de permettre la vente objet de cet acte. La procédure de morcellement est entamée immédiatement après la signature de l'acte. -----

7. Les comparants réservent expressément toutes les autorisations et tous les consentements nécessaires au fractionnement tel que projeté. -----

Le vendeur s'engage à faire tout le nécessaire auprès des autorités compétentes et d'entreprendre, dès ce jour, toutes les démarches en vue de l'obtention du fractionnement nécessaire à l'exécution du présent acte. Tous les frais relatifs à ce fractionnement seront exclusivement à la charge du vendeur. -----

Les comparants donnent mandat au notaire soussigné pour déposer le fractionnement au Registre foncier simultanément à la réquisition de transfert relatif à l'exécution du présent acte. -----

Sauf accord, au cas où ce fractionnement ne serait pas autorisé dans un délai de soixante jours dès obtention des permis de construire définitifs et exécutoires réservés ci-dessus, le présent acte deviendra nul et de nul effet, aucune indemnité n'étant due de part ni d'autre, les frais du présent acte étant alors à charge de l'acquéreur. -----

Parties déclarent que le délai indiqué ci-dessus pourra être prolongés d'un commun accord sous seing privé. -----

8. Les comparants donnent mandat au notaire soussigné ou à son associée la notaire Sylvie **Mützenberg** de requérir sous sa seule signature le transfert du bien-fonds vendu, ceci après constatation par lui du paiement de la totalité du prix de vente et des frais d'acquisition (droits de mutation, notaire, Registre foncier, droits de timbre). -----

9. Le vendeur garantit qu'il n'est et ne sera débiteur d'aucune créance pouvant donner lieu à l'inscription d'hypothèques légales de droit public en acquittant régulièrement et ponctuellement ses obligations fiscales actuelles et futures. -----

L'acquéreur renonce à exiger du vendeur une garantie spéciale et dégage le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard. -----

Conformément à la loi, le notaire stipulateur consignera, en garantie du paiement d'un éventuel impôt sur les gains immobiliers, un montant égal au cinq pour cent du prix de vente. -----

10. Au vu des dispositions de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mil un, l'acquéreur est informé qu'il a l'obligation de faire vérifier, par une personne du métier, la conformité des installations à basse tension de l'immeuble acquis, si le dernier contrôle date de plus de cinq ans. -----



Les frais de vérification et d'une éventuelle remise en état, dont il est tenu compte dans le prix de vente fixé entre parties, lui incomberont exclusivement, à totale décharge et libération du vendeur. -----

Signature de la réquisition de transfert -----

Sauf accord, la signature de la réquisition de transfert interviendra dans un délai de **30 jours** après l'obtention des permis de construire définitifs et exécutoires ci-dessus réservés. -----

Parties conviennent que si l'une d'elles n'exécute pas ses obligations découlant du présent contrat après mise en demeure donnée sous pli recommandé avec un préavis de quatorze jours, la partie défaillante devra alors, à titre de clause pénale, une indemnité immédiatement exigible égale au dix pour cent du prix de vente, indemnité calculée en tenant compte de tous acomptes déjà versés, la partie non défaillante conservant par ailleurs le droit de demander l'exécution de la vente ou l'acquittement de la peine. -----

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive restent en outre réservés. --

Frais -----

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte, à la réquisition de transfert, ainsi que les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur. -----

Conformément aux dispositions légales sur les droits de mutation (LMSD art. 62 a), l'acquéreur s'oblige à consigner en mains du notaire stipulateur, simultanément au paiement du prix de vente indiqué ci-dessus, un montant égal à 0,5 % (zéro virgule cinq pour cent) du prix de vente, ainsi qu'une provision destinée au paiement des frais de Registre foncier, droits de timbre, notaire et TVA. -----

Le vendeur prend à sa charge les frais et honoraires le concernant directement et liés à la vente de l'immeuble objet des présentes, tous impôts sur le gain immobilier et toutes éventuelles commissions d'intermédiaires. -----

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

à **VEVEY**, à l'**Hôtel de Ville**, le **ONZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT-TROIS**. -----

La minute est signée : G. Baumann – Y. Luccarini – G. Halter – L. Chabod, not. -----

PREMIERE EXPEDITION CONFORME
REMISE A LA COMMUNE DE VEVEY

L'atteste :



→ 66

décroissance alternatives (da.), Les Vert-es. Prise de position concernant les PA Rue de Fribourg et Avenue Reller

La planification de la ville est un problème de longue date à Vevey. En 1997, le très antique Plan directeur communal fut enfin remplacé. Mais la municipalité d'alors, face aux oppositions des milieux immobiliers, renonça à le concrétiser dans un Plan général d'affectation (PGA), comme elle l'aurait dû. Dans les années 2000, il n'existait ainsi aucun règlement applicable et récent, qui aurait pu empêcher la démolition des immeubles du Quai Maria-Belgia, ou mieux encadrer la construction des Moulins de la Veveyse et des si mal nommés « Jardins cœur de Ville ».

Après les succès de trois référendums, contre un projet immobilier dans le Jardin du Rivage (2013), contre la destruction du groupe de maisons dites « avenue de Savoie » (2015) et contre le projet « Cour aux marchandises » (début 2017), la situation de la municipalité était devenue intenable : le Plan directeur, le PGA de 1954/1964 et les Plans partiels d'affectation étant tous considérés comme obsolètes, elle restait sans base réglementaire pour traiter les demandes des promoteurs, et même pour répondre à ses propres besoins comme l'a montré la décision du Tribunal fédéral refusant le projet de nouveau collège.

Un changement de cap et un concept

Un changement de cap était nécessaire. C'est ainsi qu'en décembre 2017, le Conseil communal a voté un crédit de 1,3 million pour la révision du Plan directeur et du Plan général d'affectation (transformé en plusieurs PA de secteur pour traiter prioritairement les secteurs les plus urgents). Une « zone réservée » sur la majeure partie du quartier de Plan-dessus a été décidée en mai 2017 pour éviter que les projets de Nestec et des Retraites populaires qui étaient déjà en travail à l'époque ne créent des faits accomplis qui vident la révision de son sens.

Nous avons été très satisfaits de ces mesures, et nous nous sommes beaucoup investis dans le processus participatif et réglementaire qui a d'abord débouché sur l'élaboration et l'approbation par le Conseil communal d'un « Concept directeur », qui fixe les principes du futur Plan directeur communal. Nous aurions donc eu envie de saluer les premières concrétisations de cette « nouvelle ère ». Ce n'est malheureusement pas possible.

Une concrétisation décevante qui ne doit pas faire exemple

Par nature, le Concept directeur est abstrait. Il n'entre pas dans les détails, mais affirme des intentions. Les Plans d'affectation (PA) doivent concrétiser ces intentions et nous constatons que cette concrétisation est décevante. Certaines orientations exprimées dans le projet de Plan d'affectation pour l'ensemble du quartier de Plan-Dessus (PA Nord-Ouest) qui ont été discutées dans la Commission d'aménagement du territoire (CAT) sont même absentes de ces PA. Le fait que ce sont les premiers à être mis à l'enquête impose un examen critique très serré, car ils risquent de devenir, contre toute logique, les modèles des PA à venir, dans ce quartier comme dans d'autres.

Densification, où et jusqu'où ?

Politiquement, nous sommes opposés au repli national et local et avons conscience que les mouvements migratoires ne s'arrêteront pas de sitôt. De son côté, le Plan directeur cantonal compte avec une augmentation de la population et des emplois qu'il chiffre à 18'000 habitants et 9'000 emplois de plus à l'horizon 2030 au niveau de l'agglomération « Rivelac »¹. Nous n'avons donc pas l'intention de bloquer toute

¹ Rivelac est constitué des communes de Chardonne, Jongny, Corseaux, Vevey, Corsier, La Tour-de-Peilz, Blonay, St-Légier-La Chiésaz, Montreux, Veytaux, et de 4 communes du Haut-Lac : Noville, Rennaz, Villeneuve et Roche, plus Châtel-St-Denis. Le Concept directeur, cahier 2, page 12 transcrit de façon indicative ces chiffres pour Vevey en 5000 habitants et 3000 emplois de plus en 2030.

augmentation de la population de la ville, et admettons une certaine densification, pourvu qu'elle maintienne, voire améliore concrètement les conditions de vie de la population.

L'augmentation de la population est concentrée dans des secteurs déjà denses, comme Plan-Dessus. C'est cohérent avec l'orientation prise par le Concept directeur, de garder le caractère des quartiers dans leur évolution et de ne densifier que modérément les quartiers peu denses du quadrant Nord-Est (Charmontey) et le bord du lac à Plan-Dessous.

Un quartier dense n'assure pas forcément une moindre qualité de vie aux habitandes qu'une zone de villas. Cela dépend de l'organisation du domaine public, de la végétalisation des rues, des espaces publics et communs, des services offerts dans le quartier, etc. Les travaux sur le Concept directeur et sur le PA Nord-Ouest ont consacré de l'attention à ces aspects, bien plus que dans le cas du PPA Cour aux marchandises, refusé en 2017.

Mais ces aspects positifs ne nous semblent pas suffire à contrebalancer les effets de la densification et à assurer une bonne qualité de vie dans le quartier de Plan-Dessus.

Observations d'ordre général

1. Risque de densification excessive

Ensemble, ces deux PA sont de dimension analogue au projet Cour aux marchandises ², alors qu'une importante infrastructure pour toute la commune, le collège prévu à l'origine sur le terrain de sport de Copet ³, ne sera vraisemblablement pas disponible à temps, et que l'absence du deuxième volet du Plan directeur empêche d'avoir une vision à moyen terme du développement de ces diverses infrastructures. **Si les infrastructures de toutes sortes nécessaires à la population (bâtiments scolaires, structures d'accueil, espaces libres et de détente) ne peuvent être assurées, cette densification ne sera pas de qualité et doit être refusée.**

Ces deux parcelles, ainsi que celle que les Retraites populaires possèdent entre la Rue des Moulins et le Quai de Copet (PA également en élaboration), ont été retirées du périmètre du PA censé réglementer tout le quartier (PA Nord-Ouest) ³, contrairement à ce que prévoyait la décision du Conseil communal sur le préavis 2019/07 ⁴. **Plus grave, ce PA Nord-Ouest ne sera mis à l'enquête qu'après ceux en cours. La vision d'ensemble n'est ainsi donnée que par le concept directeur, et de façon abstraite.**

Il est ainsi impossible de se rendre compte, ni de l'augmentation de la population à laquelle nous conduisent les règles appliquées dans ces deux PA si on les généralise à tout le périmètre, ni des compensations possibles à l'augmentation de la population en termes d'espaces publics et d'infrastructures prévues dans le reste du quartier. L'évaluation de la proportionnalité entre infrastructures et augmentation de la population est ainsi impossible, même au seul niveau du quartier (pour ne rien dire de l'ensemble de la commune).

2 La Cour aux marchandises, c'était 48'200 m2 de surface de plancher et 800-1000 personnes. Le PA Reller, c'est 12'285 m2, le PA rue de Fribourg 30'200 m2, soit 42'500 m2, et selon le communiqué de la commune 570 à 780 personnes.

3 Il a été dit en juin 2019 à la CAT qu'il serait légalement impossible de refuser à un privé de déposer un projet de PA pour sa parcelle.

4 Conclusions point 2 [Le Conseil communal décide] « d'adopter la division en quadrants de Vevey selon le plan indiqué en page 6 de ce préavis en vue de la révision du PGA de Vevey », c'est-à-dire « 2.2 Révision du PGA par quadrants. Le principe de ce découpage du territoire veveysan en quatre secteurs distincts est repris du PDCOM de 1997. Il permet de simplifier et accélérer la démarche de révision du PGA en mettant immédiatement l'accent sur les secteurs les plus sensibles ou les plus urgents. L'élaboration des plans d'affectation (PA) des 4 quadrants concernés (PA 1, PA 2, PA 3, PA 4) pourra commencer, selon l'urgence, dès l'adoption du Concept directeur par le Conseil communal. »

2. Défaut de coordination

Ce décalage entre les 2 PA sectoriels et le PA de quartier (Nord-Ouest) entraîne inévitablement une insécurité juridique, car les autres PA qui vont être établis pour ce quartier risquent de démontrer que les règles adoptées pour les deux premiers conduisent à une densification excessive au total. Il faudrait alors adopter des règles différentes pour la diminuer, mais le principe de l'égalité de traitement entre propriétaires voisins s'y opposerait. Le principe de coordination n'est pas respecté⁵.

Dans le même sens, les services cantonaux rendent attentif au fait qu'il faut penser l'augmentation de la population non seulement sur le plan communal, mais aussi sur le plan de la région (Rivelac)⁶. Comment la commune peut-elle prendre en compte ce facteur, alors que cette augmentation due aux autres PA est inconnue ?

Le fractionnement du territoire communal en 4 PA posait déjà des problèmes de coordination. Mais ici ce fractionnement est à l'intérieur d'un même quartier, sans autre justification que les revendications des propriétaires. Or les services cantonaux avertissent que « *par ailleurs, nous vous rendons attentifs au risque de contestation de ce dossier en l'absence d'une planification directrice, à la suite de l'arrêt du 30 octobre 2020 du Tribunal fédéral concernant le permis de construire relatif au collège de Gilamont* »⁷. Le Concept directeur est-il en l'état une « planification directrice » suffisante, ou faudrait-il un plan directeur complet (à défaut d'un PGA qui n'est plus un instrument reconnu de planification) ?

Enfin, un autre arrêt du Tribunal fédéral souligne cette exigence de coordination, puisqu'il a annulé le PGA de la commune de Montreux notamment car il ne réglait que la partie urbanisée du territoire et ne permettait pas « *d'évaluer les besoins prévisibles en zones à bâtir* »⁸.

5 Le municipal actuellement en charge de l'urbanisme a laissé entrevoir sur les réseaux sociaux la possibilité que la nouvelle municipalité retarde le moment de soumettre ces deux PA au Conseil communal de sorte qu'ils soient discutés en même temps que celui couvrant le reste du quartier. Mais ce n'est rien d'officiel.

6 La zone d'habitation et mixte du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). **Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération.** (08/12/2020, Direction générale du territoire et du logement, division planification cantonale et régionale (dgtl-pcr) / 1 préavis / 1.1 dimensionnement, p. 82, p. 56 du pdf Fribourg, p. 54 du pdf Reller).

