

Préavis No 01/2016
de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la reconnaissance de l'intérêt public régional et à l'adoption du principe d'une participation financière de la Communauté intercommunale d'équipements du Haut-Léman (CIEHL) à la réalisation de l'Espace régional des Pléiades, à Blonay

**Dates et lieux proposés pour les
séances de commission :**

Séance intercommunale d'information : le mardi 2 février 2016 à
18 h. 30, à l'Aula de Bahyse à Blonay

Séance de la commission : le lundi 15 février 2016 à 19 h. 00, à la rue
du Temple 11 à Montreux

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Préambule.....	2
3	Présentation du projet.....	3
4	Intérêt public régional et principe d'une participation financière de la CIEHL	8
5	Conclusions	10

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de vous soumettre la reconnaissance de l'intérêt public régional de la réalisation de l'Espace régional des Pléiades à Blonay et d'admettre le principe d'une participation financière de la Communauté intercommunale d'équipements du Haut-Léman (CIEHL).

La même procédure est appliquée dans les autres communes de la Riviera.

2 Préambule

Bref rappel du fonctionnement de la CIEHL

La Communauté intercommunale d'équipements du Haut-Léman (CIEHL), entente intercommunale au sens de l'art. 110 de la loi sur les communes du 28 février 1956, est entrée en vigueur le 1er janvier 1987 et regroupe les dix communes de la Riviera.

Elle est gérée par un Conseil administratif, formé de délégués des municipalités. Selon le règlement sur la comptabilité des communes, les comptes et le budget de la CIEHL sont soumis au contrôle de l'ÉtatCHF.

Le fonds est alimenté par les contributions annuelles des communes. Jusqu'en 1992, celles-ci ont versé le montant minimum prévu par la convention, soit CHF 5.- par habitant. En 1992, elles ont décidé d'augmenter leur contribution à CHF 7.50. Mais, dès 1995, compte tenu des difficultés financières rencontrées par certaines communes, la contribution a été rétablie à CHF 5.- par habitant.

Rappelons que les communes partenaires ont fixé la procédure suivante pour l'utilisation du fonds :

- ⇒ demande d'une ou de plusieurs communes maîtres d'œuvre, adressée par leur municipalité au Conseil administratif de la CIEHL ;
- ⇒ examen par le Conseil administratif et proposition aux municipalités ;
- ⇒ reconnaissance unanime, par les conseils communaux, du caractère d'intérêt public régional d'un projet, qui emporte leur accord sur le principe du subventionnement par la CIEHL ;
- ⇒ fixation, par les municipalités, du montant et des modalités d'une subvention de la CIEHL.

Initialement, la CIEHL avait pour but de constituer un fonds suffisant pour participer valablement au financement d'installations et d'équipements d'intérêt public régional.

Suite à l'adoption par tous les conseils communaux et à sa ratification par le Conseil d'État, le 5 mars 1997, du préavis concernant la modification de la convention afin d'en élargir le but, son application a été étendue à tout objet d'intérêt public régional (notamment études, projets, équipements et installations).

3 Présentation du projet

Historique / contexte

Il y a bientôt 30 ans que le secteur des Motalles fait l'objet de réflexions au sein de la commune de Blonay. En effet, c'est en 1986 que le Conseil communal a demandé à la municipalité d'étudier le devenir des parcelles 145, 146 et 222 (secteur Sud-Ouest de la place des Motalles), appuyé par la motion de M. Albert Mamin portant sur l'étude de l'extension de l'édicule des Motalles à l'usage des skieurs nordiques et de randonnée.

Les 3 parcelles en question ont été colloquées en zone intermédiaire, dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA) de la commune en 1987 ; ceci avec l'intention d'y développer un plan partiel d'affectation (PPA) en temps voulu. Puis la commune de Blonay a fait l'acquisition des dites parcelles en 1996, respectivement en 1998, incluses dans le périmètre du PPA "Les Motalles", permettant d'y créer une zone de sports et de loisirs. Le PPA a été adopté par le Département des Infrastructures le 6 décembre 2001.



Extrait de Cartoriviera

Périmètre du PPA "Les Motalles"

Au début des années 2000, un groupe de travail (GT) mandaté par la municipalité de Blonay a élaboré un projet de Centre de sports et de loisirs aux Pléiades au lieu-dit "Les Motalles". L'implantation du bâtiment se concentre sur la parcelle n° 222 (aval de la route de Lally).

Ledit projet a été établi sur la base d'une consultation des utilisateurs potentiels :

- Association des pistes de fond des Tenasses;
- Ski-Club de Blonay et Ski-club QND ("Qua non descendam") Vevey - La Tour-de-Peilz;
- Société Slalom géant des Pléiades;
- École de ski et de snowboard Les Pléiades;
- Coopérative des Pléiades;
- Société de développement Blonay-Les Pléiades et de St-Légier-La Chiésaz;
- Association des habitants des Pléiades;
- M. Fragnière - Sports management.

Le projet a obtenu un permis de construire en 2005.

La municipalité de St-Légier-La Chiésaz a été associée aux démarches de finalisation du projet, portant essentiellement sur les aspects juridiques (exploitation du lieu) et financiers.

Les deux municipalités de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz ont déposé un préavis pour un crédit d'investissement dans leur Conseil communal (CC) respectif en 2008. En parallèle, la municipalité de Blonay a présenté une demande de soutien auprès du Conseil administratif (CA) de la CIEHL. Sur la base de l'entrée en matière du CA, les dix municipalités ont été consultées.

Le préavis a finalement été retiré suite au refus des deux CC, essentiellement pour des raisons financières. Les deux municipalités ont été invitées à revoir le programme du Centre "à la baisse" et par étapes, en vue d'en réduire les coûts. La réalisation du projet était alors estimée à CHF 4.6 mios. La demande auprès de la CIEHL a par conséquent été suspendue.

Un nouveau préavis portant sur un crédit d'étude pour un nouveau projet à développer sur la base de la mise au concours du mandat d'architecte a été déposé dans les CC des 2 communes précitées en 2010. De "Centre de sports et de loisirs aux Pléiades", le projet a évolué en "Espace régional des Pléiades". Comme demandé par les CC des deux communes, le programme a été revu à la baisse par la suppression de dortoirs / sanitaires en 1^{re} étape, le coût estimé étant réduit de ce fait à CHF 3 mios.

