



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 7 mai 2026**

**RAPPORT N° 03/2026
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Prise en considération du postulat de
M. Martino Rizzello (LCVL) et consort, intitulé
« Potaclos – Pour un pôle urbain mixte et innovant à
l'Avenue de Blonay »**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier la prise en considération du postulat de **M. Martino Rizzello (LCVL) et consort**, intitulé « **Potaclos – Pour un pôle urbain mixte et innovant à l'Avenue de Blonay** » (2026/R03), déposé à la séance du Conseil communal du 19 mars 2026 s'est réunie le **20 avril 2026 à 18h30, en salle 6 de l'Hôtel de Ville**.

Elle était composée des personnes suivantes :

Présidente-rapportrice :

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

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
da.	M.	Marc Bertholet	X		
PS	M.	Pierre Butty	X		
UDC	M.	Moïn Danai	X		
da.	M.	Cyril Gros	X		
PLR	M.	Philippe Herminjard	X		
Verts	Mme	Juliette Lerch	X		
Verts	Mme	Mélusine Perrier	X		
VL	M.	Roger Pieren			X
LCVL	M.	Martino Rizzello	X		
EAV					

Suppléant·e·s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
LCVL	M.	Jacques Vernier	X		

La Municipalité était représentée par :

- Antoine Dormond, Municipal; antoine.dormond@vevey.ch
- Vincent Imhof, Municipal, vincent.imhof@vevey.ch

Le service est représenté par :

- Monsieur Julien Cainne, chef de service, julien.cainne@vevey.ch
- Jessica Renel, responsable de bureau, jessica.renel@vevey.ch
- David Conde, chef de service, david.conde@vevey.ch

1. INTRODUCTION

Le Municipal Antoine Dormond indique que ce postulat permet un approfondissement de la réflexion déjà en cours sur l'affectation des parcelles du Petit Clos. Il s'agit de parcelles intéressantes mais très complexes à appréhender. En effet, elles sont coincées entre la Route de Blonay et les voies CFF. De nombreuses questions se posent quant à leur affectation dans le cadre de la révision du PA Nord-Est (PA NE), étant précisé qu'elles sont actuellement en zone réservée.

Le chef de service URB, Julien Cainne, confirme la complexité des réflexions liée à l'affectation. La réglementation actuelle ne permet pas de réaliser le projet comme proposé dans le postulat, qui n'est pas compatible avec la zone d'utilité publique « Petit Clos ».

En outre, il existe des servitudes sur cette parcelle qui restreignent leur constructibilité (vue, hauteur, construction style villa). Une tentative de négociation pour lever les servitudes pourrait se faire mais la contrepartie financière serait importante.

Dans le cadre de la révision du PA NE, des discussions internes sont en cours quant à l'opportunité de développer des équipements publics sur ces parcelles. Il relève que le déplacement des serres, tel que proposé dans le postulat, pourrait permettre la libération d'une parcelle conséquente pour la création d'un collège par exemple. La création d'un parking est aussi envisageable mais les coûts pour un édifice de 4 niveaux avoisineraient les 18 à 20 millions. Toutefois, il souligne qu'il n'y a pas de besoin immédiat de stationnement dans le secteur et que d'autres projets, comme le parking au nord de la gare, sont prioritaires. La question du besoin pourrait évoluer à la suite du développement de la parcelle du Samaritain.

M. Cainne précise encore que c'est le bon moment pour réfléchir à l'affectation des parcelles du Petit Clos et que cela est déjà en cours au sein du service URB. Il s'agit cependant de mener une réflexion générale sur les équipements publics à l'échelle de tout le territoire communal.

Le chef de service TRA, David Conde, intervient et relève que, sur le principe, le regroupement des services et utilisations pour espaces verts, voirie, etc. répondrait à un réel besoin. Toutefois, la question centrale n'est pas la pertinence du regroupement mais le choix du site. Or, selon des premières estimations, les surfaces nécessaires pour regrouper tous les secteurs du service sont supérieures à celles disponibles sur les parcelles du Petit Clos.