7 Direction générale du territoire et du logement, 9 décembre 2020, p. 3 / 9. 51 du pdf Fribourg, p. 49 du pdf Reller.

8 ATF 146 II 289 I TF, 16.04.2020, 1C_632 / 2018, consid. 9 « *A rigueur de texte, l'art. 14 LAT n'impose pas, sur le plan formel, la réalisation d'un unique plan d'affectation communal (voir également, en droit vaudois, art. 34 ss LATC, en particulier art. 35 al. 1 LATC), spécialement en présence de territoires vastes et hétéroclites. L'art. 2 al. 1 LAT impose cependant que les communes établissent ces plans d'affectation en veillant à les faire concorder. Il n'est ainsi pas admissible, dans le cas particulier, de s'être limité à la réglementation de la partie urbanisée du territoire, et remettre à plus tard la fixation des zones pour le solde (cf. JEANNERAT / MOOR, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n. 11 ad art. 14 LAT). Cela contrevient à l'exigence de la couverture de la totalité du territoire à aménager, qui se doit de procéder d'une idée d'ensemble (cf. ATF 118 Ia 165 consid. 3 p. 172), et n'assure pas un développement du territoire global (cf. PIERRE TSCHANNEN, Commentaire de la LAT, 2010, n. 40 ss ad art. 2 LAT ; JEANNERAT / MOOR, op. cit., n. 11 ad art. 14 LAT). La Commune de Montreux ne pouvait ainsi se contenter de régler la partie urbanisée, au risque d'aboutir, lors de l'adoption de la planification ultérieure, à des situations inextricables - comme l'épuisement du potentiel constructible par la première planification, au détriment des parcelles comprises dans la seconde - voire incompatibles avec le droit fédéral, spécialement s'agissant de l'évaluation d'ensemble des besoins prévisibles au sens de l'art. 15 LAT. Pour ce motif également, le recours doit être admis. Dans le cadre du renvoi de la cause à la Commune de Montreux, celle-ci devra s'assurer de la coordination entre le plan d'affectation relatif à la partie urbanisée de son territoire - ici en cause - et celui concernant sa partie supérieure. » (1C_632 / 2018, consid. 9).»*

3. Manque de vision globale du trafic

Le Concept directeur prévoit de « Réaménager la place Robin » (A.2.1). C'est un minimum pour adapter la seule place publique du quartier à l'augmentation de la population. Tant dans le Concept directeur que dans le projet de PA1 / Nord-Ouest, cette place est dessinée comme un tout, de façade à façade. Cela implique pour le moins de ne pas admettre une augmentation de la circulation à ses abords, voire de la supprimer totalement de son pourtour. Or l'étude de circulation se borne à mesurer les augmentations de trafic, sans se confronter à cette perspective. On retrouve ici le manque de coordination.

Les deux parkings souterrains se situent géographiquement en marge du quartier. Mais placer sur la rue de Fribourg l'entrée du parking souterrain du PA Reller risque d'inciter les conducteurs venant de l'autoroute ou y allant à traverser le quartier. En ce qui concerne le parking prévu par le PA rue de Fribourg, son accès « évident » depuis et vers le Nord passe par l'avenue des Crosets. Or si la perspective d'un collège sur le terrain de Copet 3 est maintenue, il en découle un projet de requalification avec modération de trafic de cette avenue. Problème de coordination encore.

4. Manque de retour sur la participation citoyenne

La commune a réalisé une démarche participative pour les PA des quadrants. Mais cette démarche s'est arrêtée depuis 2019, et même la CAT n'a eu aucune information sur l'avancement des projets. Les citoyen·nes, en premier lieu ceux du quartier, ne peuvent prendre connaissance des PA qu'au travers de la procédure officielle actuelle, sans retour sur le traitement des résultats de la procédure participative. Ce quartier est déjà sous pression de densification depuis la construction des blocs « Moulins de la Veveyse », et plus récemment des bâtiments sur la rue des Marronniers. Il nous semble essentiel d'être à l'écoute des personnes résidant dans le quartier sur ces deux projets d'extrême importance.

5. Du béton, comme si de rien n'était

Malgré la déclaration de l'urgence climatique, aucun article des règlements de ces PA n'encourage la construction sans ou avec moins de béton. Il existe pourtant des possibilités⁹. Pourquoi ne pas diminuer globalement la surface de planchers autorisée de 10 %, et introduire un bonus « non-béton », qui attribuerait 1 % de surface en plus par 10 % de volume construit sans béton (bois, mais aussi terre crue, bottes de paille ou tout autre matériau adéquat) ? Un immeuble construit 100 % sans béton retrouverait donc la totalité de la surface prévue à l'origine. Les articles 33 (PA Reller) resp. 34 (PA Fribourg) font certes référence à la recommandation SIA 112 / 1, au cahier technique SIA 2040 et au modèle de la Société à 2000 Watt. Mais est-ce suffisamment contraignant ?

Ces cinq points (risque d'une densification excessive, impossible à évaluer ; défaut de coordination ; manque de vision globale du trafic ; défaut de participation citoyenne ; pas de perspective de sortir du béton) nous motivent à nous opposer globalement à ces deux PA.

Observations concernant des points particuliers du plan et des règlements

Densité : En annexe des deux règlements, on trouve le mode de calcul des surfaces de plancher de base et après application des bonus. Le calcul de base (rez + 3 étages + attique ou combles habitables, soit une moyenne de 4,7 étages sur une profondeur d'immeuble de 12 m) provient du Concept directeur. Celui-ci explique que ces volumes autorisés se basent sur « les caractéristiques et qualités intrinsèques de chaque

9 <https://www.pittet-artisans.ch/> <https://meige.ch/> <https://www.espazium.ch/fr/actualites/lessor-du-bati-en-bois>

type de tissu bâti » et qu'il faut « renforcer le caractère spécifique de chaque quartier »¹⁰. Ces volumes sont donc le but à atteindre pour maintenir l'identité du quartier dans son évolution.

Mais les bonus tels qu'il en serait fait usage aboutissent à un autre résultat. En attribuant 15 % (Fribourg) respectivement 10 % (Reller) « pour des prestations d'intérêt public conventionnées », auxquels s'ajoutent les 5 % cantonaux pour « conception énergétique exemplaire », le PA autorise un nombre d'étages moyen qui ne correspond plus à l'idéal précédemment défini, et donc clairement non optimal en regard des objectifs du Concept directeur : Fribourg : $4,7 * 120 \% = 5,64$ étages en moyenne ; Reller : $4,7 * 115 \% = 5,4$ étages en moyenne. Que la plus grande partie de ces bonus soit pour des usages publics n'empêche pas d'en arriver à des constructions plus hautes et donc plus envahissantes, voire oppressantes sur la rue.

Si l'on veut garder de système de bonus, qui donne une marge de manœuvre pour inciter le propriétaire à certaines concessions ou prestations, il faut partir d'une surface de plancher totale inférieure, pour arriver, bonus compris, à la hauteur et à la densité jugée optimale, soit Fribourg $4,7$ étages / $120 \% = 3,91$ étages et Reller $4,7$ étages / $115 \% = 4,08$ étages.

Bruit et qualité de l'air : Si la conformité avec l'OPBruit semble attestée par l'étude Team en ce qui concerne le quartier, il reste que son respect au niveau de l'ensemble de la ville et tout particulièrement en son centre (Place de la Gare en particulier) ne va en tout cas pas être amélioré par cet accroissement de la population, et de la circulation, même si elle devait vraiment être marginale. Il en est de même en ce qui concerne l'OPAir : toute augmentation de la population augmente la pollution atmosphérique de différentes façons. Quelles mesures la commune pense-t-elle prendre sur ces deux points, et où figureront-elles ?

Évacuation des eaux : Le rapport OAT 47 note : « de plus, les collecteurs d'évacuations des eaux sont en tout à l'égout [système unitaire] et âgés, leur capacité hydraulique à l'aval de la parcelle reste incertaine. » (Rapport OAT 47, Fribourg p. 17, Reller p. 18, Esplanade Aménagement SA Lausanne, 23 mars 2021). Est-il prévu de lever cette incertitude ? Des travaux de mise à niveau des collecteurs sont-ils agendés et peut-on en estimer le coût ?

Rue « interne » du PA Fribourg : Une fois le projet réalisé, cette rue n'aura rien « d'interne » et ressemblera à toute autre rue du quartier. Il n'est pas prévu que les immeubles une fois bâtis restent aux mains d'un seul propriétaire, et il est même probable que certains immeubles soient vendus en PPE. Une rue privée ne serait source que de complications. Cette rue doit donc être établie aux frais de la construction, puis être remise au domaine public. Elle ne doit pas être sur une dalle et à tout le moins comporter une épaisseur de pleine terre suffisante au-dessus d'éventuelles constructions souterraines.¹¹ Elle pourrait ainsi être arborisée comme toute rue du quartier.

Art. 7 Reller, 6 Fribourg, affectation des rez-de-chaussée : Le Plan directeur prévoit de dédier prioritairement les rez-de-chaussée aux activités ouvertes sur l'espace public ; le projet de PA Nord-Ouest excluait que des locaux fermés au public tels que bureaux et cabinets divers s'établissent au rez-de-chaussée. On ne retrouve pas cette disposition dans les PA. Il faut l'y réintroduire, à moins que cela ne soit

¹⁰ Concept directeur communal, cahier 2, p. 10 : « Pour que la densification soit soutenable, elle doit s'inscrire dans une compréhension des caractéristiques et qualités intrinsèques de chaque type de tissu bâti. Le Concept Directeur permet d'établir un cadre qualitatif à cette densification, afin de renforcer le caractère spécifique de chaque quartier. » Et p. 11 : « B1. Renforcer l'identité morphologique et paysagère des quartiers / b1.2 Par la définition de règles spécifiques pour les îlots composites caractéristiques de Plan-Dessus / Viser une hauteur moyenne des constructions de R +3 + attique ou toiture habitable. »

¹¹ Les matériaux bitumineux qui protègent et rendent étanches les constructions souterraines doivent être remplacés après quelques décennies. Il faut trouver les moyens d'éviter l'abattage des arbres et la suppression de la végétation lors de ce remplacement.

clairement stipulé dans la convention signée entre la municipalité et le propriétaire¹². Par ailleurs, des locaux communautaires de plain-pied seraient bienvenus, en plus des locaux pour vélos et poussettes.

Art. 10 Reller, 9 Fribourg, logements d'utilité publique (LUP) : Le type d'occupation des logements fait aussi partie du caractère spécifique du quartier. Si les nouvelles constructions permises par ces PA, et par ceux qui suivront, sont essentiellement consacrées à de la propriété par étage, ce caractère spécifique va être mis en cause. Une proportion de logements voués à la location doit être prévue, dans ce règlement, ou dans la convention (c'était le cas dans le projet Cour aux marchandises). Concernant les LUP, il est important de détailler dans le règlement ou la convention quels types de LUP est souhaité et dans quelles proportions. En effet, les LUP englobent plusieurs catégories de logements possibles.¹³ A Vevey, il y a une forte demande pour la création de logements coopératifs (coopératives de logements à vocation écologique et sociale) mais également pour des logements étudiants. Il s'agit donc d'être plus ambitieux et précis sur ce point.

Art. 14 Fribourg, toiture des constructions, alinéa 5 : La construction d'installations de télécommunication mobile dans le périmètre du PA (y. c. 5G) devrait être interdite. En effet, le collège de Plan se trouve juste en face, il est impératif de diminuer l'exposition des élèves aux rayons non ionisants et de préserver leur santé ainsi que celle des enseignant-e-s. Comme le dit le SECO lui-même : « ... De manière générale, le principe de précaution veut que l'on cherche à éviter ou à réduire le plus possible l'exposition aux RNI dans le cadre de l'activité professionnelle, même lorsque cette exposition se situe en dessous des valeurs limites évoquées précédemment... »¹⁴

Art. 18 Reller, 17 Fribourg, constructions souterraines alinéa 2 : Cette disposition mentionnant « une épaisseur suffisante » est sujette à interprétation. Une épaisseur minimale de recouvrement de toutes les surfaces sur dalles et / ou constructions souterraines (rampes d'accès exceptées) doit être clairement chiffrée pour garantir le bon développement de la végétation en surface et la pérennité de celle-ci.

Art. 19 Reller, 18 Fribourg, esthétique des constructions, alinéa 1 : Pour un projet de cette envergure, le règlement devrait imposer un concours d'architecture ouvert (architectes + architecte paysagiste) afin de garantir la meilleure qualité urbanistique, architecturale et paysagère possible. Une présence de la Ville, de la CAT et des représentant-e-s du quartier de Plan-Dessus dans le jury serait indispensable.

Art. 20 Reller, 19 Fribourg, Bâtiments existants à démolir : Certains bâtiments du périmètre mériteraient peut-être d'être conservés et transformés, au moins temporairement. Le règlement semble vouloir dire que si le propriétaire veut construire quoi que ce soit selon le PA, il doit démolir tous les bâtiments existant dans le périmètre. Cela mérite d'être clarifié, car maintenir et transformer un bâtiment existant représente un gain d'énergie grise qui peut être important sans forcément nuire à la qualité du quartier.

Art. 21 Reller, 22 Fribourg, aire d'aménagement de cœur d'îlot : L'idée des cœurs d'îlots est essentielle dans le projet de PA1 (Nord-Ouest). Il faut donc que les règlements veillent à préserver leurs fonctions d'espaces communautaires, semi-publics. Pour cela, le projet de règlement du PA Nord-Ouest prévoyait des dispositions très strictes concernant les cours intérieures, notamment l'interdiction de les cloisonner et de les privatiser de quelque façon. **Cela ne figure dans les deux PA et doit absolument être rétabli, sinon cet aménagement perdra l'essentiel de son sens.** Une gestion participative et communautaire de ces espaces devrait être prévue, ainsi que la possibilité d'y cultiver des jardins.

¹² Cette convention lierait évidemment les acheteurs de tout ou partie des bâtiments construits. Elle nous a été communiquée tardivement et nous n'avons pas eu les moyens d'en analyser toutes les implications.

¹³ <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/logements-dutilite-publique-lup/>

¹⁴ <https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/Arbeit/Arbeitsbedingungen/gesundheitschutz-am-arbeitsplatz/Arbeitsraeume-und-Umgebungsfaktoren/Nichtionisierende-Strahlung.html>

Art. 25 Fribourg, accès et raccordement, alinéa 1 : Afin de minimiser le risque d'augmenter le trafic dans les autres rues du quartier les deux accès devraient être sur le Chemin Vert.

Art. 25 Reller, 26 Fribourg, stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés : Au regard de la position centrale de ces PA, de la proximité avec les transports publics et de la nécessaire réduction du taux de motorisation selon le plan climat vaudois, les places de parc mises à disposition sont encore trop nombreuses. En cela ces PA ne prennent pas pleinement la mesure de l'urgence climatique.

Art. 31 Reller, 32 Fribourg, gestion des eaux pluviales : la récupération des eaux de toiture devrait être prévue pour utilisation comme « eau grise » non potable (WC) et pour l'arrosage, tout en faisant attention à la présence possible d'excès de « résidus », p. ex. oxyde de cuivre. Est-ce vraiment acquis de par la référence à la norme SIA 2040 et par la labellisation en site 2000 watts ?