Une nouvelle demande a été adressée au CA de la CIEHL en parallèle avec le dépôt d'un préavis dans les communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz. L'intérêt public régional du projet a été reconnu par le CA de la CIEHL, la question du montant du soutien restant réservée.



Images de synthèse du projet de 2012

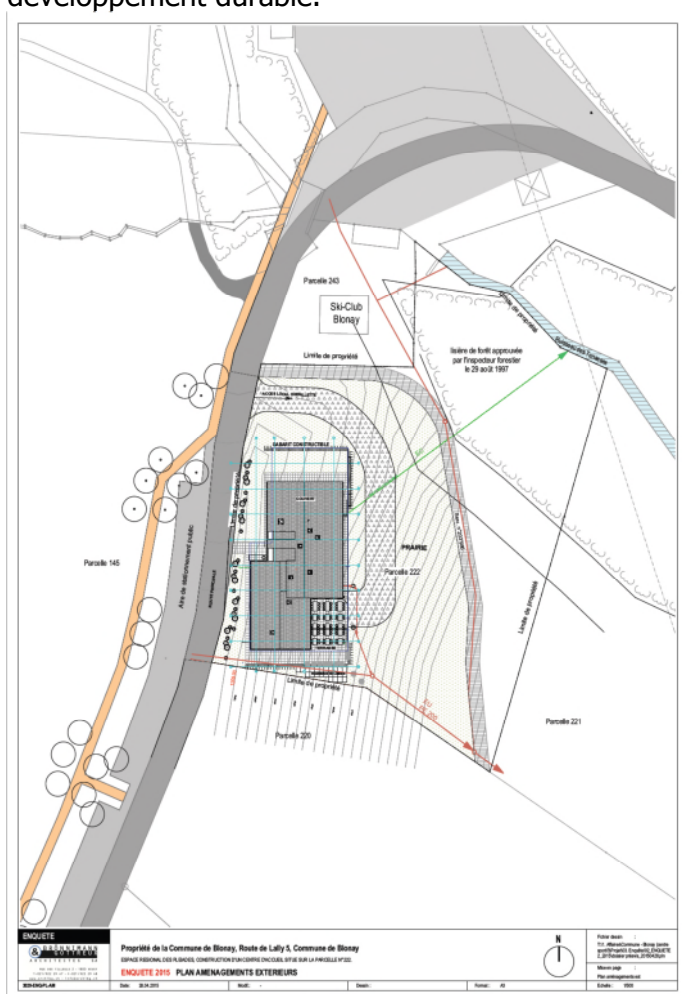
Le projet a obtenu un permis de construire en 2012 et le CC de Blonay a adopté le préavis relatif au financement des phases de mise en soumission et du suivi de construction mi 2014. Sur cette base, la municipalité de Blonay a présenté une nouvelle demande de soutien auprès du CA de la CIEHL en automne 2014. Le fait de reporter la possibilité de loger sur place (dortoirs) à une étape ultérieure a été considéré par le CA comme une péjoration importante du projet.

Début 2015, au vu des remarques dans le cadre du CA de la CIEHL, le projet a été revu et complété par la création de dortoirs / vestiaires / douches / WC. Le projet a nécessité une nouvelle enquête publique, mais il importe de préciser qu'il s'inscrit toujours dans les limites et le programme du PPA adopté en 2001.

L'enquête publique a eu lieu du 13 juin au 12 juillet 2015 et a fait l'objet de trois observations et de deux oppositions, dont une qui a été retirée début août. Le traitement de cette dernière est en cours. Dans le cadre de la synthèse de la CAMAC, aucune contrainte ou réserve particulière n'a été émise, compte tenu de la nature des deux oppositions.

Description succincte du projet

Bâtiment en bois et verre "posé" sur un socle en pierre, le Centre régional des Pléiades s'inscrit dans son environnement de Préalpes et dans les normes actuelles en termes de développement durable.



Plan de situation – Enquête publique 2015



Image de synthèse de l'espace buvette

Comme le montrent les images de synthèse ci-avant, le centre est conçu pour un tourisme quatre saisons et est accessible aux personnes à mobilité réduite. L'extension de la partie dortoirs et sanitaires permettra d'accueillir notamment des camps sportifs. L'objectif est de préserver "l'esprit buvette" avec des locaux annexes à disposition du public, sans obligation de consommer, ainsi que des tarifs attractifs.

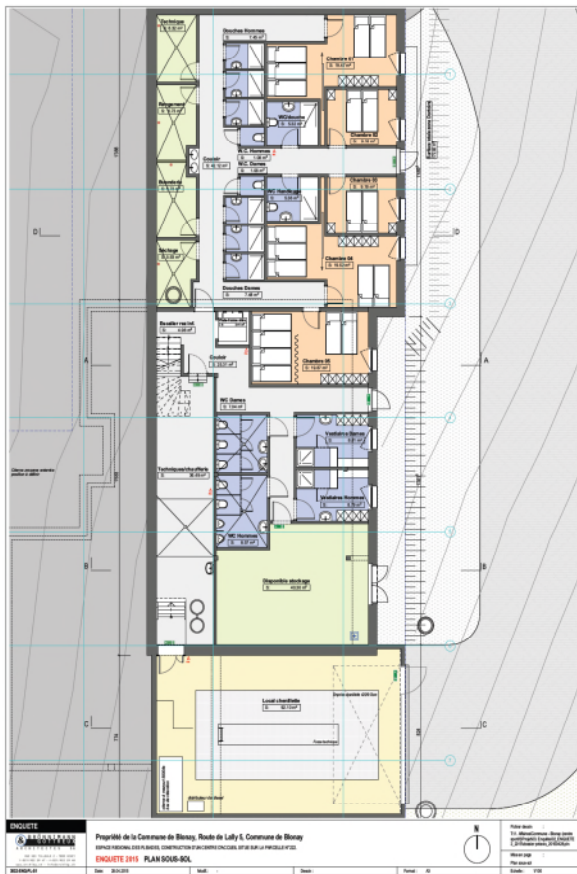
Le projet comprend au total 2 niveaux + combles, dont le programme est décrit ci-après.

⇒ **Sous-sol semi-enterré (partie publique) :**

- 5 chambres d'une capacité totale de 30 à 40 lits (selon si lits simples ou doubles) ;
- WC / douches / vestiaires ;
- locaux techniques et de stockage ;
- local chenillette.