En outre, les secteurs voirie et espaces verts ont des besoins fonctionnels et logistiques importants (espaces couverts, surfaces extérieurs, places pour semi-remorque, etc.) qui n'apparaissent pas entièrement réalisables sur les parcelles concernées. Une analyse globale tend à démontrer qu'il y a un réel intérêt stratégique à regrouper les secteurs mais plusieurs obstacles majeurs quant au choix de l'endroit. Une analyse technique détaillée du service TRA est jointe en annexe du rapport pour de plus amples informations.

2. DISCUSSION

La discussion se poursuit avec des réflexions et questions des commissaires.

Le postulant souligne que l'analyse de l'affectation et des utilisations possibles des parcelles doit être menée dans le cadre du PA NE. Cette réflexion devrait durer plusieurs années, ce qui permet de prendre en considération diverses options. La question centrale est de savoir s'il est possible de déplacer les serres, ce qui libérerait une grande parcelle constructible en centre-ville.

M. Conde indique que les serres actuelles datent de 2014-2015 et ne sont ainsi pas obsolètes. Un déplacement impliquerait leur remplacement ce qui n'est pas souhaitable. En sus, toutes les cultures ne sont pas faites sous serre, ce qui implique la nécessité d'espaces extérieurs. En toiture, comme le propose le postulat, cela apparaît difficile.

Le Municipal Vincent Imhof intervient et relève qu'il s'agit de se projeter dans un horizon temps d'au moins 10 ans. Un déplacement des serres pourrait permettre l'arrêt de la production de plantes dans des serres chauffées au gaz. Il souligne que son service n'est aucunement défavorable au postulat. M. Conde indique que le postulat a permis de lancer des discussions et réflexions quant à l'emplacement des serres, la surface nécessaire de chaque secteur du service TRA, etc.

Une commissaire se demande s'il ne faudrait pas réduire le postulat aux questions 2 et 3, soit au déplacement des serres et leurs coûts. Le postulant relève qu'il y a en réalité deux enjeux, soit la nécessité de désengorger le stationnement dans le secteur de la Route de Blonay et la création d'une nouvelle affectation d'utilité publique des parcelles du Petit Clos.

M. Dormond confirme que ces discussions nourrissent les réflexions internes sur les besoins communaux et que d'autres parcelles doivent être étudiées en détails. Il indique que si le projet de la Veyre-Derrey se confirme dans sa faisabilité, le déplacement de certaines activités devrait libérer de l'espace en ville pour des infrastructures d'utilité publique.

Un commissaire relève que le postulat a le mérite d'ouvrir le débat quant à l'affectation de ces grandes parcelles. Toutefois, il apparaît anticiper sur des réflexions qui doivent encore se mener. Il est d'avis qu'il serait précipité de soutenir un postulat trop précis et trop restrictif à ce stade. Le postulant souligne pour sa part que le postulat demande de réaliser une étude de faisabilité ce qui apparaît pleinement compatible avec les réflexions menées actuellement dans le cadre de la révision du PA NE.

Un autre commissaire indique que le secteur Potaclos mérite d'être utilisé de manière optimale. Il précise que les serres devraient être placées hors de la zone urbaine et qu'une collaboration avec les autres communes devrait être envisagée.

Sur ce point, M. Imhof indique qu'en début de législature, il avait mené des réflexions avec les communes de Montreux et La Tour-de-Peilz pour un regroupement de la production horticole, malheureusement sans succès.

Un commissaire demande, au vu du projet du postulat de créer un parking, si un nouvel accès routier devrait être réalisé afin de pouvoir obliquer à gauche en descendant la Route de Blonay. M. Cainne indique qu'effectivement il s'agirait de faire un projet route.