Art. 33 Reller, 34 Fribourg, économie d'énergie : Cet article est purement incitatif, alors qu'il devrait fixer des objectifs clairs et vérifiables. Ces PA doivent tendre au maximum vers des **constructions passives**. La meilleure énergie est celle qui ne doit pas être produite. Il est essentiel d'inscrire cette notion dans le règlement du PA, à moins que la référence à la norme SIA 2040 et la labellisation en site 2000 watts le garantissent.

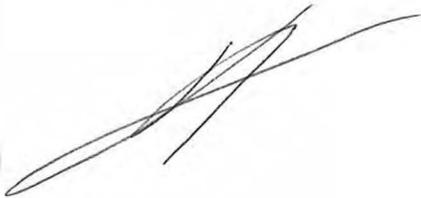
La capacité de la toiture, voire des façades, permet-elle davantage de production d'énergie solaire (min. 20 % électrique et 30 % thermique légal) ? Selon une estimation sommaire, il pourrait être envisagé de produire 35 % de la consommation électrique (PV), 30 % de l'eau et 20 % du chauffage (thermique).

L'addition de ces remarques nous amène à conclure que ces PA sont insuffisants et qu'ils doivent être remis sur le métier pour prendre réellement en compte l'urgence climatique.

Vevey, le 30 avril 2021

décroissance alternatives (da.),
Alain Gonthier

Les Vert-es,
Colin Wahli



DIRECTION DE L'URBANISME, DE LA MOBILITE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE	
VEVEY Entrée	30 AVR. 2021
CORRE A :	
CLASSEMENT :	



2021-05-17_34302

Greffe municipal

De: Léandre Séraïdaris <mikropouli@protonmail.ch>
Envoyé: samedi, 8 mai 2021 02:42
À: Greffe municipal
Objet: Dépôt d'opposition
Pièces jointes: oppositions PA Plan-Dessus.pdf

Madame, Monsieur,

Par le présent courriel je vous envoie en pièce jointe la copie PDF d'une opposition collective aux deux plans d'affectation du quartier de Plan-Dessus, à savoir PA 55.60 «Rue de Fribourg» et PA 55.62C «Avenue Reller», signée par cent-dix personnes.

La version papier de cette opposition collective a été postée en courrier A aujourd'hui 8 mai.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces documents, je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Léandre Séraïdaris
 Rue du Nord 7
 1800 Vevey

10-5-21-cj

<input type="checkbox"/>	Synd + Mun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E / F / J / S
<input type="checkbox"/>	Pres / CC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DASLI / G
<input type="checkbox"/>	PH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DSI (IT / SIT)
<input type="checkbox"/>	Com / Manif	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ARR / SDIS
<input type="checkbox"/>	OP / BI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SAT
Entrée le:		10 MAI 2021		Greffe:
<input type="checkbox"/>	DF	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DC
<input type="checkbox"/>	DAIE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Musées/BI/Mu
<input checked="" type="checkbox"/>	DU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	DEP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Passera en séance de Municipalité le: 17/5/21				

Greffe municipal
À l'attention de la Municipalité de Vevey
Hôtel de Ville
Rue du Lac 2
1800 Vevey

Concerne OPPOSITIONS contre :

- Plan d'affectation n° 55.60 «Rue de Fribourg»
Dossier n° 2021-050a – Début de l'enquête publique : 27 mars 2021
Parcelle(s) : 331

- Plan d'affectation n° 55.62C «Avenue Reller»
Dossier n° 2021-050b – Début de l'enquête publique : 27 mars 2021
Parcelle(s) : 272

Propriétaire(s) :

Société des Produits Nestlé S.A. (Prodotti Nestlé SA) (Nestlé Products Co. Ltd) (Nestlé Produkte AG)

Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, nous, habitant-e-s du quartier de Plan-Dessus et habitant-e-s de Vevey exerçant notre activité à Plan-Dessus, locataires et propriétaires, vous faisons part de notre opposition aux plans d'affectation précités.

Les motifs de ces oppositions sont détaillés dans l'argumentaire suivant que nous vous remercions de bien vouloir lire avec attention.

1 – Halte au chantier perpétuel, halte aux pollutions perpétuelles

Nous, habitant-e-s de Plan-Dessus, ne supportons plus de subir les incessants chantiers de démolition-reconstruction qui n'ont pas arrêté à Plan-Dessus, les Bosquets et Gilamont entre 2008 et 2020 et continuent actuellement encore à Gilamont, avec leur pénible lot de fortes pollutions ajoutées : bruits, vibrations, poussières, allers-retours de nombreux camions et, par-dessus tout, importants rejets quotidiens, depuis maintenant treize ans, de diesel par les camions et les machines de chantier. Nous souhaitons vivre dans le respect du calme qui fait la réputation du quartier de Plan-Dessus et y respirer autant que possible un air supportable.

Voir en annexe 1 le relevé des chantiers de démolition-reconstruction ayant donné lieu à des travaux, ininterrompus à Plan-Dessus depuis 2008.

2 – Densification, infrastructures scolaires et équipements publics

2a – densification :

Les deux plans d'affectation mis à l'enquête impliquent l'arrivée future d'environ huit-cents nouveaux habitants, soit presque l'équivalent de la jauge de population prévue par le projet «Cour aux Marchandises» rejeté en votation par la population veveysanne.

Une telle augmentation brutale de population à Plan-Dessus est excessive, elle représenterait environ 20% d'habitants supplémentaires ! Ce n'est ni souhaitable ni réaliste si l'on désire préserver l'ambiance agréable du quartier.

Vevey est déjà l'une des villes les plus denses de Suisse. Plan-Dessus est le quartier le plus dense de la ville. Le quadrant nord-ouest a largement pris sa part à la densification de Vevey, nous voulons que cela s'arrête.

Compte tenu des conditions démographiques actuelles, une démarche de densification reste nécessaire, mais elle ne peut se poursuivre qu'en étant modérée et intelligemment réfléchie. Donc, d'une part le reste de la commune doit impérativement prendre le relai de cette évolution et, d'autre part, une réelle concertation intercommunale et interrégionale doit la régir afin d'en répartir équitablement les effets.

2b – infrastructures scolaires :

Si les deux nouveaux plans d'affectation mis à l'enquête à Plan-Dessus sont acceptés, la réalisation des projets immobiliers qu'ils impliquent va générer l'arrivée de huit-cents nouveaux habitant-e-s dans le quartier.

Ces personnes, comprenant des familles et par conséquent des enfants, auront besoin d'infrastructures scolaires. Mais, aujourd'hui, aucune solution concrète n'a été trouvée pour la construction d'un nouveau collège. Vevey est déjà confrontée depuis des années à une pénurie de salles de classes, de structures d'accueil et de places en crèches. Il est aujourd'hui urgent de répondre à ces besoins et de mettre la priorité sur la construction d'infrastructures scolaires et publiques avant d'autoriser de nouveaux plans d'affectation qui, par leur développement, ne feraient qu'accroître la pression sur les infrastructures actuelles déjà débordées.

2c – espaces publics, espaces verts, lieux de détente en plein air

Le maintien de la qualité de vie du quartier passe aussi par l'aménagement de larges espaces publics non bâtis dédiés à la détente, d'espaces verts et arborisés où tout un chacun pourra venir profiter tranquillement de son temps libre. À Plan-Dessus, le seul lieu répondant à peu près à cette exigence est la Place Robin. Après la récente construction des «Moulins de la Veveyse» et celle des immeubles de la rue du Jura et de la rue des Marronniers, la Place Robin et la portion piétonne de la Rue du Nord ne suffisent pas pour offrir assez d'espaces de détente arborisés.

Les énormes volumes de bâti suggérés par les deux plans d'affectation mis à l'enquête omettent ces nécessaires respirations et prévoient au contraire la saturation de leurs parcelles avec d'imposantes constructions en îlots donnant directement sur les trottoirs.

Le recours à la végétalisation des cœurs d'îlots ne suffit pas à remplir cette fonction car :

- Les îlots tels que montrés sur les plans accompagnant les deux mises à l'enquête sont des espaces clos, entièrement entourés par les bâtiments, donc sans ouverture sur l'extérieur. En raison de la taille des immeubles projetés, ils semblent également de dimensions relativement étriquées.
- Les cœurs d'îlots des réalisations actuelles ne sont pas ou peu en pleine terre puisque les sous-sols sont généralement utilisés. Par conséquent ils ne bénéficient que d'une végétation modeste implantée dans une couche de terre insuffisamment épaisse. En (mauvais) exemple, citons la place de jeu qui accompagne les nouveaux immeubles de la rue des Marronniers / rue du Nord : installée sur la dalle du parking souterrain déjà présent, elle a été garnie de revêtement caoutchouté et la végétation y est cantonnée à un rôle décoratif dans des bacs.
- Il y a une différence entre l'usage théorique rêvé des cœurs d'îlots, idéal mais inexistant, et leur configuration réelle. Dans la vision idéale, le cœur d'îlot est une sorte de parc public où les enfants

jouent et les adultes se rencontrent, dans un environnement agréable et joliment arborisé. Dans la réalité, les cœurs d'îlots de Plan-Dessus sont assez différents :

Les îlots anciens sont morcelés par les divers droits de propriété ; dans le meilleur des cas on peut y trouver de très agréables jardins, dans le pire des cas des cours goudronnées avec des voitures parkées ; Mais ces espaces ne sont pas ouverts au public et, parfois, même pas aux locataires.

Les îlots récents sont le plus souvent aménagés comme des espaces plus ou moins décoratifs mais qui n'incitent pas à les utiliser (le pire exemple étant les rectangles de gazon interdit des «Moulins de la Veveyse») ; parfois ce sont des places de jeu pour les enfants.

Mais nulle part les îlots de Plan-Dessus ne sont des espaces réellement partagés et ils ne sont jamais organisés de façon conviviale et participative.

3 – Urgence climatique, projets inadaptés

3a : mauvaise utilisation des parcelles, pollutions inutiles et gaspillage de ressources

La ville de Vevey a déclaré vouloir prendre en compte l'urgence climatique. Cependant elle signe l'autorisation de mise à l'enquête de plans d'affectation qui prévoient d'inutiles pollutions et d'absurdes gaspillages de ressources. Cette situation n'est pas défendable.

- Le plan d'affectation 55.62C «Avenue Reller» (art. 20) implique la démolition d'un bâtiment récent : construit en 1989 et rénové en 2009 selon les données disponibles sur Cartoriviera, il peut donc être considéré comme étant neuf. Ceci afin de reconstruire à sa place un îlot d'immeubles. Ce bâtiment pourrait parfaitement être converti en immeuble d'habitation. De plus il est déjà équipé d'un parking souterrain.
- Le plan d'affectation 55.60 «Rue de Fribourg» (art. 19) implique la démolition de bâtiments sains (rénovés en 2008 selon les informations disponibles sur Cartoriviera) pour reconstruire à leur place deux îlots d'immeubles. La transformation et l'adaptation de ces bâtiments conviendrait parfaitement à la réalisation du complexe scolaire dont Vevey a besoin et le terrain de l'actuel parking d'entreprise pourrait devenir un parc public arborisé.

La démolition de bâtiments vétustes et/ou devenus dangereux afin de rebâtir est une démarche compréhensible. Mais dans le cas des deux plans d'affectation présents, nous avons des bâtiments sains, récemment rénovés et parfaitement utilisables, dont la seule justification de leur démolition est qu'ils sont «contraires à la proposition urbanistique» (art. 19 PA Fribourg et art. 20 PA Reller). Or, c'est précisément ladite proposition urbanistique qui fait fausse route.

Démolir des bâtiments sains au lieu de les convertir à de nouvelles affectations est une aberration incompatible avec le respect de la prise en compte de l'urgence climatique décrétée par Vevey.

Démolir des bâtiments sains génère inutilement le gaspillage des nombreux matériaux qui les composent. Ceux-ci ne seront pas réutilisés et finiront en décharge. Le travail de démolition générera de très nombreux voyages de camions pour évacuer les gravats, de très nombreuses heures d'utilisation de machines de chantiers, le tout brûlant inutilement des centaines de litres de diesel, ce qui constitue à la fois un gaspillage d'énergie fossile et une importante pollution atmosphérique, qui nuira en premier lieu aux habitants du quartier, tout en aggravant l'influence sur le climat.

Tout ceci s'ajoutant aux pollutions générées par la construction des nouveaux bâtiments.

Certes, des travaux d'adaptation du bâti existant ne sont pas neutres, mais ils génèrent moins de pollution et évitent le gaspillage de ressources précieuses.

3b : absence de vision écologique

Hormis l'évocation de normes «2000 watts», les plans d'affectation n'indiquent aucune volonté de recourir à des manières de construire écologiques ou à faible impact sur l'environnement. Aucune mention de diminution ou de renoncement au béton, aucune mention de construction en bois, en pierre ou d'utilisation de matériaux écologiques et innovants. Construire aujourd'hui des immeubles énergétiquement autonomes est possible. Les plans d'affectations n'en parlent pas.

4 – Histoire, mémoire et identité du quartier

4a : histoire et mémoire

L'origine de la création du quartier de Plan-Dessus, après le rachat du terrain à la commune de Corsier en 1892 pour répondre aux besoins d'espace de Vevey, était le développement d'une forte activité industrielle. Durant sa croissance au cours du XX^e siècle, l'artisanat et l'industrie ont constitué une part importante de l'identité de ce quartier, jusqu'à la faillite organisée des ACMV.

Après la disparition des bâtiments des ACMV et leur remplacement par les blocs «Moulins de la Veveyse», une importante part de la mémoire industrielle et ouvrière du quartier a été effacée (exception faite de la «halle Inox» dont les options de rénovation choisies laissent perplexes).

Programmer maintenant la destruction des bâtiments de l'ancienne imprimerie Klausfelder pour les remplacer par des îlots résidentiels confirmerait l'effacement progressif regrettable de la mémoire industrielle du quartier de Plan-Dessus, pourtant importante dans l'histoire de Vevey. C'est pourquoi ces bâtiments ne devraient pas être démolis, mais reconvertis, par exemple dans la réalisation du complexe scolaire dont Vevey a besoin. Créant ainsi un lien symbolique entre le passé (activité industrielle) et l'avenir (école, transmission) un tel aménagement contribuerait au témoignage de l'histoire récente qui a façonné notre ville.

Rappelons ici que les récents travaux effectués par Nestlé aux Bosquets pour la création de son déjà défunt musée «Nest» ont permis de magnifiquement conserver et intégrer au projet les vieilles bâtisses du quartier. À Plan-Dessus, citons la très réussie conversion de l'ancien entrepôt Rinsoz & Ormond, à la Rue des Tilleuls. De telles démarches sont donc parfaitement possibles et envisageables.

4b : Bâti en îlots, identité du quartier ?