⇒ **Rez-de-chaussée (partie publique) :**

- Bar / Buvette-restaurant d'environ 60 places ;
- terrasse panoramique d'environ 60 places (orientation Sud-Est) ;
- locaux pour information touristique / évènementiel ou autre utilisation possible (conférence, etc.), d'environ 100 m² au total ;
- cuisine et locaux techniques ;
- espace couvert pour activités sportives / récréatives de 90 m².

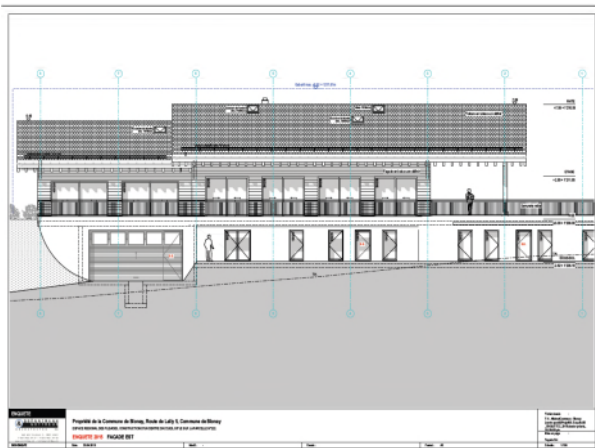


Plan du sous-sol – Enquête publique 2015
(En orange : extension des dortoirs / sanitaires)

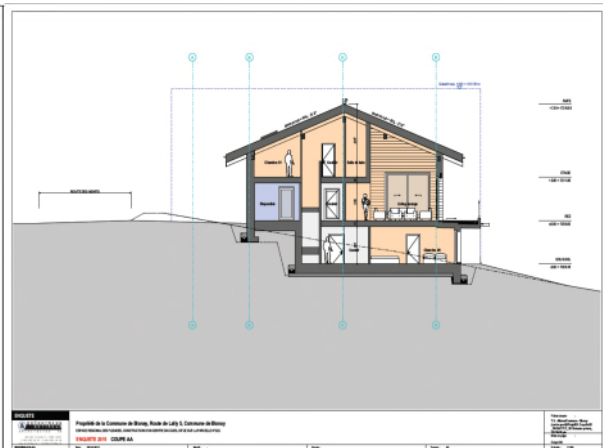


Plan du rez-de-chaussée – Enquête publique 2015
buvette / terrasse / accueil touristique

S'agissant de l'aménagement des combles (partie privée), il comprend l'appartement prévu pour le gérant des lieux (3 pièces / environ 68 m²).



Façade Est – Enquête publique 2015



Coupe transversale – Enquête publique 2015
Terrasse extérieure (rdc) / dortoirs sous-sol

Coûts et financement

Le coût total du projet d'Espace régional des Pléiades s'élève à **CHF 4'700'000.-TTC**, dont la répartition par CFC est résumée ci-dessous.

CFC 2 – Bâtiment	CHF 3'854'037.-
Honoraires spécialistes	CHF 674'463.-
CFC 5 – Frais secondaires	CHF 171'500.-
Total TTC	CHF 4'700'000.-

En dehors de la participation des deux communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz, le financement du projet est prévu par des subsides à l'échelle régionale / cantonale, ainsi que par des fonds privés, dont la plupart sont d'ores et déjà acquis (cf. tableau ci-dessous).

Il y a lieu de relever également que la commune de Blonay a investi au préalable un montant de **CHF 1'025'365.-** qui correspond à l'élaboration du PPA, à l'achat des parcelles (cf. p.2 "historique"), aux crédits d'études et à la réalisation d'un parking de 52 places à proximité immédiate du projet (route de Lally).

Parallèlement à la demande de soutien auprès de la CIEHL, les municipalités de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz ont également fait la démarche auprès de la Commission de la Taxe de séjour, qui a créé un fonds d'équipement touristique. Ainsi, les deux subsides seraient complémentaires, s'agissant d'une participation à l'aspect "équipement" par le biais de la CIEHL, respectivement d'une participation à l'aspect "tourisme" par le biais de la Commission de la Taxe de séjour (fonds d'équipement touristique). Il est en effet prévu de confier à MVT la mission de développer l'information touristique de l'Espace régional des Pléiades. La Commission précitée s'est déterminée en faveur d'un soutien à hauteur de CHF 150'000.- lors de sa séance du 17 juin 2015. Ce soutien est toutefois conditionné à la participation de la CIEHL, ainsi qu'à la signature d'une convention avec Montreux Vevey Tourisme (MVT), quant à l'information touristique qui sera divulguée au Centre régional des Pléiades.

Le tableau ci-dessous présente le mode de financement prévu du projet.

Commune de Blonay (préavis crédit de construction)	1'000'000
Commune de St-Légier-La Chiésaz (préavis crédit de construction)	800'000
Participation de la CIEHL	600'000
Commission de la Taxe de séjour (Fonds d'équipement touristique) (acquis ss conditions)	150'000
Association des pistes de fond des Tenasses (acquis)	50'000
Institutions / Fonds divers (partiellement acquis)	120'000
Mécénat et entreprises (partiellement acquis)	580'000
Don privé (acquis)	500'000
Prêt LADE (en cours)	900'000
TOTAL	4'700'000

Conditions relatives à la réalisation et à l'exploitation du projet

Le projet est porté par les deux communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz, celle de Blonay étant pilote, en tant que commune territoriale et propriétaire du terrain (parcelle n° 222) sur lequel le dit projet sera bâti.

S'agissant de l'exploitation du Centre régional des Pléiades, elle sera assurée par une société coopérative en cours de création, dont le siège sera à Blonay. Elle sera composée de représentants des deux communes de Blonay et St-Légier-La Chiésaz, de collectivités publiques ou de sociétés dont l'activité est en relation avec le but social, de personnes morales (droit public ou privé), et enfin, de toute personne physique intéressée au but statutaire. La commune de Blonay accordera un droit de superficie à dite coopérative.

Dite société coopérative engagera un exploitant indépendant, dont les conditions de travail seront définies par un cahier des charges précis et qui devra assumer les risques inhérents à son contenu.

Concernant le business plan, les chiffres du budget d'exploitation établi jusqu'en 2021 ont été validés par une fiduciaire spécialisée, ainsi que par un expert de GastroConsult.

Il y a également lieu de préciser que les communes de la Riviera ne seront pas sollicitées pour les coûts de fonctionnement et que l'éventuel déficit d'exploitation (par exemple lors du démarrage ou en cas de non exploitation de l'Espace régional des Pléiades) sera pris en charge par les communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz, selon une convention établie avec la société coopérative.