Un commissaire rappelle qu'actuellement sur les parcelles du Petit Clos il y a divers équipements publics qui remplissent des fonctions sociales et de « poumon vert », notamment les jardins communautaires ainsi que les terrains de sport. Il souligne toutefois qu'il constate que les équipements sportifs sont majoritairement utilisés par des garçons et il encourage la Municipalité à mené des réflexions pour ajouter des infrastructures qui inciteraient les filles à les utiliser également.

Un commissaire souligne que les réflexions sur l'affectation des parcelles Petit Clos étant déjà en cours au sein des services et dans le cadre de la révision du PA NE, il appert que le

postulat demeurerait « lettre morte » pendant de longues années. Le texte du postulat apparaît trop encadré au vu des réflexions plus globales qui doivent être menées.

Le postulant précise que le fait d'avoir un tel postulat permet de se rappeler de la problématique et incite les services à la réflexion. La zone réservée devrait prendre fin au plus tard dans 8 ans et une affectation devra être proposée au plus tard à cette échéance. Conserver le postulat permet de maintenir la problématique active.

M. Dormond informe les commissaires qu'au niveau de la planification des révisions, une approbation du PA NE est théoriquement envisagée pour 2029 (hors recours).

M. Conde indique que dans le cadre de l'ensemble des réflexions et démarches (postulat, PA, etc.), un mandat a été confié au bureau CSD afin de réaliser un état des lieux des surfaces et des volumes actuellement utilisés par les différents secteurs du service TRA, en vue du déplacement des serres et des bureaux du personnel, ainsi que du calcul des surfaces nécessaires pour chaque secteur. Cet état des lieux permettra une vision plus claire des besoins TRA et fournira des données pour les réflexions menées dans le cadre de la révision des PA, mais également pour tout projet de regroupement des secteurs du service TRA ou de déplacement du secteur des Espaces verts (centre horticole).

Une commissaire souligne encore que les études de faisabilité coûtent systématiquement plusieurs milliers de francs et que la proposition actuelle ne vaut probablement pas la dépense, étant relevé que les réflexions pour l'affectation des parcelles du Petit Clos sont déjà en cours.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote sur la prise en considération ou le refus, comme suit :

Pour : 3
Contre : 5
Abstention : 1

3. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le 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 de refuser la prise en considération du postulat de M. Martino Rizzello (LCVL) et consort, intitulé « Potaclos – Pour un pôle urbain mixte et innovant à l'Avenue de Blonay » et de considérer cet objet comme classé

Pour la commission ad hoc
La Présidente rapportrice

Sarah Tobler

Annexe : analyse du Service Travaux

Séance terminée à 19h30.

Rapport validé le 27 avril 2026.

Réponse au postulat « Potaclos – Pour un pôle urbain mixte et innovant à l'Avenue de Blonay »

Bonjour,

Suite à la demande d'analyse du postulat visant la création d'un pôle urbain mixte et innovant sur le site du Potaclos à la Route de Blonay, voici les éléments de retour en lien avec les besoins du Centre Horticole et des secteurs associés du service des Travaux public, espaces verts et entretien (TRA).

1. Sur le principe du projet

Le postulat met en avant une volonté pertinente de rationaliser et regrouper les infrastructures communales (espaces verts, voirie, ateliers, stationnement) sur un seul site, avec notamment :

- un bâtiment multifonctionnel ;
- un parking d'environ 300 places ;
- des serres horticoles en toiture.

Sur le principe, le regroupement des secteurs est une orientation positive, répondant à un besoin identifié depuis plusieurs années par le service TRA : aujourd'hui, les installations sont dispersées, ce qui engendre :

- une perte d'efficacité ;
- une logistique complexe ;
- des non-conformités pour certains locaux ;
- des surfaces déjà insuffisantes.

Cependant, la question centrale n'est pas le regroupement en soi, mais bien la pertinence du site choisi.