Par «îlots» s'entend la construction de bâtiments en bordure de parcelle, formant un ensemble fermé sur lui-même, avec préservation d'un espace central libre, si possible accessible et arborisé. L'argumentaire des deux plans d'affectation insiste sur la nécessité de construire en îlots pour correspondre à l'identité du quartier. C'est une erreur et/ou un mensonge. Quelle que soit la valeur intrinsèque du choix de créer des îlots, cela ne relève pas de l'identité du quartier.

S'il y a une identité au quartier, elle se trouve dans la disposition quadrillée des rues, mais pas forcément dans la construction en îlots. En consultant les plans historiques et les photos aériennes du quartier disponibles sur Cartoriviera, on constate que les îlots ne constituent qu'une des diverses composantes du quartier.

Pendant longtemps, on trouvait en effet quelques îlots, dont il faut noter qu'ils n'étaient pas réalisés d'un seul tenant lors de projets immobiliers globaux comme ceux d'aujourd'hui, mais se formaient petit à petit au fil du temps. Cependant le quartier s'est aussi constitué de parcelles à vocation industrielle, ou artisanale (comme celle encore présente de la marbrerie Smanio) et de parcelles d'habitat individuel ou de petits immeubles, avec leurs jardins, comme il en reste heureusement encore des exemples à l'ouest du quartier. Ainsi que de nombreuses parcelles occupées par de la végétation, qui ont petit à petit été colonisées par le bâti. Ce sont ces composantes mixtes occupant le quadrillage des rues qui définissent la vraie identité du quartier et il serait regrettable de les perdre au profit d'une uniformisation du système de bâti.

L'extension des îlots est un choix relativement récent, intervenu progressivement (systématiquement depuis environ le milieu des années 90) pour optimiser l'occupation des terrains. C'était également une option fortement soutenue par les organisateurs lors des récents ateliers participatifs sur l'aménagement futur du quartier. La généralisation annoncée des îlots à Plan-Dessus est un choix

délibéré d'aménagement du quartier. Mais ce choix n'a pas de réel fondement «historique» ou «traditionnel».

Dans le cas présent ce choix est défendu au nom de la rationalité et de la densification. Pour des promoteurs immobiliers c'est une option évidente car elle garantit le meilleur rendement possible du terrain dans les conditions légales présentes. Mais il n'est ni obligatoire ni garant de l'identité du quartier. De plus, en transformant petit à petit tout le quartier en une accumulation d'îlots, son identité réelle de petit village urbain et sa qualité de vie actuelles seront perdues.

Compte tenu de :

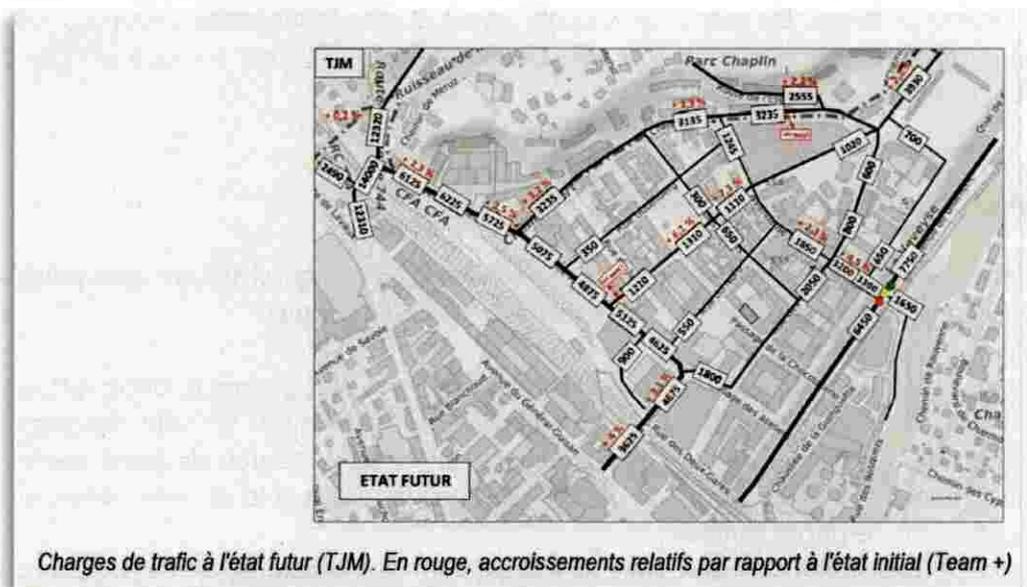
- la nécessaire préservation d'espaces non bâtis,
 - la nécessaire augmentation d'espaces de détente arborisés,
 - la volonté déclarée de préservation de l'identité du quartier,
 - l'impact négatif sur l'ambiance des rues que provoque la généralisation du bâti en îlots,
- ce choix doit sérieusement être questionné.

Pour les deux plans d'affectation concernés, il doit être abandonné.

5 – Exceptions inadmissibles

Ces deux plans d'affectation sont mis à l'enquête en dehors de celui censé organiser l'avenir du quadrant nord-ouest, ce dernier n'ayant pas encore été mis à l'enquête. Ce sont donc des projets retirés artificiellement d'une coordination nécessaire et qui imposent de fait leur propre règle du jeu.

6 – Mesures du trafic routier fausses



Les mesures de trafic automobile du quartier présentées dans les deux plans d'affectation sont établies à partir de données fausses.

Censées illustrer «les charges de trafic correspondant à l'état actuel (2019/2020)» (tel qu'écrit dans l'expertise de *Team+*), elles semblent avoir été en réalité effectuées il y a au moins cinq ans, puisqu'elles considèrent la rue du Nord comme une voie de circulation continue. Or, il y a quelques années cette rue a subi d'importants travaux, dont le réaménagement d'un tronçon en zone interdite à la circulation. Depuis sa réouverture en 2018, cette rue bénéficie d'une zone piétonne et il n'est plus permis d'y circuler sur toute sa longueur. Le trafic se distribue donc différemment et d'autres rues ont hérité des véhicules qui traversaient la rue du Nord, principalement la rue de Fribourg. L'expertise présentée a-t-

elle été réalisée uniquement sur plan, par extrapolation théorique de données anciennes ? Quoiqu'il en soit, la mesure du trafic et les projections d'évolution qui en découlent sont fausses et donc sans valeur.

Conséquence d'une fausse mesure du trafic :

Les chiffres enregistrés en incluant la rue du Nord aboutissent à une sous-estimation du trafic réel dans les rues qui ont hérité des véhicules ne pouvant plus y passer. En particulier, la circulation enregistrée et projetée pour la rue de Fribourg, qui borde la Place Robin, lieu de détente fréquenté par nombre d'enfants et de familles.

D'une part, prévoir une réalisation qui augmente le trafic dans cette rue est une erreur. D'autre part, sous-estimer d'emblée la circulation réelle en utilisant des données de base fausses – et donc sous-estimer aussi les prévisions de trafic futur dans cette rue – témoigne d'un manque de sérieux peu compatible avec l'importance des projets mis à l'enquête.

7 – Erreurs urbanistiques

Les deux projets mentionnent des accès aux parkings souterrains par les rues intérieures du quartier : rue de Fribourg pour le projet «Reller» et avenue de Corsier pour le projet «Fribourg». Ce sont de grossières erreurs qui témoignent d'un manque de connaissance du quartier. Les rues intérieures de Plan-Dessus sont étroites et déjà trop fréquentées par le trafic automobile. Concevoir des accès de parking passant par ces rues constitue une incitation à traverser le quartier. La Rue de Fribourg borde la Place Robin : y augmenter le trafic est une dangereuse absurdité. Si des accès de parking doivent être réalisés, ce sont sur les routes extérieures uniquement qu'ils doivent se trouver, à savoir l'avenue Reller et le Chemin Vert.

Autre erreur de conception : le projet «Reller» indique des locaux d'activités en rez-de-chaussée orientés vers l'avenue Reller. De tels locaux, qu'ils soient commerciaux et/ou communautaires, ne devraient en aucun cas être orientés vers la voie passante extérieure, mais au contraire participer à l'animation par l'intérieur du quartier.

8 – Plan d'affectation 55.62C «avenue Reller» : les arbres

Le plan d'affectation «Reller» prévoit la suppression des arbres anciens qui vivent sur cette parcelle, avec compensation par plantation d'autres essences jeunes dans le quartier.

Ceci pose plusieurs problèmes :

- Les arbres ne sont pas des éléments de mobilier urbain, inertes et purement décoratifs, que l'on pourrait déplacer ou remplacer au gré des fluctuations urbanistiques. Ce sont des organismes vivants qui agissent positivement sur l'environnement et abritent une part de faune sauvage. Les abattre en dehors de cas de maladie ou de danger n'est pas admissible car cela nuit au climat et menace la survie des espèces abritées.
- L'action positive des arbres sur l'environnement (capter le Co2, prodiguer de l'ombre, modérer le vent, diffuser de l'humidité) n'intervient qu'au bout de longues années. Il faut en général une vingtaine d'années pour que les arbres soient efficaces dans l'absorption du Co2. Leurs capacités à prodiguer efficacement de l'ombre et de la fraîcheur durant les grandes chaleurs estivales et à héberger de la faune sauvage dépendent de la taille qu'ils auront pu atteindre. Par conséquent, la suppression des arbres de la parcelle 272 aura un impact négatif que la compensation prévue ne pourra pas corriger.
- Remplacer des arbres anciens de la rue par des arbres jeunes situés dans un cœur d'îlot aggrave les effets négatifs de l'accumulation de chaleur au niveau de la rue durant l'été.

9 - Manque de considération de la population du quartier

En plus des problèmes évoqués au point n° 1, on peut légitimement penser qu'au vu de l'importance des projets mis à l'enquête et de leur impact sur le quartier et la vie de ses habitants, il aurait été souhaitable que la conception des projets implique dès le départ une délégation volontaire d'habitants du quartier dans une démarche participative afin de répondre aux vrais besoins et attentes de la population.

Au lieu de ça, ce sont des plans d'affectation qui imposent sans discussion des projets d'îlots dont les gabarits illustrés par les maquettes montrent des volumes envahissants et hors de proportion par rapport aux autres constructions du quartier.

En conclusion :

Nous estimons que ces deux plans d'affectation doivent être refusés afin de pouvoir envisager la conception d'un aménagement raisonnable et harmonieux des deux parcelles concernées et ainsi améliorer la vie du quartier de Plan-Dessus.

C'est pourquoi par la présente et en raison des arguments que nous y avons développés, nous formons opposition contre les plans d'affectation 55.60 «Rue de Fribourg» et 55.62C «Avenue Reller».

En vous remerciant de votre lecture attentive, nous vous adressons, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, nos respectueuses salutations.

Léandre Serradaris
Andrea Berardo
Eric Bays
Ulrich Blanche
Nicole Baubay
Olivier Lambell
Maria C. CALVILLA
Isabelle Ecklin
Alain SIEGRIST
Romana SIEGRIST
Simon Gerard
Puss Emmanuelle

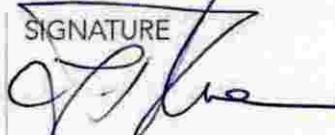
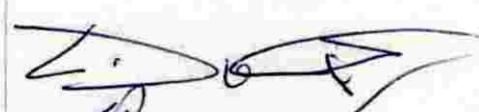
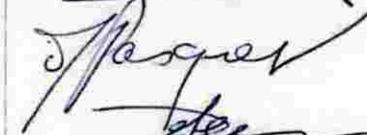
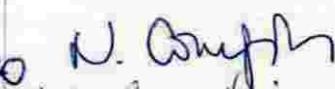
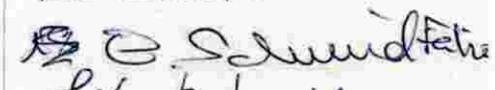
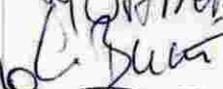
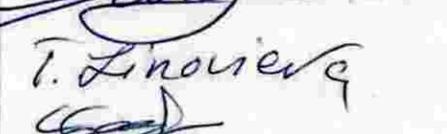
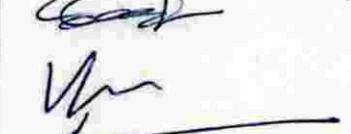
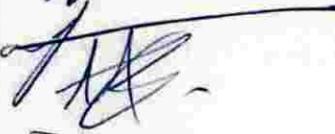
Rue du Nord 7
Rue du Nord 10
Fribourg 12
Rue des Tilleuls 16
Rue de Fribourg 10
Rue de Fribourg 8
Rue Fribourg 10
Rue des Tilleuls 12
Rue du Jura 8
Rue du Jura 8
Tilleuls 5
Bouchevie
Rue du Nord 7

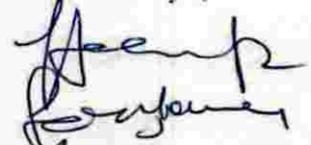
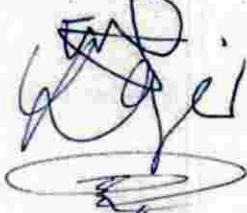
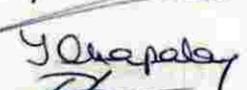
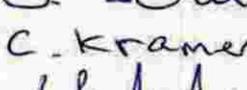
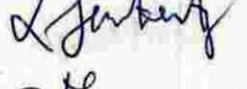
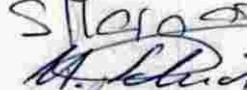
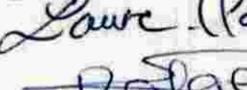
Ulrich Blanche
Nicole Baubay
Olivier Lambell
Maria C. CALVILLA
Isabelle Ecklin
Alain SIEGRIST
Romana SIEGRIST
Simon Gerard
Puss Emmanuelle

PRÉNOM, NOM

ADRESSE

SIGNATURE

Judith Tolusso Kane	R. du Jura 11	
Luc Durant	Rue du Jura 13	
Mirabelle Pasquer	Rue du Jura 13	
Julie Henry	Rue du Nord 7	
Nathalie COMPONDU	Atelier 20	
MARIE-CHRISTE CAVALINI	Rue des Marronniers 20	N. Compundu
ESTHER SCHMIDFATIO	AV. DE CORSIER 23	MC Cavalini
RITA S. MORAS	FRIBOURG 24	
Marie Orthlieb.	JURA 8	S. la Rita Moras
Caroline Buzzi	Ch. Vert 28.	
Isabelle Berner	Rue de Fribourg 12	
Behore Sharkey Graf	Rue de Fribourg 10	
Diane Diassouka	"Marché Zobia"	
Zoé Genet Berthoud	Rue du Nord 7	
Patrick Fellay	Rue des marronniers 14	
Isabelle Cornus	Rue du Jura 13	
ADRIAN, ZELLER	Rue du Jura 15	
Tania Zinoviev	Rue du Jura 15	
Laetitia Gesser	RUE DU NORD 10	
YVAN SCHULZ	Rue du nord 10	
BRUGGMANN Séverine	Rue du Nord 7	
BORGEAUD Mathieu	Rue des Marronniers 19	
BORGEAUD Rébecca	Rue des Marronniers 19	
Gregory Coyot	Rue de Fribourg 12	