À noter enfin qu'il est prévu, et cela est précisé dans les conclusions des préavis municipaux des communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz, que le projet ne démarrera que si son financement est assuré au minimum à 95%.

La réalisation du projet est prévue en 2016 et sa mise en exploitation, en 2017.

4 Intérêt public régional et principe d'une participation financière de la CIEHL

Le dossier de mise à l'enquête publique complémentaire du projet (cf. chapitre 3 "description succincte du projet"), accompagné d'une note de synthèse, a été présenté au CA de la CIEHL lors de sa séance du 18 mars 2015, en vue d'un accord de principe pour un soutien de CHF 600'000.-.

Sur la base de l'extension de la capacité d'accueil (classes / camps sportifs / etc.) de l'Espace régional des Pléiades et des explications fournies par les représentants des municipalités de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz, le CA a confirmé l'intérêt public régional du projet et accepté le principe d'un soutien de la CIEHL à hauteur du montant demandé de CHF 600'000.-.

À l'unanimité, les dix municipalités de la Riviera ont reconnu l'intérêt public régional du projet et accepté une participation financière de la CIEHL à hauteur du montant demandé de CHF 600'000.-.

L'Espace régional des Pléiades entre parfaitement dans les buts de la CIEHL, s'agissant d'un équipement permettant de répondre aux besoins d'accueil de la région pour un tourisme 4 saisons en voie de développement, prisé par les familles et les sportifs de la Riviera et d'ailleurs.

L'intérêt public régional de cet équipement n'a jamais été contesté par le CA de la CIEHL, quelles que fussent les variantes présentées depuis 2008; contrairement à la question du montant du soutien, qui a fait l'objet de discussions relatives à la diminution du programme et des coûts présentés en 2010.

L'appui de la CIEHL, via la reconnaissance de l'intérêt public régional du projet et donc d'un soutien financier, est d'importance vis-à-vis des démarches en cours, tant auprès du Canton, qu'auprès d'entreprises et de particuliers. Une association, séparée des deux communes de Blonay et de St-Légier-La Chiésaz, a d'ailleurs été créée spécifiquement, dans le but de pouvoir récolter les fonds permettant de "boucler" le financement du projet.

Le montant demandé par la municipalité de Blonay à la CIEHL correspond à environ 13% des CHF 4'700'000.- du coût total du projet, ce qui se situe dans l'ordre de grandeur du taux de participation de la CIEHL pour :

- les travaux d'assainissement des installations scéniques et acoustiques de l'Auditorium Stravinski en 2012;
- les aménagements techniques liés à l'exploitation de la Salle del Castillo en 2014.

Enfin, pour mémoire, il est rappelé que la CIEHL ne prend aucun risque, étant donné que la subvention n'est versée qu'une fois le projet réalisé et que, selon la convention (art. 12), elle ne participe en aucun cas aux coûts d'exploitation et de fonctionnement.

5 Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

- vu le préavis No 01/2016 de la Municipalité du 15 janvier 2016 au Conseil communal relatif à la reconnaissance de l'intérêt public régional et à l'adoption du principe d'une participation financière de la Communauté intercommunale d'équipements du Haut-Léman (CIEHL) à la réalisation de l'Espace régional des Pléiades à Blonay;
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. de reconnaître l'intérêt public régional de la réalisation de l'Espace régional des Pléiades;
2. d'approuver le principe de la participation de la CIEHL à son financement, selon les modalités exposées dans le présent préavis.

Ainsi adopté le 15 janvier 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

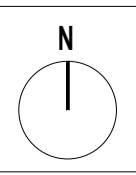
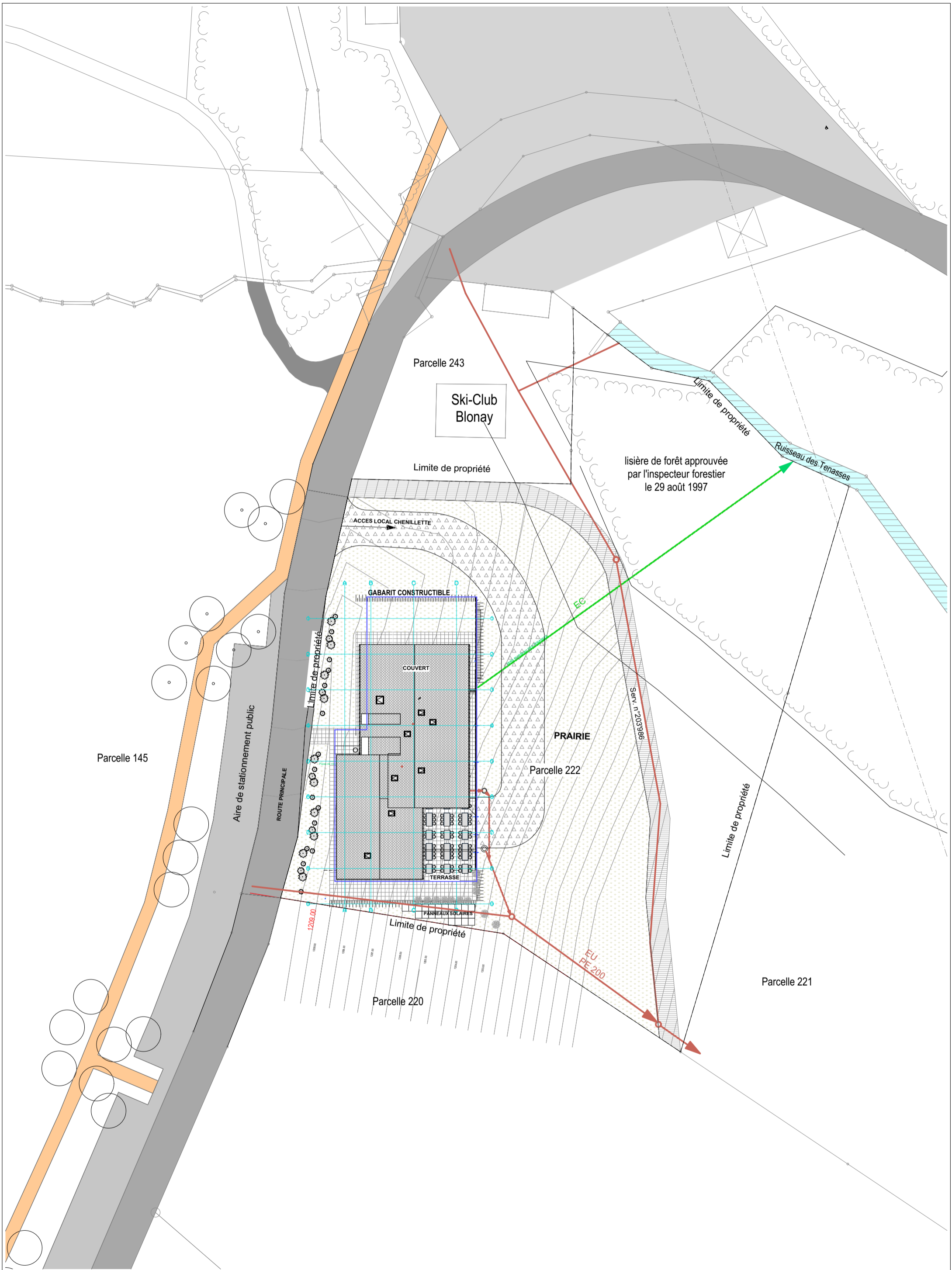
L. Wehrli