2. État des besoins actuels

Les surfaces au sol actuellement utilisées se répartissent comme suit (ordre de grandeur) :

- Centre horticole : 4'430 m² (affectés aux activités du secteur Espaces verts, hors locaux du personnel)
- Espace extérieur cimetière : 1'500 m²
- Propreté urbaine : 1'396 m² (surface de la parcelle n°212, hors déchetterie)
- Garage communal : 400 m²
- Divers stockages : 700 m²

Total : env. 8'426 m²

Parcelles du clos (676, 678 et 686) : 4'450 m²

Ces surfaces répondent à des besoins fonctionnels précis :

- zones couvertes et extérieures de travail ;
- espaces de stockage (véhicules, matériel, terre, plantes) ;
- surfaces de culture en plein air indispensables ;
- surfaces de circulation ;
- circulation adaptée pour poids lourds et semi-remorques.

3. Limites majeures du site du Potaclos

a) Une surface insuffisante

La parcelle envisagée apparaît plus petite que les surfaces actuellement exploitées.

Même avec une construction en hauteur :

- la capacité globale semble insuffisante ;
- certaines fonctions (notamment extérieures) ne peuvent vraisemblablement pas être compensées.

b) Contraintes logistiques importantes

Le fonctionnement des secteurs implique :

- livraisons régulières par camions et semi-remorques ;
- utilisation d'engins et machines lourdes ;
- flux multiples et simultanés.

Or, le projet implique :

- rampes ;
- circulations internes complexes ;
- contraintes de hauteur.

Cela soulève de sérieux doutes quant à la fluidité et la sécurité des manœuvres.

c) Problématique des serres en toiture

Le postulat prévoit le déplacement des serres sur le toit.

Cette option pose plusieurs difficultés majeures :

- contraintes structurelles importantes (charges élevées) ;
- nécessité d'ascenseurs industriels ;
- flux logistiques lourds (terreau, eau, plantes) ;
- opérations fréquentes de remplissage/vidange.

De plus :

- les serres actuelles (investissements 2014–2015) ne sont pas obsolètes ;
- leur déplacement impliquerait une reconstruction complète à coût élevé ;
- les nuisances lumineuses peuvent être problématiques en zone urbaine dense.

Enfin, toutes les cultures ne peuvent pas être réalisées en serre, ce qui nécessite des surfaces extérieures supplémentaires difficilement intégrables.

d) Cohabitation avec un parking

L'intégration d'un parking important dans le même complexe pose :

- des enjeux de sécurité ;
- des interférences entre flux publics et véhicules techniques ;
- des difficultés organisationnelles.

4. Analyse globale

Le projet présente :

- un intérêt stratégique réel (modernisation, mise en conformité, rationalisation, regroupement, etc.).
- mais également plusieurs obstacles majeurs :
 - o la surface de parcelle ;
 - o la forme complexe et allongée de la parcelle ;
 - o logistique difficilement intégrable ;
 - o serres en toiture complexes et coûteuses ;
 - o manque probable de surfaces extérieures ;
 - o cohabitation fonctionnelle problématique.

À ce stade, le site apparaît difficilement compatible avec l'ensemble des besoins opérationnels du Centre Horticole et des secteurs associés du service TRA.

5. Recommandations

Si une relocalisation est envisagée, il serait nécessaire de :

- approfondir l'étude de faisabilité technique,
- analyser précisément les besoins en surfaces et flux,
- comparer plusieurs sites alternatifs,
- intégrer les coûts réels d'investissement.

6. Conclusion

Le regroupement des secteurs TRA constitue une opportunité pertinente, mais le site du Potaclos, dans sa configuration actuelle, ne semble pas adapté pour répondre de

manière satisfaisante aux contraintes opérationnelles, logistiques et techniques des activités concernées.

Le service TRA n'est toutefois pas fermés à cette option, cette analyse restant à ce stade préliminaire. Il demeure ouvert à l'étude d'un déplacement du centre horticole et des différents secteurs si cela devait s'avérer nécessaire.