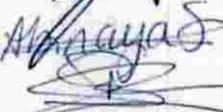
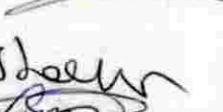
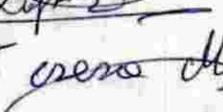
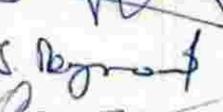
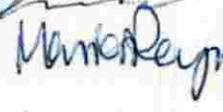
PRÉNOM, NOM	ADRESSE	SIGNATURE
• Sandra Bossel	Rue du nord 2, 1800 Vevey	
• Cristina Tavares de Barros	Rue de Fribourg, 12, 1800 Vevey	
• SOMMEP JOACTIM	Rue des Tilleuls 22	
• Sommet Setcha	Rue des Tilleuls, 22	
- Volt Claude	Ch. Vert 28	
- Emma Calvo	Av. Corsier 27	
- Linda Oeschger	Rue Tilleuls 10	
- ABDELCAOUÏ Abdel	AV. des Croses	
- Alain Guey	Marronniers 19	
JUSTINE CHAPALAY	MARRONNIERS 19	
Damien Gistler	Marronniers 19	
Sabah Kramer	Marronniers 19	
Delphine Schüpbach	Marronniers 19	
Edouard Kramer	Marronniers 19	
Jankewitz Laszlo	Jura 9	
Margarone Samanta	Jura 9	
Holger Schmid	Rue du Nord 10	
Céline Chapuis	Rue de Jura 10	
Laure Parier	Rue de Fribourg 8	
Rafaela Santos	rue Gutenberg 20	
Vanessa Benoit	Rue des Tilleuls 8	
Daphni Emery	Rue du Nord 10	
ESPAVANDIN KATE	Rue des Marronniers 8	
FABIEN JANNONE	RUE DES MARRONNIERS 8	

PRÉNOM, NOM

ADRESSE

SIGNATURE

Stéphane Grbesic	Rue du Nord 10	Grbesic
Annick CHARRIÈRE	Rue des Noulins 22	Charrière
Clairisse Cordey	Rue des Tilleuls 8	Cordey
Emilie Schaeer	Rue des Tilleuls 12	Schaeer
Stéphane BOYON	Hélène Hélas Editeur	Boyon
Liliane Rombach	Rue des Marronniers 20	
	20 rue des Marronniers 1800	Verney L. Rombach
Elisabeth Buler	Rue de Fribourg 22	E Buler
Viviane TISU	Av. de Corsier 3	Tisuz
Pierre Georges	Av. de Corsier 3	
James Amiguet	Rue de Fribourg 12	J. Amiguet
Duret Danielle	Av. Corsier 17	D. Duret
Duret Acciel	" " "	Duret
Jacelyne Franco	Piraret et piment rouge	Franco
Laurent Kobi	Av. Corsier 6 1800 Verney	
Marguerite La Spisa Bonjour	Av. de Corsier 25	M. La Spisa Bonjour
Bonjour Yann-Pierre	Passage du Pont-de-Danse 2	Bonjour Yann-Pierre
Glauer Marion	" "	Glauer
Monnet Yvonne	Cuvai de Copet 7	Yvonne Monnet
Ambara Rodrigue	Av. de Corsier 11	Ambara
Michel Gabrielle	Av. de Corsier 11	Michel
Monachon Frédéric	Av. de Corsier 11	F. Monachon

PRÉNOM, NOM	ADRESSE	SIGNATURE
Naho Kugler	Av. de Corsier 12	
Renaude Meyer	Rue de Fribourg 6	
Abinaya Sinnathurai	Av. Keller 2	
Bettina Greiner	Rue de Fribourg 10	
Joanna Decker	rue de Fribourg 10	
Jeanne Léves	Rue de Fribourg 22	
Teresa Diquet	Rue de Fribourg 27	
Aileen RYAN-BUHLER	Tea-Room LES MOULINS	
Bernat Jacques	Rue des Moulins 19	
Pastorella Emilia	Epicenter Nobis	
Sylvie Perret	Rue de Fribourg	
Isabelle Raymond	chemin Vert 12	
Olivier Raymond	Chemin Vert 12	
Hanan Raymond	chemin Vert 12	
	chemin Vert 12	

Oppositions aux Plans d'affectation 55.60 et 55.62C - signatures

PRÉNOM, NOM	ADRESSE	SIGNATURE
Naomi Akdag	Rue du nord 10	
Jérémy Akdag	Rue du nord 10	
Camille Gygi	Rue des Moulins 34	C. Gygi
Valérie BERNARD	Nord 7	
Béatrice Lipp (de la Lipp)	Nord 7	B. Lipp
Thora, Constant	Av. de Corser 5	
Salvatore Pugliese	Rue du Jura 13	Sylvie
Emmanuel GROUX	Rue de Fribourg 24	
Jérôme Steiner	Rue de Fribourg 12	

SIGNATURES P. 6/7

Oppositions aux Plans d'affectation 55.60 et 55.62C - signatures

PRÉNOM, NOM	ADRESSE	SIGNATURE
JUSTINIANO SEBASTIAN	FRIBOURG 12, VEVEY	
LADOLA Jenni	Fribourg 12, Vevey	
Bays Edith	Tilleuls 16 Vevey	
James Emma	Fribourg 12, vevey	
Armando Juzile	Fribourg 12, vevey	
Francine Pont	Fribourg 12 Vevey	

Vevey, le 9 janvier 2024

Colin Wahli
Boulevard de Saint-Martin 1
1800 Vevey

Ville de Vevey
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Case postale 1240
1800 Vevey

Plan d'affectation n° 55.60 « Rue de Fribourg » et Plan d'affectation n°55.62C « Avenue Reller »

Madame, Monsieur,

Par la présente, j'acte l'abandon de l'opposition formulée au nom des Vert·e·s pour les objets susmentionnés.

Nous vous remercions des dispositions prises et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Colin Wahli', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'C'.

Colin Wahli

VEVEY – PLANS
D’AFFECTATION N°55.60
ET N°55.62 C – AVENANT
AUX CONVENTIONS DE
PROGRAMMATION, DE
CESSION ET DE MISE A
DISPOSITION

Les soussignés : _____

d’un part : _____

VEVEY LA COMMUNE, ici représentée par son syndic Yvan Luccarini, et son secrétaire municipal Grégoire Halter, domicilié à Vevey. _____

d’autre part : _____

Société des Produits Nestlé S.A., société anonyme (IDE-CHE-109.815.753) ayant son siège à Vevey, ici représentée par Gérard Baumann, qui l’engage valablement par sa signature individuelle. _____

I. EXPOSE PREALABLE

A

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) est propriétaire des parcelles 272 et 331 de la Commune de Vevey ci-après désignées : _____

Bien-fonds Vevey / 272

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5890 Vevey
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	272
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH233678575223
Surface	3'448 m ² , numérique
Mutation	05.04.2022 018-2022/3576/0 Mensuration
No plan:	6
Désignation de la situation	Avenue Reller 14 Vevey
Couverture du sol	Bâtiment(s), 896 m ² Accès, place privée, 996 m ²

Bâtiments/Constructions	Jardin, 1'556 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 3473a, 896 m ² Garage, N° d'assurance: 3473b, 0 m ² Surface totale 1'314 m ² (souterrain)	
Observations MO	autre remarque MO, *Mens. en cours	
Estimation fiscale	15'430'000.00	2008 (18.08.2009)

Propriété

Propriété individuelle

Société des Produits Nestlé S.A. (Prodotti Nestlé SA) (Nestlé Products09.07.2019 018-2019/6698/0 Transfert (Lfus) Co. Ltd) (Nestlé Produkte AG), Vevey (IDE: CHE-109.815.753), Avenue Nestlé 55, 1800 Vevey

Mentions

19.03.2021 018-2021/3009/0 Restrictions du droit de propriété (logement) ID.018-2021/001420

Bien-fonds Vevey / 331**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5890 Vevey	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	331	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH675778523694	
Surface	10'130 m ² , numérique	
Mutation	10.09.2015 018-2015/7033/0 05.04.2022 018-2022/3576/0 Mensuration	
No plan:	6	
Désignation de la situation	Avenue de Corsier 20 Vevey	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 8767 m ² Accès, place privée, 1'363 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N° d'assurance:1539, 14 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1537a, 5813 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1537b, 48 m ² Garage, N° d'assurance: 1537c, 2892 m ² Garage, souterrain, N° d'assurance: 1537d Surface totale 386 m ² (souterrain) Couvert, de 6 m2, N° d'assurance: 3742, 0 m ²	
Observations MO	autre remarque MO, *Mens. en cours	
Estimation fiscale	30'300'000.00	2006 (12.12.2006)

Propriété

Propriété individuelle

Société des Produits Nestlé S.A. (Prodotti Nestlé SA) (Nestlé Products09.07.2019 018-2019/6698/0 Transfert (Lfus) Co. Ltd) (Nestlé Produkte AG), Vevey (IDE: CHE-109.815.753), Avenue Nestlé 55, 1800 Vevey

Mentions

31.01.1984 018-295861 # Précarité de construction ID.018-1999/003433
19.03.2021 018-2021/3008/0 Restrictions du droit de propriété (logement) ID.018-2021/001419

 B

Visant la réorganisation de son parc immobilier à Vevey, la Société des Produits Nestlé a établi les Plans d'affectation (n° 55.60 et n°55.62) concernant respectivement la parcelle n° 331 et 272, qui s'inscrivent dans le cadre fixé par la nouvelle planification communale pour le quadrant Nord-ouest de la ville de Vevey. Cette planification de détail permet notamment de répondre aux préoccupations communales en matière d'activités, de logements et de stationnement.

Deux conventions ont été signées entre la Société des Produits Nestlé et la Commune des Vevey, objet des minutes n° 4'872 et 4'873 du notaire Didier Rickli.

 C

Les comparantes souhaitent préciser deux points qui ne figurent pas dans les conventions susmentionnées.

Les bénéficiaires des droits d'emption sur les deux parcelles 272 et 331 de Vevey seront liés par cet avenant.

II. CONVENTION

 Article 1

La société « Société des Produits Nestlé S.A. » (IDE-CHE-109.815.753) consent à la constitution de servitudes de passage public dans les cœurs des îlots (îlot du PA « Avenue Reller » et îlot Ouest du PA « Rue de Fribourg ». La réalisation et le financement des aménagements paysagers seront effectués par le propriétaire en respectant les règles du plan partiel d'affectation.

La totalité des cœurs des îlots demeurera public, sans possibilité de privatiser ces espaces.

L'assiette exacte de la ou des servitudes sera déterminée ultérieurement, lors de la constitution de ladite ou desdites servitudes.

L'entretien de la surface sera effectué par le propriétaire selon modalités à définir dans le permis de construire.

 Article 2

La ruelle qui séparera les deux îlots bâtis du plan d'affectation partiel « Rue de Fribourg » deviendra domaine public communal.

La démolition des bâtiments sis sur le passage en question sera effectuée par les soins et aux frais de la société « Société des Produits Nestlé S.A. » ou par le futur propriétaire de l'îlot (bénéficiaire du droit d'emption).

Cette opération n'aura aucune incidence sur les droits à bâtir des plans partiels d'affectation.

Un aménagement temporaire sera réalisé par les soins et aux frais de la société « Société des Produits Nestlé » ou par le futur propriétaire de l'îlot (bénéficiaire du droit d'emption), en attente de la construction de l'îlot Est. _____

L'aménagement paysager définitif sera réalisé et co-financé par la Commune de Vevey (futur propriétaire de l'îlot Est de la parcelle 331) et la société « Société des Produits Nestlé S.A. » ou par le futur propriétaire de l'îlot (bénéficiaire du droit d'emption). _____

L'entretien de cette surface sera assumé par la Commune de Vevey. _____

III. ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est un avenant aux conventions objet des minutes numéro 4'872 et 4'873 du notaire Didier Rickli, elle est déposée au Registre foncier comme pièce justificative à joindre aux mentions ID. 21/1419 et ID. 21/1420. Les bénéficiaires des droits d'emption sur les parcelles 272 et 331 de Vevey seront donc liés par cet avenant. Un consentement des bénéficiaires des droits d'emption seront déposés au Registre foncier avec la copie des présentes. Toutefois, la présente convention prendra effet uniquement dès l'entrée en vigueur définitive et exécutoire des plans partiels d'affectation n°55.60 et n°55.62 C et de leur règlement. _____

IV. FOR ET ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront jugées par le Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois, à 1800 Vevey, rue du Simplon 22. _____

V. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- Modification des mentions ID. 21/1419 et ID. 21/1420 restriction de droit public à la propriété (art. 30 alinéa 3 LPPPL). _____

AINSI FAIT EN UN EXEMPLAIRE UNIQUE à Vevey, le
22 janvier 2024 . _____

Commune de Vevey :

Société des Produits Nestlé S.A.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire

Gérard Baumann
Head of SWS Buildings
Vevey, le 15 janvier 2024

Yvan Luccarini Grégoire Halter





Direction générale du territoire
et du logement
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

037356

Municipalité
de la Commune de Vevey
Rue du Lac 2
1800 Vevey

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch

Lausanne, le 27 avril 2023

Commune de Vevey
Plan d'affectation 55.60 Plan-Dessus, « Avenue Reller » - Parcelle n° 331
Prolongation de la validité de l'enquête publique (art. 44 LATC)

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Nous avons bien reçu votre demande de prolongation de validité de l'enquête publique du plan d'affectation cité en titre.

Ce plan d'affectation a été mis à l'enquête du 27 mars au 2 mai 2021.

Selon l'art. 44 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les plans d'affectation qui n'ont pas été adoptés 24 mois après la fin de l'enquête publique sont caducs (alinéa 1^{er}). Ce délai ne court pas pendant les procédures devant les tribunaux. Le service peut à la demande de la commune et dans des cas exceptionnels prolonger le délai de 12 mois (alinéa 2).

Vous faites valoir que, suite à l'enquête publique, il a été souhaité d'apporter des modifications au projet. Ces dernières nécessiteront un examen de la part de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ainsi que, potentiellement, la tenue d'une enquête publique complémentaire qui impliqueront le dépassement du délai de 24 mois fixé par l'art. 44 LATC pour adopter le plan d'affectation.

Les motifs que vous invoquez apparaissent suffisants pour caractériser un cas exceptionnel au sens de l'art. 44 al. 2 LATC. En effet, on peut raisonnablement considérer que, sans les modifications apportées au projet, la procédure aurait suivi son cours dans le délai de 24 mois relatif à l'art. 44 al. 1 LATC.

Au vu de ce qui précède, la DGTL décide de prolonger de 12 mois la validité de l'enquête publique du Plan d'affectation 55.60 Plan-Dessus, « Avenue Reller » - Parcelle n° 331, soit jusqu'au 2 mai 2024.