L.S.

O. Rapin

Annexe(s) : dossier de plans de la mise à l'enquête publique - 2015

Délégation municipale : M. A. Feissli, Conseiller municipal





ENQUETE



RUE DES TILLEULS 2 · 1800 VEVEY
T-021/922 29 47 · F-021/922 29 48
www.archibg.ch · info@archibg.ch

Propriété de la Commune de Blonay, Route de Lally 5, Commune de Blonay

ESPACE REGIONAL DES PLEIADES, CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'ACCUEIL SITUÉ SUR LA PARCELLE N°222.

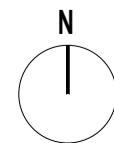
ENQUETE 2015 PLAN SOUS-SOL

Date: 28.04.2015

Modif.: -

Dessin:

Format: A3

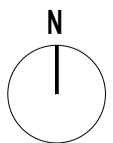
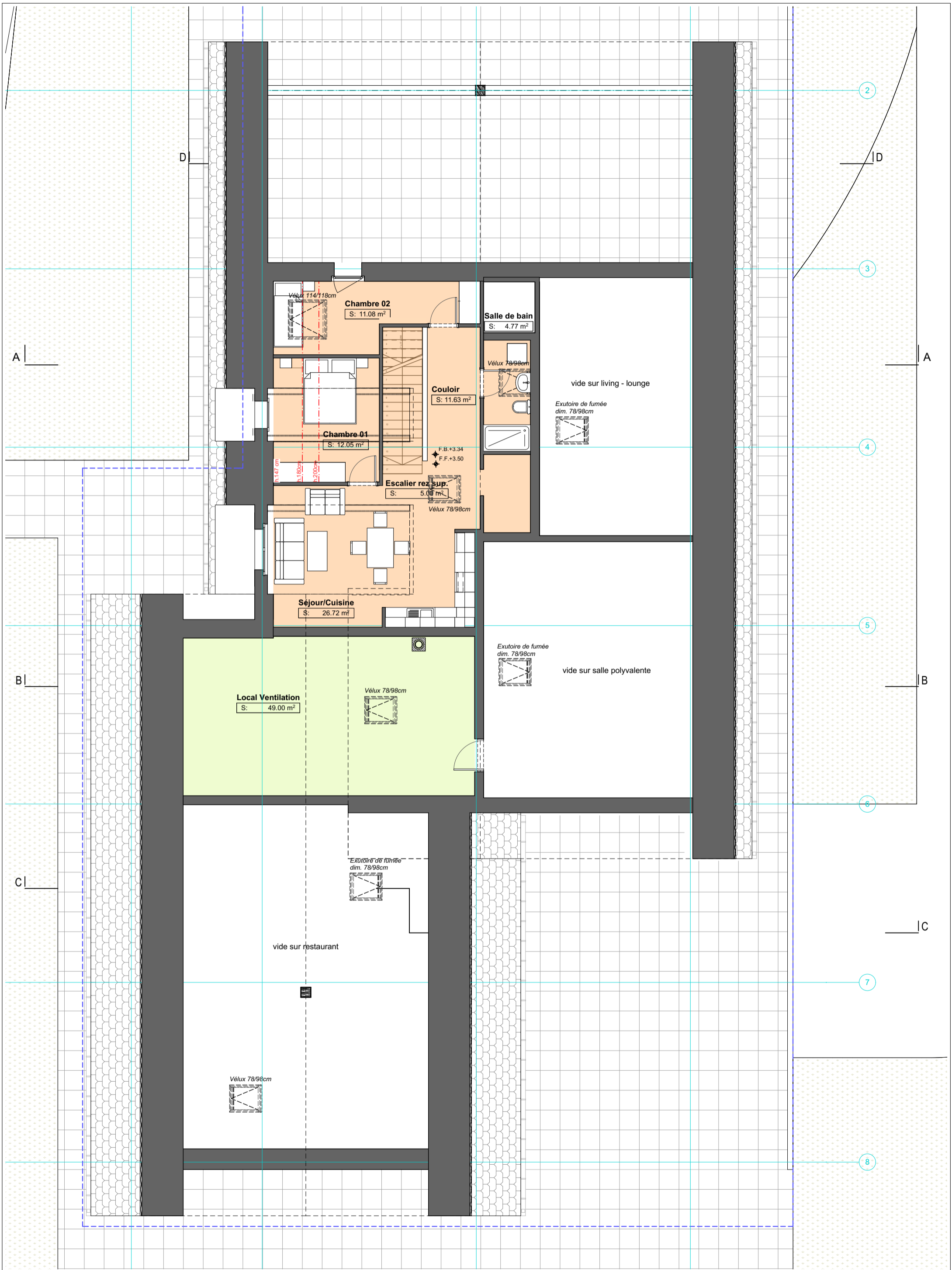


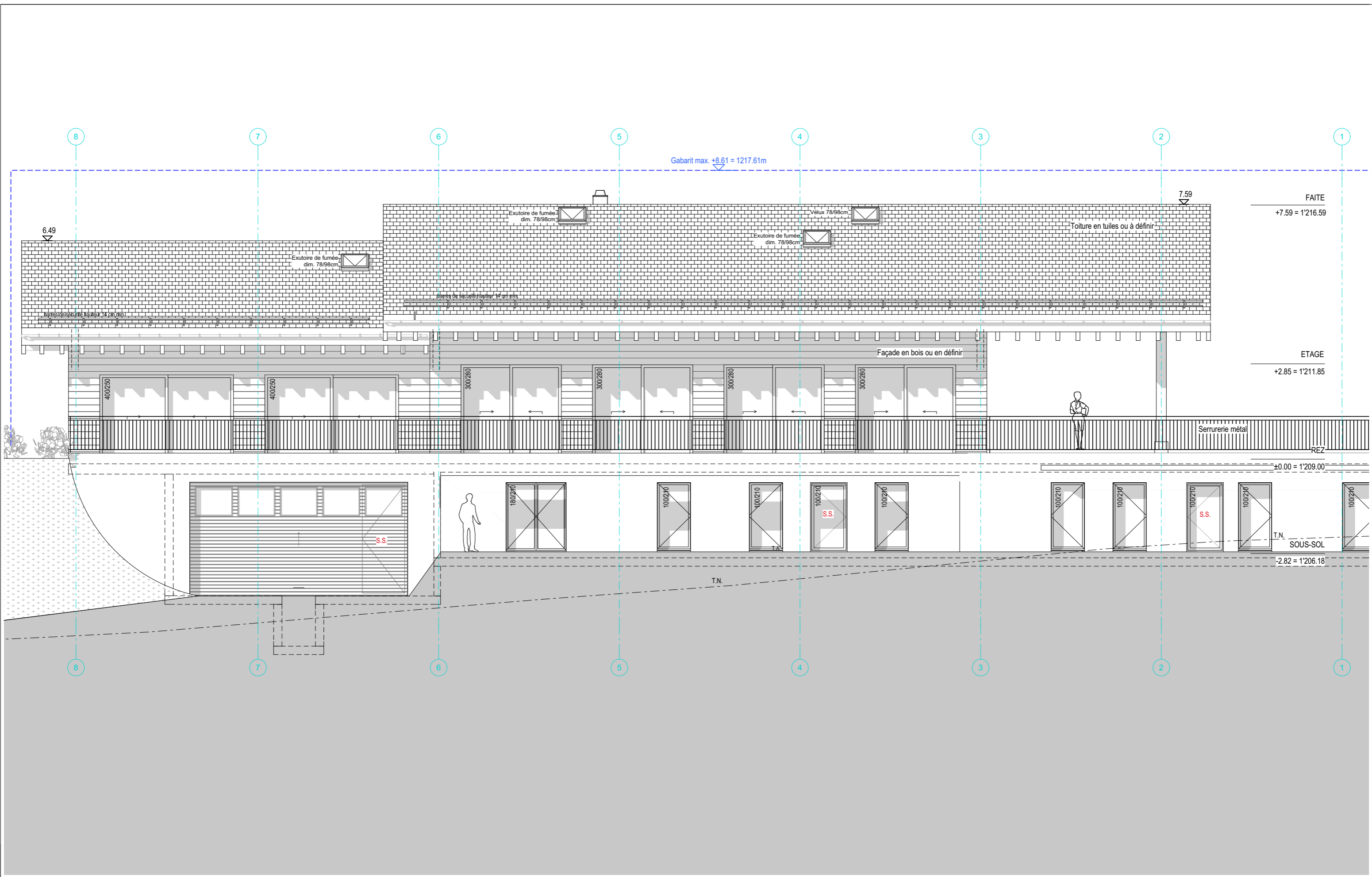
Fichier dessin :
T:11_Affaires/Commune - Blonay (centre sportif)/Projet/03_Enquete/02_ENQUETE_2_2015/dossier préavis_20150428.pln