Publication

La présente décision fait l'objet d'une publication à la Feuille des avis officiels.

Voies de droit et délai de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public (Av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne). Le recours s'exerce par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. En cas de rejet du

SERVICE DE L'URBANISME ET DE LA MOBILITÉ	
num	003.90
séance	
Entrée	29 AVR. 2023
à traiter par	CHR
CC	MA
urgence	AR



Direction générale du territoire et
du logement

recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant ou de la recourante.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Rebecca Lyon Stanton
directrice générale a. i.

Sujet : Plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg" et Plan d'affectation n° 55.62C "Avenue Reller"

Séance du : mardi 7 novembre à 15h30

Lieu : salle 6 de l'Hôtel-de-Ville

Participants

Nom	Fonction	Présent	Excusé	Distribution
Antoine Dormond antoine.dormond@vevey.ch	Municipal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Julien Cainne julien.cainne@vevey.ch	Chef de service URB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Marc Assal marc.assal@vevey.ch	Chargé de projet URB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gérard Baumann gerard.baumann2@nestle.com	Responsable immobilier et construction Nestlé SA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pedro de Aragao p.dearagao@team-plus.ch	Mobilité Team+	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Adrien Bornand abornand@monolithesa.ch	Pierre Etoile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sarah Amorim samorim@pierreetoile.ch	Pierre Etoile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alain Gonthier alain.gonthier@bluewin.ch	Opposant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Colin Wahli colin.wahli@gmail.com	Opposant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

M. A. Dormond ouvre la séance et remercie chacun-e d'être présent-e aujourd'hui pour cette séance de conciliation des Plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg" et Plan d'affectation n° 55.62C "Avenue Reller".

Un rapide tour de table est fait pour permettre à chacun-e de se présenter.

La parole est donnée à M. A. Gonthier.

M. A. Gonthier précise que l'opposition a été déposée pour deux groupes mais, M. Colin Wahli n'étant pas présent, il ne peut pas parler pour les Verts. Il rappelle que l'essentiel des remarques qu'il aurait à formuler sont inscrites dans son opposition déposée en 2021. Il a fait parvenir dernièrement le bilan 2023 de la prise de position de DA et des Vert-es sur les deux PAs (document annexé à ce PV).

1. Risque de densification excessive

2. Défaut de coordination

M. A. Dormond relève que beaucoup de choses ont changé et évolué avec la présentation du PDCom qui est déposé à l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil communal et qui va être débattu en commission. Quelques mots sur l'aspect adéquation, infrastructure et démographie. Ce qui est important de relever ce sont les chiffres démographiques présentés dans le PDCom qui sont une projection maximale si tous les droits à bâtir se réalisaient dans un certain laps de temps. Ce qui reste pour l'instant très théorique.

Ce quartier n'aura pas que des logements familiaux avec des besoins scolaires. Il y aura aussi des logements pour les seniors ou les personnes seules. Les chiffres présentés dans le PDCom ne devraient pas vous inquiéter par rapport à la pression sur les infrastructures scolaires, si ce n'est pour les crèches sur lesquelles nous travaillons pour développer au plus vite de nouvelles structures.

Une stratégie scolaire est en train d'être mise en place. Elle permettra de construire les infrastructures scolaires et para-scolaires nécessaires à l'accueil des enfants actuellement installés à Vevey ainsi que les nouveaux habitant-e-s prévus dans la Commune. Cette stratégie prend donc en compte tous les nouveaux projets de construction prévus à Vevey.

La proposition faite au Conseil Communal sur le rachat d'une partie du foncier va également dans cette direction. Dans l'îlot qui serait vendu à terme à la Ville, il y aura la possibilité de développer un programme d'équipement public.

M. A. Gonthier relève que sur la dernière version du Plan directeur, il y a aussi quelques modifications en termes de totalisation du nombre de personnes à accueillir.

M. A. Dormond précise que l'enquête complémentaire modifie légèrement quelques gabarits notamment pour permettre d'adapter certaines largeurs ou hauteurs par rapport à la construction en bois. La modification du PA permet également d'accueillir davantage d'équipements publics.

Concernant le stationnement, il y avait, à l'origine, une répartition des places de parc entre privé et public et là, si la Ville devient propriétaire, cela permettrait de mettre à disposition l'ensemble des places de parc au public.

M. J. Cainne mentionne que le fait d'avoir ouvert le plan d'affectation aux équipements publics permet de faire moins de logements, ce qui aura un impact sur le nombre d'habitants.

M. A. Gonthier demande si, à ce niveau-là, les nouveaux chiffres sont comptabilisés dans la dernière version du Plan directeur ?

M. M. Assal informe qu'au niveau du Plan directeur, les chiffres sont des maximums. Ainsi, puisque le PA permet de faire des logements ou des équipements publics, c'est le chiffre le plus important qui est retenu. Tout va devoir encore s'affiner. Actuellement se font des évaluations dans les mesures des connaissances des projets actuels.

M. A. Dormond précise que le canton souhaitait une plus grande densification et aussi que la ville soit plus ambitieuse sur le nombre d'habitants supplémentaires.,

M. J. Cainne souligne que le quantitatif n'était pas l'argument principal, il y a d'autres arguments qui font que l'on ne peut pas avoir une vision uniquement mathématique. Le canton a une vision très centrée sur le nombre d'habitants en tenant très peu compte du reste. On est sûr du bâti existant et nous devons tenir compte du fait que la densification du bâti existant a ses limites.

M. A. Gonthier stipule que, si l'achat se fait, il y a 30% de surface en service public dans la partie achetée par la ville ce qui représente environ 100 personnes en moins.

M. M. Assal précise qu'en effet, même si le plan d'affectation permet de faire 80% en logements. Il y a toujours une marge. On essaye de maximiser les chiffres dans le plan directeur.

3. Manque de vision globale du trafic

M. A. Dormond informe que depuis cette opposition, un certain nombre de choses ont été faites.

Une étude portant sur la sociologie du stationnement a été réalisée et les conclusions ont été présentées en séance publique. Le rapport est disponible sur le site [Vevey Demain](#).

D'autre part, une présentation publique sur le master Plan des rues sera faite le 28 novembre prochain à Plan-Dessus avec une information sur les actions qui vont être mises en place au niveau du trafic suite à cette étude sociologique du stationnement.

Le Master plan des rues du quartier a comme objectif de définir des principes d'aménagement des rues en fonction des régimes de circulation indiqués dans l'étude sociologique du stationnement. Un point sera fait sur le calendrier pour exposer le déroulement du concours du réaménagement de la Place Robin.

Il était également question des sorties des parkings qui ont été déplacées et qui seront toutes les deux sur le chemin Vert. Nous avons en effet une vision assez ambitieuse en ce qui concerne le trafic avec une vision à court terme, moyen terme et à long terme. Dans un premier temps, il s'agira de déplacer les places de parc vers l'extérieur du quartier en ouvrant un parking en périphérie directe (Cour aux Marchandises), ainsi que de piétonner le pourtour de la place Robin, puis la volonté de piétonner l'ensemble de la rue de Fribourg, entre Croset et Reller. Dans un troisième temps, tout le cœur du quartier de Plan-dessus sera rendu piéton, et les rues moins centrales transformées en zones de rencontre. L'avenue Reller et le Chemin Vert seront réaménagés en zones 30.

La ville souhaite effectivement aller de l'avant avec ces plans d'affectation, mais aussi à condition de pouvoir améliorer sensiblement les espaces publics.

M. A. Gonthier relève que ces remarques ont été faites en 2021 et il comprend bien que, depuis, beaucoup de choses se sont passées et que le projet a évolué.

M. G. Baumann ajoute que c'est la raison pour laquelle on se rencontre ce jour. Plusieurs points soulevés ne sont aujourd'hui plus d'actualité.

4. Manque de retour sur la participation citoyenne

M. G. Baumann précise que plusieurs ateliers, balades urbaines ou démarches participatives ont eu lieu pendant l'élaboration du Concept directeur et, à partir de là, une démarche participative a été mise en place avec la population du quartier pour définir l'aménagement des cœurs d'îlots et le programme des activités en rez-de-chaussée. A la suite de quoi, les rendus ont été transmis aux mandataires et aux architectes paysagistes. Après deux ans de travail, nous pouvons aujourd'hui présenter des projets de qualité. Nous allons pouvoir exposer à la population les projets prévus courant février avant leur mise à l'enquête. Ces PAs sont supposés être acceptés lors de la séance du Conseil Communal du mois de mars 2024.

5. Du béton, comme si de rien n'était

M. A. Dormond précise que les bâtiments seront en construction bois (hormis les sous-sols et éventuellement le rez de chaussée). Cet élément n'était pas connu lors de la mise à l'enquête des PAs et confirme que ce point est repris dans l'acte de vente entre la ville et Nestlé et qui pourrait également être repris comme une condition dans le permis de construire.

6. Observations concernant des points particuliers du plan et des règlements

M. A. Assal informe que depuis 2021, il y a eu une diminution du bonus sur la parcelle 331 (rue de Fribourg) pour le réduire à 15% pour les deux PAs. On a donc 10% pour la ville et 5% pour le canton, 15% maximum. Alors qu'avant c'était 15 pour Reller et 20% pour le PA de la rue Fribourg.

M. A. Gonthier se demande si on ne risque quand même pas d'avoir, même avec 15%, des rues qui sont très encaissées. Ce qui fait en moyenne entre 5 et 6 étages qui représentent des hauteurs non-négligeables.

M. A. Bornand répond qu'aujourd'hui on est en rez-de-chaussée + 4 + attique. L'attique est en retrait d'environ 2 mètres et il ne fait pas le pourtour de l'îlot puisque l'on a au minimum 15% de toitures utilisées par des terrasses collectives. Il précise que pour Plan-Dessus (Ilot Ouest) cette partie ouverte est encore plus importante.

M. A. Dormond précise que l'on reste dans la moyenne de Plan-Dessus. Certains bâtiments sur la rue de Fribourg sont encore plus hauts.

M. A. Gonthier ajoute qu'effectivement les anciens bâtiments n'étaient pas sous les contraintes des PAs actuels. A l'époque, on pouvait construire plus haut et plus large. Il y a forcément des inégalités de traitement.

M. M. Assal précise que nous ne pouvons pas avoir cette contrepartie des bonus si nous ne donnons pas quelque chose en plus, tout en restant dans des gabarits propre au quartier.

M. J. Cainne mentionne qu'il faut regarder plutôt par rapport au PA Nord-Ouest. On ne peut pas comparer avec ce qui a été fait avant. Cependant, il faut prêter attention à ce que les nouveaux PAs initiés par les propriétaires ne soient pas déroatoires au PA Nord Ouest soit dans un sens, soit dans l'autre.

M. A. Gonthier prend acte de ce qui a été exposé.

7. Bruit et qualité de l'air

M. A. Gonthier note que, globalement, la réponse n'est pas inscrite dans les PAs

M. A. Dormond précise que ce point revient un peu sur ce qui a été dit précédemment avec le Master Plan des rues et avec la volonté de transformer de manière assez sensible les espaces publics du quartier en limitant l'emprise de la voiture avec, d'une part, le déplacement du stationnement dans les parkings en ouvrage et en piétonisant certaines rues.

8. Évacuation des eaux

M. A. Dormond informe que le service des travaux (TRA) continue à mettre en séparatif le quartier de Plan-Dessus. C'est une priorité que d'accélérer cette mise en séparatif.

M. A. Gonthier demande si un échéancier de ces travaux pourrait être présenté.

9. Rue « interne » du PA Fribourg

M. A. Bornand précise que cette rue sera en pleine terre. Ce chemin pourrait être cédé par le propriétaire et ainsi devenir un passage public.

M. J. Cainne informe que l'idée est de compléter la convention. C'est une promesse du propriétaire de céder cette parcelle lorsque les aménagements seront terminés.

M. A. Dormond complète que, par rapport à la pleine terre, le PA permettait de pouvoir construire des sous-sols sous la rue, ce qui n'est plus le cas actuellement. En effet, suite au concours d'architecture et au développement des projets, les architectes ont pu démontrer, que le stationnement, les locaux techniques, etc... pouvaient se situer sous les bâtiments sans déborder sur la ruelle interne du PA de Fribourg. Cette approche conservatrice de la pleine terre répond aux exigences fixées par le PA, intègre la composante durable comme base de projet et autorise une densité et une qualité de plantations, offrant une généreuse poche de nature en plein cœur de l'îlot, à l'attention des habitants et des promeneurs.

10. Art. 6, Affectation des rez-de-chaussée

M. A. Bornand se rapporte au PA qui donne une première information en page 3 « *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* ». On trouve également dans la convention, au point C, dans lequel on parle des activités ouvertes au public. Nous avons pris des contacts afin de savoir quels étaient les besoins des commerçants afin de pouvoir anticiper toute la partie CVSE (Chauffage Ventilation Sanitaire Electricité).

M. A. Gonthier relève que la volonté est que ça soit des activités ouvertes sur le domaine public. Le projet de PA Nord-Ouest excluait que des locaux tels que bureaux et cabinets divers s'établissent au rez-de-chaussée.

M. G. Baumann précise que ce sujet est intégré dans les conventions avec la ville. Donc on dit « *ouvert au public* » qui, pour nous, ne sont pas des cabinets médicaux par exemple. Raison pour laquelle nous avons également abordé ce sujet lors des ateliers avec le public. Mais pour l'instant il est difficile de se projeter dans le futur. Il faut laisser ouvert aujourd'hui mais, l'idée est avant tout d'avoir des locaux qui participent au dialogue avec la rue. *M. G. Baumann* complète en précisant que la convention sera communiquée.

M. J. Cainne souligne que le préavis permettra d'y voir plus clair, entre ce qui est prévu dans les PA, ce qui est conventionné, ce qui est inscrit dans l'acte de vente. Tous ces documents seront inclus. Une précision sera également faite sur certaines obligations à mentionner dans le permis de construire. Le préavis sera donc bien clair et organisé afin de rassurer les membres du Conseil Communal.

M. A. Gonthier revient sur le fait que, selon lui, l'article du règlement devrait être clairement modifié, comme celui du PA des Moulins.

11. Art. 9, Logements d'utilité publique (LUP)

M. G. Baumann rappelle qu'au départ, il y avait un 20%, soit 2136 m² de LUP sur Reller 2 et 5034 m² sur Plan-Dessus. Par la suite, on a consenti à convertir 6000 m² de libre en une catégorie de LUP ou équivalent pour que la ville puisse acheter à un prix raisonnable pour qu'elle puisse en faire ce qu'elle souhaitait. Aujourd'hui, on a plus de 13000 m² qui sont dévoués à du LUP, soit un bon tiers.

M. A. Bornand précise les deux catégories qui vont être réalisées sur Reller : LLA (logements à loyer abordable) et LLM (logements à loyer modéré).