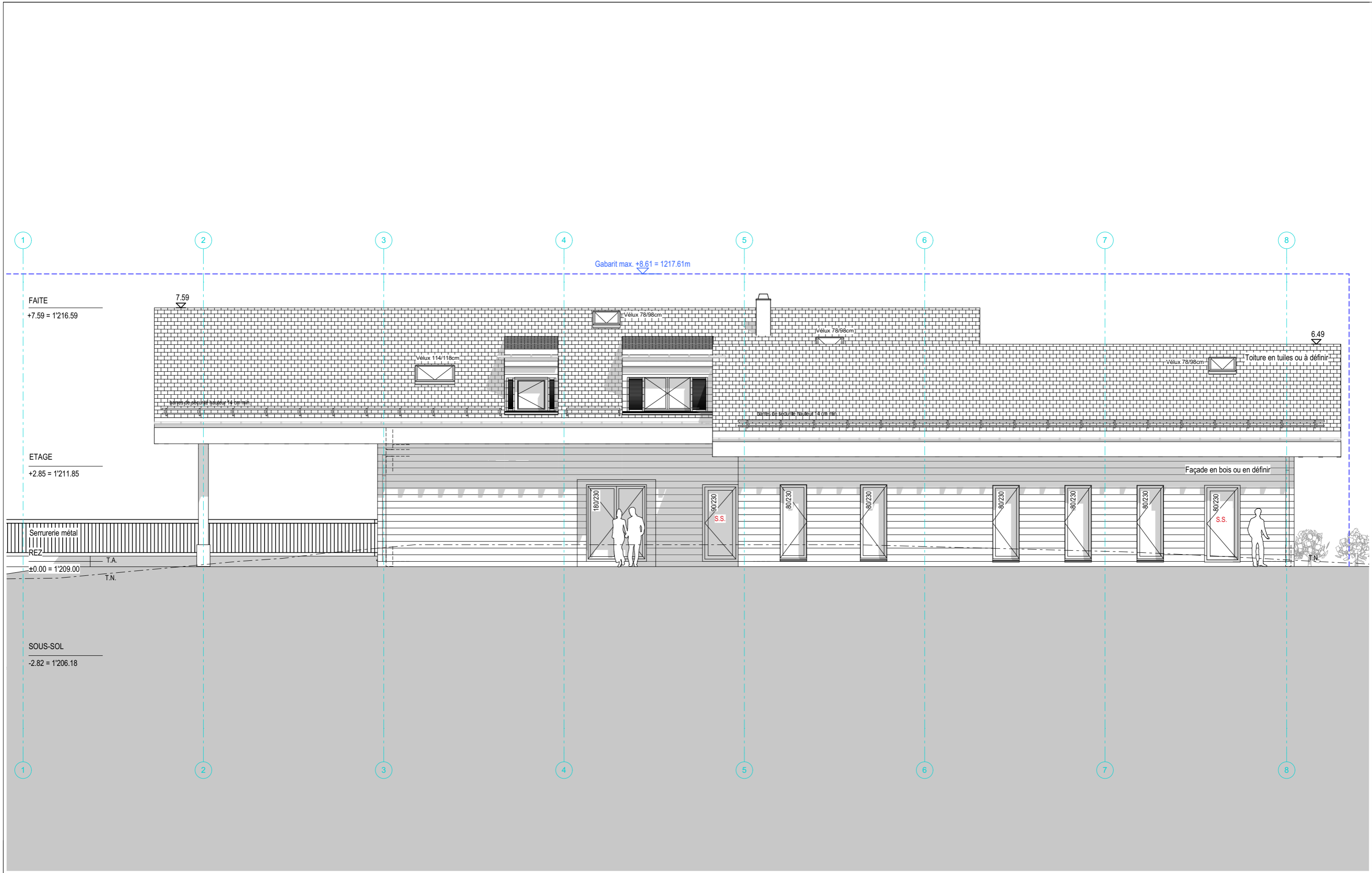
Mise en page :
Plan sous-sol

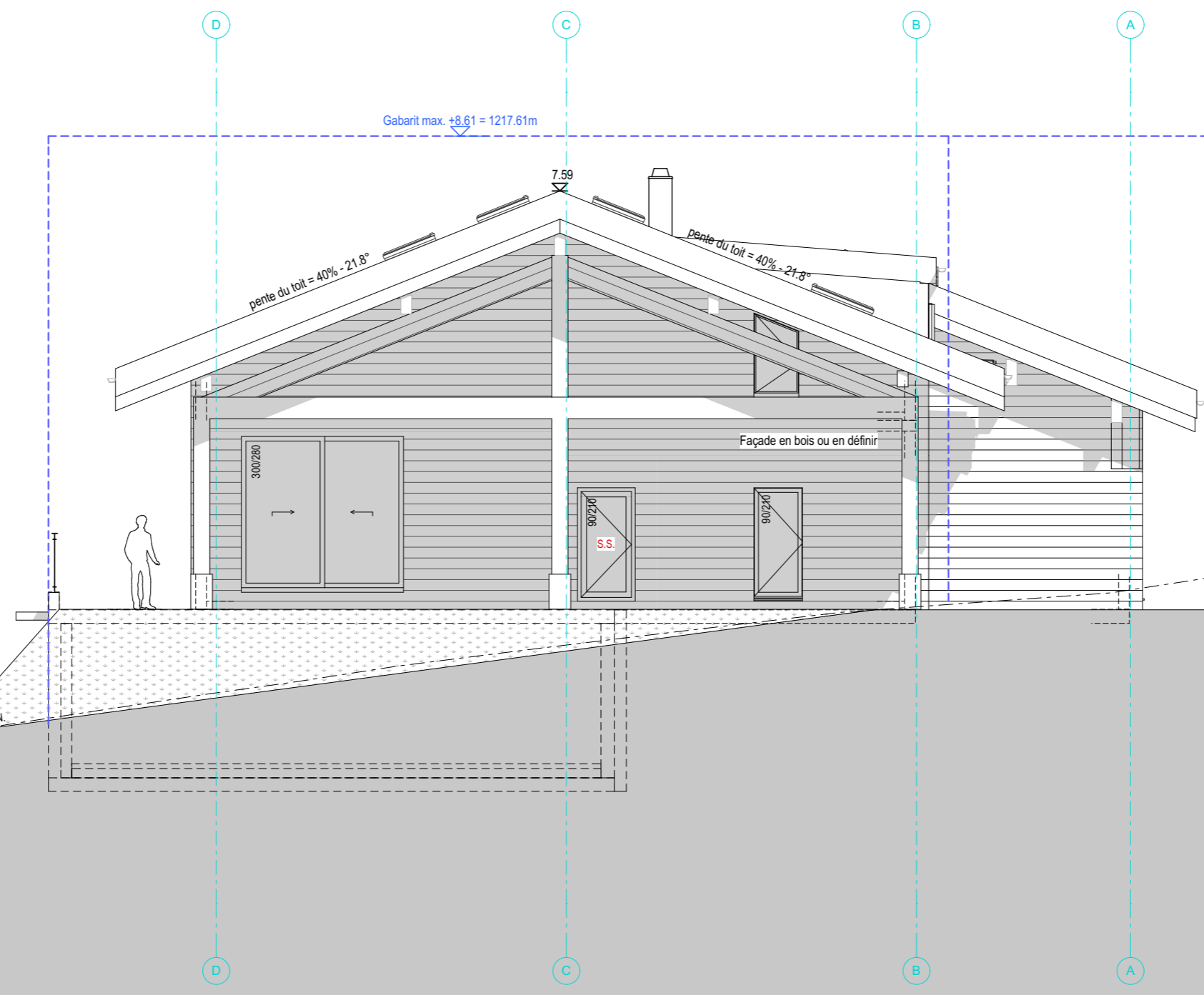
Echelle: 1/100





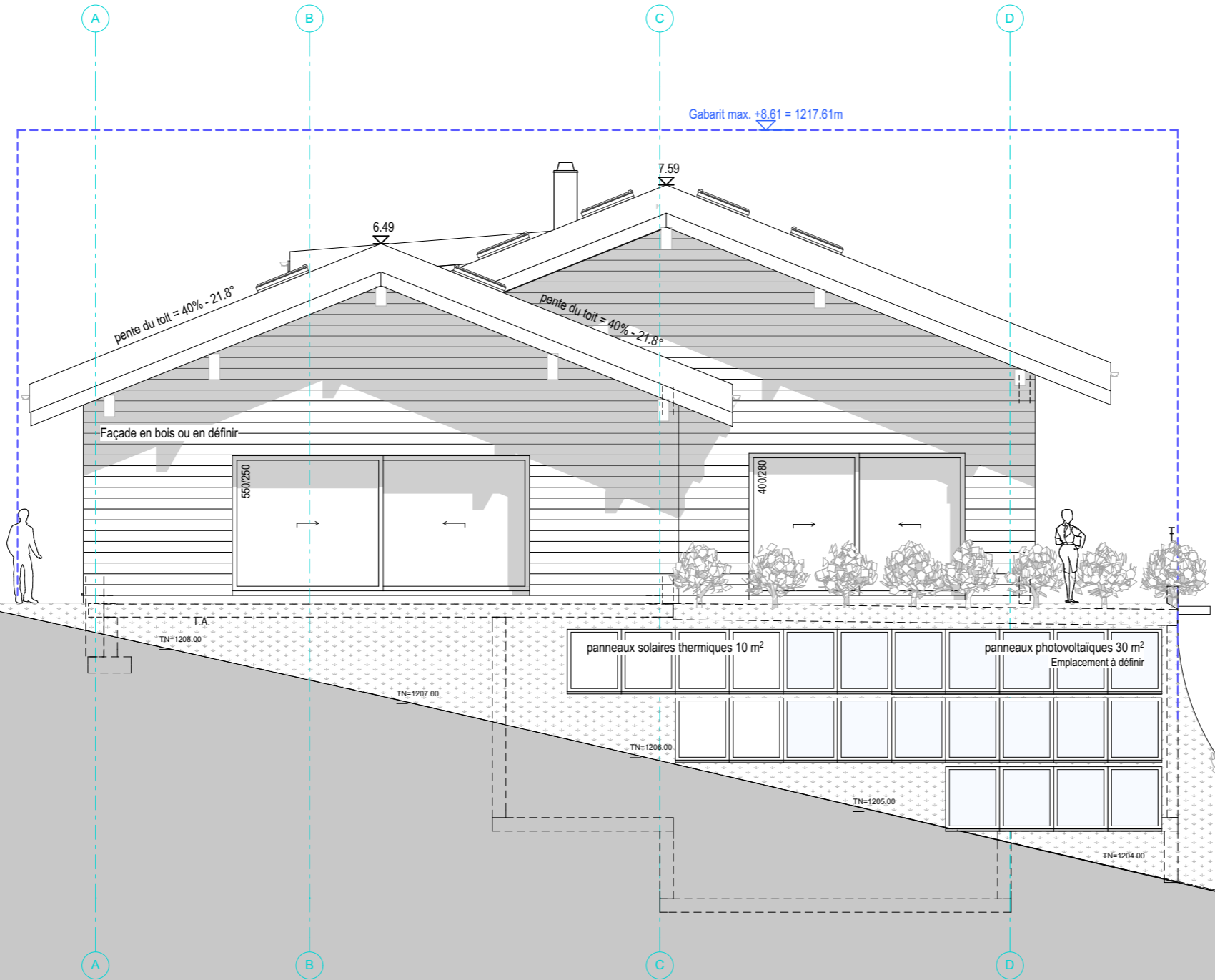