M. A. Gonthier demande s'il existe une convention entre le nombre de logements en vente et le nombre de logements à louer, en dehors des LUP.

M. G. Baumann répond qu'aujourd'hui rien n'est fixé. Il est difficile, actuellement, de se prononcer sur cette question.

12. Art. 14, Toiture des constructions, alinéa 5

M. A. Gonthier demande ce qu'il en est des antennes

M. G. Baumann précise qu'à Plan-Dessus, il y a effectivement une antenne de Swisscom. Cependant, il informe que le contrat avec Swisscom ne sera pas renouvelé après 2030. Dans la mesure où une solution temporaire devra être trouvée durant la construction, des discussions sont en cours pour déterminer si une localisation alternative et définitive pourrait être trouvée dès le début de la construction.

M. J. Cainne signale que beaucoup de recherche ont été faites par rapport à ces antennes. Les zones d'exclusion ont toujours été sanctionnées au Tribunal Fédéral. La seule possibilité qu'a la Municipalité est de refuser les antennes sur l'aspect esthétique, l'intégration dans le site.

13. Art. 17, Constructions souterraines alinéa 2

M. A. Dormond rappelle que, comme évoqué précédemment, la rue interne de la rue de Fribourg sera en pleine terre et, dans les cœurs d'îlots, les projets respectent le PA.

M. G. Baumann complète en précisant que 100% des toitures des cœurs d'îlots c'est de l'eau qui va être à filtrer, également dans la ruelle. On a un peu de peine à dire quant à une épaisseur minimale car qu'est-ce qu'une épaisseur minimale ? Mais il y aura largement de quoi mettre des arbres, c'est quelque chose que nous allons regarder avec l'architecte paysagiste Forster et le projet sera présenté à la Commune début décembre. Mais, *M. G. Baumann* assure qu'il y aura de la pleine terre.

14. Art. 18, Esthétique des constructions, alinéa 1

M. A. Dormond souligne que ce sujet a déjà été abordé. Il a été question de faire un concours et de sélectionner un mandataire architecte paysagiste, ce qui a été fait.

Il est aussi important que les projets soient présentés au public en amont des mises à l'enquêtes. Ces présentations se font également à l'interne, soit à la Municipalité et dans les services de la ville afin que ces projets puissent bien être discutés.

15. Art. 19, Bâtiments existants à démolir

M. A. Gonthier se demande s'il est vraiment nécessaire de démolir le bâtiment qui se trouve sur la parcelle de la rue de Fribourg, ne pourrait-on pas en faire quelque chose ?

M. G. Baumann répond 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. 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).

Il informe cependant qu'une entreprise spécialisée dans le réemploi des matériaux est venue sur place afin d'effectuer une étude poussée sur ces deux bâtiments. Il y a vraiment une réelle volonté de réemployer ce qui peut l'être.

Sur la question des arbres sur Reller 2 dont quelques-uns sont vraiment très intéressants, le service TRA espaces verts a été contacté afin de l'informer que ces arbres étaient à disposition pour un replantage pour d'autres projets de la ville.

M. A. Gonthier reconnaît qu'il y a des bons arguments, comme l'exigüité du parking par exemple. Il suggère que les arguments développés aujourd'hui soient publiés pour informer la population.

16. Art. 20, Aire d'aménagement de cœur d'îlot

M. A. Gonthier relève l'indivisibilité du caractère public des cœurs d'îlots, qui existe dans le PA les Moulins, mais qui n'existe pas dans ces PAs. La structure de ces cœurs d'îlots se veut sociable et il a peur d'y voir apparaître des clôtures ou des haies.

M. G. Baumann le rassure en l'informant que les niveaux des rez-de-chaussée sont surélevés et n'ont pas d'accès directs au cœur d'îlots. Il n'y a aucun jardin privatif, tous les accès seront publics, des passages sont prévus dans le projet qui permettront à la population de traverser le cœur d'îlot et d'ainsi profiter de cet espace qui sera public. Ce point sera également indiqué dans le règlement de la copropriété, c'est-à-dire que ces cœurs d'îlots ne sont pas privatifs mais ouverts à toutes et tous.

M. J. Cainne indique que ce point peut également être ajouté à la convention.

17. Art. 24, stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés

M. G. Baumann rappelle qu'au départ, il y avait l'idée de faire des grands parkings, puis l'idée d'utiliser certains projets privés pour faire des places qui puissent être par la suite mutualisées et utilisées par la collectivité.

Si à terme, le nombre de véhicules appartenant aux habitants devait baisser à un point que le nombre de places deviendrait surnuméraire, la ville serait intéressée à rendre ces places au public afin de diminuer l'offre en surface et ainsi améliorer la qualité des espaces publics.

18. Art. 30, Gestion des eaux pluviales

M. G. Baumann rappelle que les rejets des eaux pluviales sont gérés selon le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal et doivent être maîtrisés.

Les eaux de ruissellement non polluées provenant des toits, des liaisons piétonnes, des places de jeux et de rencontre et d'autres surfaces de même nature seront généralement recueillies dans des dispositifs d'infiltration, voire peuvent faire l'objet de rétention afin d'assurer le laminage des débits dans le réseau collectif. Dans cette éventualité, des dispositifs de rétention en toiture et dans les cœurs d'îlot sont préconisés.

M. A. Gonthier entend bien.

19. Art. 32, économie d'énergie

M. A. Gonthier demande si, comme la convention qui concerne Fribourg, y a-t-il la même convention pour Reller ?

M. G. Baumann répond par l'affirmative. Il y a exactement la même chose dans nos actes de vente avec Pierre Etoile.

La parole n'est plus demandée, M. A. Dormond remercie chacun·e pour sa présence et clôt la séance à 16h40.

Annexe : bilan 2023 de la prise de position de DA et des Vert·es

Sujet : Plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg" et Plan d'affectation n° 55.62C "Avenue Reller"

Séance du : vendredi 24 novembre à 10h30
Lieu : salle 6 de l'Hôtel-de-Ville

Participant-e-s

Nom	Fonction	Présent	Excusé	Distribution
Antoine Dormond antoine.dormond@vevey.ch	Municipal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Julien Cainne julien.cainne@vevey.ch	Chef de service URB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Marc Assal marc.assal@vevey.ch	Chargé de projet URB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gérard Baumann gerard.baumann2@nestle.com	Responsable immobilier et construction Nestlé SA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pedro de Aragao p.dearagao@team-plus.ch	Mobilité Team+	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adrien Bornand abornand@monolithesa.ch	Pierre Etoile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sarah Amorim samorim@pierreetoile.ch	Pierre Etoile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Léandre Séraïdaris mikropouli@ik.me	Opposant /Groupe d'opposant-e-s	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Martine Granoli martinegranoli@hotmail.com	Opposante	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anne Kissling anne.k2s@bluewin.ch	Opposante	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Christine Lucchini clucchini56@gmail.com	Opposante	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jim Labonne	Opposant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

M. A. Dormond ouvre la séance et remercie chacun-e d'être présent-e aujourd'hui pour cette séance de conciliation des Plan d'affectation n° 55.60 "Rue de Fribourg" et Plan d'affectation n° 55.62C "Avenue Reller".

Un rapide tour de table est fait pour permettre à chacun-e de se présenter.

M. A. Dormond informe du déroulement de la séance et donne la parole aux opposant-e-s.

Mme M. Granoli remercie et fait part de sa plus grande préoccupation en ce qui concerne les arbres. Il avait été question de remettre les arbres qui ont été enlevés à la rue de Fribourg mais qui n'ont jamais été replantés. Elle déplore que l'on veuille mettre du béton partout.

M. L. Séraïdaris se réjouit de connaître les réponses qui pourront être apportées par rapport aux oppositions qui ont été faites. Il est conscient qu'il y a eu une grande évolution des projets depuis ces oppositions. Il y a encore quelques questions auxquelles il n'y a, pour lui, aucun élément de réponses. Il précise qu'il fera part de la discussion d'aujourd'hui aux autres opposant-e-s. Il relève cependant qu'il n'est plus en contact avec tous les signataires (une centaine). Certains ont également déménagé et il ne pourra pas tous les contacter.

M. G. Baumann fait part de la grande évolution du projet et précise que depuis la mise à l'enquête (avril-mai 2021), beaucoup de choses ont évolué. Par ailleurs, des informations publiques ont eu lieu et également des ateliers participatifs ont été organisés. Il relève également une modification du contexte politique avec le changement de législature. D'où une grande évolution du projet ces deux dernières années, certaines demandes ont été précisées et affinées. Aujourd'hui, le projet présenté est d'une très bonne qualité.

Il signale que cette période d'attente d'environ deux ans a permis d'avancer sur les projets, de se tourner plus vers le développement durable, comme la construction en bois, la végétalisation des toitures avec des parties cultivables, les cœurs d'îlots qui sont maintenant accessibles au public.

Des démarches participatives ont été organisées par les porteurs de projets et suite au concours, Forster Paysage, Architecte-Paysagiste a été retenu pour élaborer le projet d'architecture du paysage pour les deux parcelles.

M. A. Dormond relève qu'une présentation publique sera également faite le 28 novembre prochain à Plan-Dessus. Aujourd'hui, les projets présentés s'inscrivent pleinement dans le développement durable.

On sait qu'aujourd'hui il y a un déficit de crèches et que c'est une des grandes attentes de la population. Tout a été mis en œuvre pour que ces projets soient non seulement bons pour eux-mêmes, mais aussi bon pour la population et c'est vraiment ce que l'on a essayé de faire avec la Municipalité.

M. G. Baumann souligne également que les niveaux des rez-de-chaussées seront surélevés et n'auront pas d'accès directs au cœur d'îlots. Il n'y aura aucun jardin privatif, tous les accès seront publics, des passages sont prévus dans le projet qui permettront à la population de traverser le cœur d'îlot et d'ainsi profiter de cet espace qui sera public. Ce point sera également indiqué dans le règlement de la copropriété, c'est-à-dire que ces cœurs d'îlots ne sont pas privatifs mais ouverts à toutes et tous.

Il rappelle également que la moitié de la parcelle 331 sera acquise par la Ville de Vevey.

Il relève qu'aujourd'hui Reller 2 est occupé dans ses étages par l'EVAM avec l'accueil des migrants. Au rez-de-chaussée, il y a L'Etape pour la distribution alimentaire. Il y a également du stockage pour la fondation Images. En ce qui concerne le bâtiment de Plan-Dessus, une partie du bâtiment est mis à disposition pour l'organisation de convois pour l'Ukraine. Il y a également une classe pour migrants et également Caritas qui occupe la partie avant du bâtiment.

Heureusement, aujourd'hui, ces locaux ne sont pas vides et rendent service à la population.

Mme M. Granoli soulève le problème du manque de garderies.

M. A. Dormond se permet de rappeler que le projet de la construction d'un nouveau collège à Gilamont pouvant accueillir environ 800 élèves a été refusé par le Tribunal Fédéral. La nouvelle législature, en place depuis 2021, a développé une nouvelle stratégie afin de pouvoir répondre aux besoins scolaires et préscolaires. La Ville de Vevey a des sites scolaires dispersés sur tout son territoire avec des besoins réels et la question est « comment ajouter des classes sur les sites existants ? ». La stratégie a donc changé et l'on envisage de rénover/agrandir chacun de ces sites, ce qui se fera sur une longue période d'environ une dizaine d'années. Il était donc primordial d'agir sur ces plans d'affectation afin de pouvoir répondre au besoin en équipements publics.

De ce fait, le Conseil Communal a accepté une vente à terme de l'un des îlots de la rue de Fribourg, ce qui permettra à la Ville de Vevey de créer des logements d'utilité publique et des équipements publics. Les largeurs des façades ont été modifiées afin de pouvoir intégrer des équipements scolaires et parascolaires.

La ville met tout en œuvre pour trouver des solutions afin d'augmenter les capacités des garderies et en créer de nouvelles

1. Halte au chantier perpétuel, halte aux pollutions perpétuelles

M. A. Dormond informe d'une volonté de réduire les nuisances au maximum avec, notamment, la construction en bois et avec des éléments qui sont largement préfabriqués en ateliers. Il y aura, néanmoins, une phase de déconstruction qui va engendrer des nuisances sonores.

Effectivement, Reller et Fribourg sont deux gros projets qui vont se concrétiser mais qui seront également les derniers grands ouvrages dans ce quartier.

Mme M. Granoli pose la question au sujet de l'amiante et de la déconstruction de ces bâtiments.

M. G. Baumann certifie que ces deux bâtiments n'ont pas d'amiante.

2. Densification, infrastructures scolaires et équipements publics

2.b Infrastructures scolaires

M. A. Dormond, le sujet a été abordé en préambule. Cette problématique est abordée par le PDCom. Il rappelle les présentations publiques faites en juin dernier, l'exposition sur la place du Marché, des communications dans les médias, etc... C'était une volonté de la Municipalité de ne pas soumettre en votation au Conseil communal des Plans d'affectation tant que le Plan directeur communal n'a pas été présenté et validé auprès du Conseil. C'est effectivement un document qui présente l'aménagement du territoire veveysan pour ces quinze prochaines années sur les différentes thématiques (urbanisation, espaces publics, biodiversité, énergie et mobilité). Dans ce Plan directeur, il y a également tout un volet démographique demandé par le Canton afin de vérifier les intentions de la Ville de Vevey. Il s'avère donc que, jusqu'en 2036, les structures scolaires actuelles sont suffisantes, si ce n'est pour les garderies. Ce laps de temps va permettre à la Ville de faire les rénovations et transformations nécessaires. La partie de l'îlot que la ville souhaite racheter aura une grande partie dévolue aux équipements publics ce qui aura donc un impact sur la diminution du nombre d'habitant-e-s accueillis dans ces PA.

Actuellement, ces parcelles sont dévolues à de l'industrie et ce qui est important de relever est que le Plan d'affectation actuel de Plan-Dessus permet d'y construire de l'industrie. Il est fondamental de pouvoir déposer des Plans d'affectation qui soient supportables pour le quartier en termes d'affectations.

M. L. Séraïdaris souligne que cette opposition a été faite alors que le nouveau Plan Directeur communal n'existait pas. Il relève que le nouveau Plan Directeur est excellent. L'opposition venait également du fait de tout ce que le quartier avait subi les années précédentes, avec du bétonnage insensé, avec comme exemple les Moulins de la Veveyse. Le projet a évolué dans une meilleure direction et une partie de ce qui est mentionné dans l'opposition n'est plus d'actualité.

M. G. Baumann met en avant l'évolution du projet et, de ce fait, certains points s'éliminent d'eux-mêmes.

M. A. Dormond confirme que ce type de projet, comme les Moulins de la Veveyse, est effectivement un projet à ne pas suivre. Il rappelle la séance du 28 novembre prochain lors de laquelle le Master Plan des rues de Plan-Dessus sera présenté avec également une information sur les actions qui vont être mises en place au niveau du trafic à la suite de cette étude sociologique du stationnement. Il a comme objectif de définir des principes d'aménagement des rues en fonction des régimes de circulation indiqués dans l'étude sociologique du stationnement.

Mme M. Granoli déplore qu'aux Moulins les cœurs d'îlots sont des carrés, sans verdure, sans banc. Les enfants ne peuvent même pas aller jouer dans ces espaces.

M. M. Assal relate qu'effectivement un constat a été fait lorsque ce projet a vu le jour, qu'il n'était pas à la hauteur des attentes. S'en est suivi la mise en place d'une zone réservée qui empêche actuellement la réalisation de grands projets dans le quartier de Plan-Dessus. Aujourd'hui, on est donc obligé de la remplacer par des nouveaux règlements sur lesquels on essaye de travailler au niveau technique et sur des règles qui empêchent de commettre les erreurs du passé.

M. A. Dormond complète en informant que les nouveaux règlements permettront également de mieux préserver le patrimoine architectural.

2.c Espaces publics, espaces verts, lieux de détente en plein air

M. A. Dormond confirme que le projet propose une compacité des sous-sols, permettant de conserver une importante quantité de pleine terre en cœur d'îlot. Cette approche de la pleine terre répond aux exigences fixées par le PA, intègre la composante durable comme base de projet et autorise une densité et une qualité de plantations, offrant une généreuse poche de nature en plein cœur de l'îlot, non seulement pour les habitant.e.s mais également pour les promeneurs, puisque ces cœurs d'îlots ne seront pas privatifs.

M. L. Séraïdaris fait part de deux exemples de cœurs d'îlots. Le premier, qui est séparé en plusieurs parties de propriétés et où se sont développés de magnifiques jardins potagers. Mais cet endroit reste une parcelle privée et n'est pas accessible à la population. Dans un deuxième exemple, des cœurs d'îlots qui sont publics mais qui ne sont absolument pas conviviaux, on hésite même à y passer car ils ne donnent absolument pas envie d'y aller. Il aurait vraiment envie que ces nouveaux cœurs d'îlots soient des espaces agréables et conviviaux mais, il en reste très sceptique.

M. G. Baumann le rassure. Le projet présente de belles ouvertures sur ces cœurs d'îlots avec une circulation qui sera très aisée et qui invitera vraiment à les traverser. Il rappelle qu'il n'y aura pas de privacité de ces espaces. Il y a également aujourd'hui une grande réflexion qui est faite quant à l'arborisation et au choix des arbres.

Mme M. Granoli soulève que, dans les bâtiments derrière la gare, des endroits de verdure ont été faits. Cependant, les enfants ne peuvent pas aller y jouer, sous prétexte qu'ils font trop de bruit.

M. A. Dormond précise que, pour ce projet-ci, la situation est complètement différente. En effet, comme il y aura une servitude publique, les propriétaires n'auront pas mots à dire sur ce qui se passe dans les cœurs d'îlots.

M. G. Baumann complète en informant qu'il y aura un règlement de copropriété concernant les espaces publics des cœurs d'îlots avec une précision que ces espaces ne sont pas privatifs mais ouverts à toutes et tous.

M. L. Séraïdaris relève que certaines personnes peuvent interpréter le règlement à leur manière et il donne l'exemple de la rue du Nord avec les petits jardins potagers urbains qui sont dans la rue. Une habitante se plaint qu'il y a trop de bruit sous sa fenêtre. Donc, ça peut déranger les gens qui habitent là.

M. G. Baumann répond qu'il comprend la situation mais là, dans ce projet, on part de zéro. Ce qui veut dire que le règlement de la PPE sera clair dès le départ et que chaque personne sera clairement informée.

M. A. Dormond informe qu'il a été prévu de faire une présentation publique des projets avant la mise à l'enquête prévue en février 2024 puis, ces PAs sont supposés être acceptés lors de la séance du Conseil Communal du mois de mars 2024.

M. L. Séraïdaris revient sur le règlement de copropriété et s'inquiète de la réaction de certains propriétaires, qui auront acheté un appartement, et qui voudront peut-être faire leur propre loi.

M. G. Baumann rassure en informant Qu'un accord sera formalisé avec la ville afin de garantir la notion d'espace public dans les cœur d'îlots.

M. M. Assal notifie que, dans ce projet, la chance est qu'il y a un seul propriétaire par parcelle et que le morcelage des parcelles n'est pas possible.

M. A. Dormond confirme que les cœurs d'îlots seront indivisibles et ne pourront pas être morcelés et c'est ce qui permettra d'avoir des cœurs d'îlots en pleine terre avec une belle végétalisation. La ville souhaite agir sur le domaine public avec des transformations majeures et d'ainsi trouver un équilibre entre les cœurs d'îlots et l'espace public, ceci afin de mieux permettre aux habitant-e-s de profiter de ces espaces.

M. L. Séraïdaris comprend les propos exposés. En soi, le morcellement n'est ni bon, ni mauvais. Pour lui, c'est la manière dont on utilise l'espace qui est importante.

M. A. Dormond précise également qu'il y a une volonté de piétonner le pourtour de la place Robin, puis la volonté de piétonner l'ensemble de la rue de Fribourg, entre Croset et Reller. Dans un troisième temps, tout le cœur du quartier de Plan-dessus sera rendu piéton, et les rues moins centrales transformées en zones de rencontre. L'avenue Reller et le Chemin Vert seront réaménagés en zones 30.

Mme M. Granoli soulève la problématique des parkings et des macarons. Qu'il est parfois très difficile de trouver une place de parc dans le quartier. Elle pense qu'il y a plus de macarons que de places de parking.

M. M. Assal informe de la création d'un parking public sous l'îlot Est de la rue de Fribourg qui pourra absorber les places supprimées dans les zones piétonnes. Il rappelle également l'ouverture d'un nouveau parking public avec le parking de la Cour-aux-Marchandises qui permet de centraliser les véhicules en périphérie du quartier.

M. A. Dormond mentionne que la présentation de la semaine prochaine montrera également que l'accent a été mis sur ces trois aspects : espaces publics, mobilité et urbanisation. Il est important de montrer comment les rues vont se transformer et quelles solutions sont proposées pour le stationnement. Et pour répondre à la question des macarons, il confirme qu'il y a moins de macarons distribués que de places de parking.

M. M. Assal complète sur ce point en invoquant l'utilisation, parfois abusive, des places de parc dans ce quartier. Il donne l'exemple des pendulaires qui se parquent le matin et viennent tourner leur disque tout au long de la journée. La ville essaye de trouver des solutions et des alternatives à ce problème. Il existe des macarons « pendulaires » mais, certains critères doivent être remplis pour qu'un pendulaire puisse s'en voir attribuer un.

3 — Urgence climatique, projets inadaptés

M. A. Dormond, en a déjà parlé par rapport au système constructif, à la déconstruction ou encore à la végétalisation. 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. Le projet sera raccordé au chauffage à distance.

M. G. Baumann informe qu'il y a une convention avec la ville et également avec les partenaires qui sont les porteurs des projets (Pierre Etoile) sur des objectifs énergétiques.

M. A. Dormond précise que les bâtiments seront en construction bois (hormis les sous-sols et éventuellement le rez de chaussée), ce qui améliore grandement le bilan écologique des projets. Cet élément n'était pas connu lors de la mise à l'enquête des PAs et confirme que ce point est repris dans l'acte de vente entre la ville et Nestlé.

4 — Histoire, mémoire et identité du quartier

4a Histoire et mémoire

M. A. Dormond stipule que, comme relevé précédemment, ce site est actuellement un site industriel et que la vocation de ce lieu n'est plus dévolue à de l'industrie. Ces bâtiments sont donc très compliqués à être transformés pour en faire de l'habitat.

M. G. Baumann informe 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.

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.

Sur la question des arbres sur Reller 2 et pour ceux qui sont très intéressants, le service TRA espaces verts a été contacté afin de l'informer que ces arbres étaient à disposition pour un replantage pour d'autres projets de la ville.

4b Bâti en îlots, identité du quartier?

M. A. Dormond explique les objectifs et principes introduits dans le Plan Directeur et ce qui a été identifié pour le quartier de Plan-Dessus, c'est justement d'avoir la spécificité d'une morphologie en îlots et comment y intégrer les règles pour avoir cette diversité architecturale au niveau des façades et des hauteurs.

M. M. Assal indique que, pour la PA Nord-Ouest, il y a une règle qui définit les droits à bâtir et les surfaces de plancher que l'on peut construire par une hauteur et une profondeur déterminée par 12 m de profond et de 4.7 de hauteur et ceci donne le nombre de mètres carrés qui peuvent être construits sur la parcelle. Ensuite, on définit les gabarits maximums qui sont plus haut que ce que l'on pourrait construire de manière uniforme, ce qui permet aux architectes de construire des bâtiments soit, un peu plus haut ou un peu plus bas. Mais, on arrive toujours à cette même moyenne qui correspond à la morphologie du quartier. La moyenne actuelle est de rez-de-chaussée + 3 + attique.

Il relève que plusieurs bâtiments de Plan-Dessus sont recensés au Canton et la Ville de Vevey a effectué un recensement communal de beaucoup de bâtiments. De ce fait, ces bâtiments et leurs parcelles ne pourront pas être touchés.

5 — Exceptions inadmissibles

M. A. Dormond, le sujet a déjà été évoqué précédemment et informe que pour la ville, il n'y a pas exception. Les Plans d'affectation ont été développés en même temps que le Plan directeur qui lui sera voté, si tout va bien, en février prochain. Ensuite les Plans d'affectation seront déposés pour adoption. Il n'y a donc pas d'exception par rapport à la planification générale.

6 — Mesures du trafic routier fausses

M. A. Dormond informe que ces mesures ont été faites en 2019, hors période des vacances scolaires. Il relate que, concernant le petit tronçon de la rue du Nord qui a été tracé en continu, que c'est plus un problème graphique car effectivement le trafic n'a pas été relevé sur cette partie. De ce fait, le chiffre correspond au trafic mesuré sur la partie non-piétonne de la rue du Nord. Cette question du trafic a beaucoup évolué et sera présentée la semaine prochaine lors de la séance publiques. Il y a une réelle volonté de faire des zone 20 km/h et des zones piétonnes.

Mme M. Granoli revient sur la question du parking. Lorsque des personnes viennent en visite à Vevey et qu'elles souhaitent se parquer pour une semaine ou plus, il est impossible de trouver des places longues durées.

M. A. Dormond rappelle qu'il y a aussi la volonté dans le Plan Directeur de créer des parkings publics aux entrées de ville, ceci afin d'éviter le stationnement aux cœurs des quartiers. Il existe également des cartes à gratter que les habitant·e·s peuvent obtenir auprès d'ASR.

7 — Erreurs urbanistiques

M. G. Baumann précise que les sorties des parkings ont été déplacées et seront toutes les deux sur le chemin Vert. Il y a également maintenant la volonté de piétonniser entièrement la rue de Fribourg. L'entrée du parking au début de cette rue ne générera donc pas de trafic au cœur du quartier.

M. J. Cainne confirme que ce changement de sorties des parkings était spécifié dans l'enquête complémentaire.

8 — Plan d'affectation 55.62C «avenue Reller»: les arbres

M. G. Baumann, la question des arbres a été discutée. Il est vrai qu'il y avait une tendance à planter des résineux. Les feuillus sont plus adaptés puisque l'été ils protègent du soleil et ils laissent passer la lumière en hiver. Il est également intéressant de penser à des arbres avec une forte croissance pour la première génération d'arbres plantés. Pour les arbres et arbustes existants, tous ceux qui pourront être récupérés le seront. Nous avons des spécialistes pour cette question d'arbres.

M. A. Dormond relève que certaines espèces ne sont malheureusement plus adaptées, avec le réchauffement climatique, à la basse altitude, trop chaud, trop sec. Il relève également que quelques 350 nouveaux arbres seront plantés sur le domaine public. La ville a une forte intention d'arboriser ce quartier.

9 — Manque de considération de la population du quartier

M. A. Dormond note que la remarque a bien été enregistrée mais que la Municipalité essaye vraiment d'être transparente sur ce qu'elle veut faire. Il y a eu une présentation publique l'année dernière au Café de l'Avenir, il y a eu une démarche concernant les affectations des rez-de-chaussées. Comme informé, une présentation publique aura lieu la semaine prochaine. L'année prochaine, des ateliers participatifs seront organisés pour des réflexions sur la place Robin, la rue de Fribourg, quai de Copet, rue des Tilleuls.

M. L. Séraïdaris a encore un sujet qu'il souhaite aborder sur ce qui a été annoncé par rapport à la vente des appartements à part 20% de LUP. C'est une grande quantité de propriétaires qui vont arriver dans ce quartier et, pour lui, ceci va poser des problèmes. Les personnes qui ont les moyens de mettre un million dans un appartement, n'ont pas forcément les mêmes moyens que les locataires actuels du quartier. Il est inquiet par rapport à cela, sociologiquement ça va poser un problème selon lui.

M. G. Baumann apporte quelques éléments de réponses. Au départ, il y avait un 20%, soit 2136 m² de LUP sur Reller 2 et 5034 m² sur Plan-Dessus, ce qui représente une centaine d'appartement. Par la suite, on a consenti à convertir 6000 m² de libre en une catégorie de LUP ou équivalent pour que la ville puisse acheter à un prix raisonnable pour qu'elle puisse en faire ce qu'elle souhaitait. On est conscient que ce quartier est un quartier populaire et qu'il doit le rester. Il y aura beaucoup d'appartements mis sur le marché en même temps, il faut donc un projet avec des appartements qui soient bien conçus et qui restent à des prix abordables. Il y a également une partie de ces appartements qui vont se retrouver sur le marché secondaire de la location. Des investisseurs vont acquérir ces logements pour les mettre ensuite en location.

M. A. Dormond ajoute que, comme la ville souhaite racheter un des îlots, cela permet d'augmenter la part de logements d'utilité publique avec environ 7000 m² de LUP. Il y aura donc une diversité de types d'habitats avec ce que va apporter le projet de Pierre Etoile et nous estimons que tout le monde pourra y trouver son compte.

M. J. Cainne explique encore les prochaines étapes. Le PV de cette séance sera envoyé pour approbation avec un feuillet qui permettra de faire part de vos intentions de retrait ou non de votre opposition. Le projet sera ensuite présenté au Conseil communal par un préavis, lequel va également statuer sur les oppositions maintenues. La dernière étape sera l'envoi au Canton qui lui va donner son approbation et c'est à ce moment-là que les voies de recours sont ouvertes. En parallèle, et si tout se passe bien, les permis de construire seront déposés et seront délivrés le jour où sera mis en vigueur le Plan d'affectation.

La parole n'est plus demandée, M. A. Dormond remercie chacun-e pour sa présence et clôt la séance à 12h10.