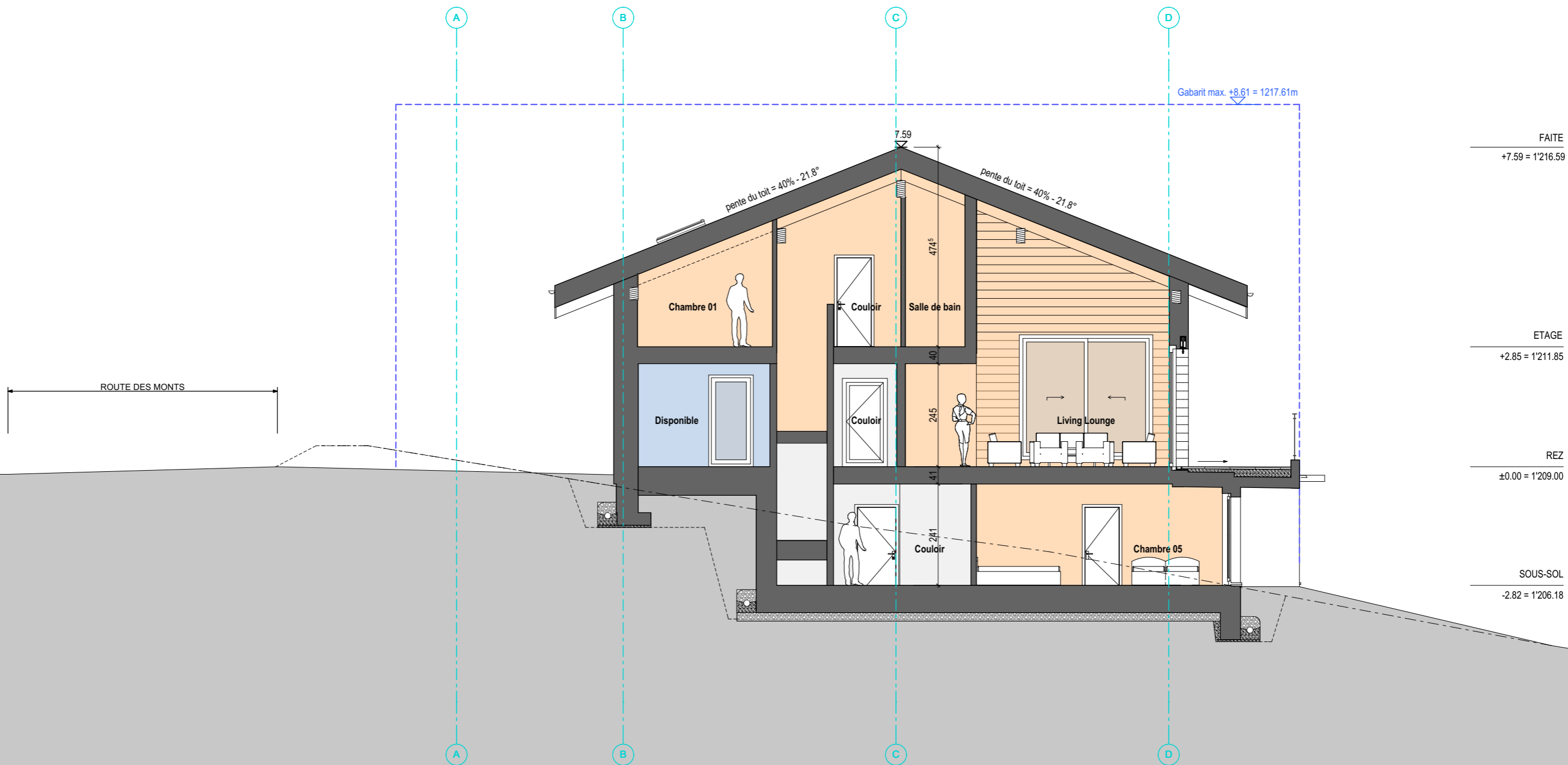


FAITE	+7.59 = 1'216.59
ETAGE	+2.85 = 1'211.85
REZ	±0.00 = 1'209.00
SOUS-SOL	-2.82 = 1'206.18

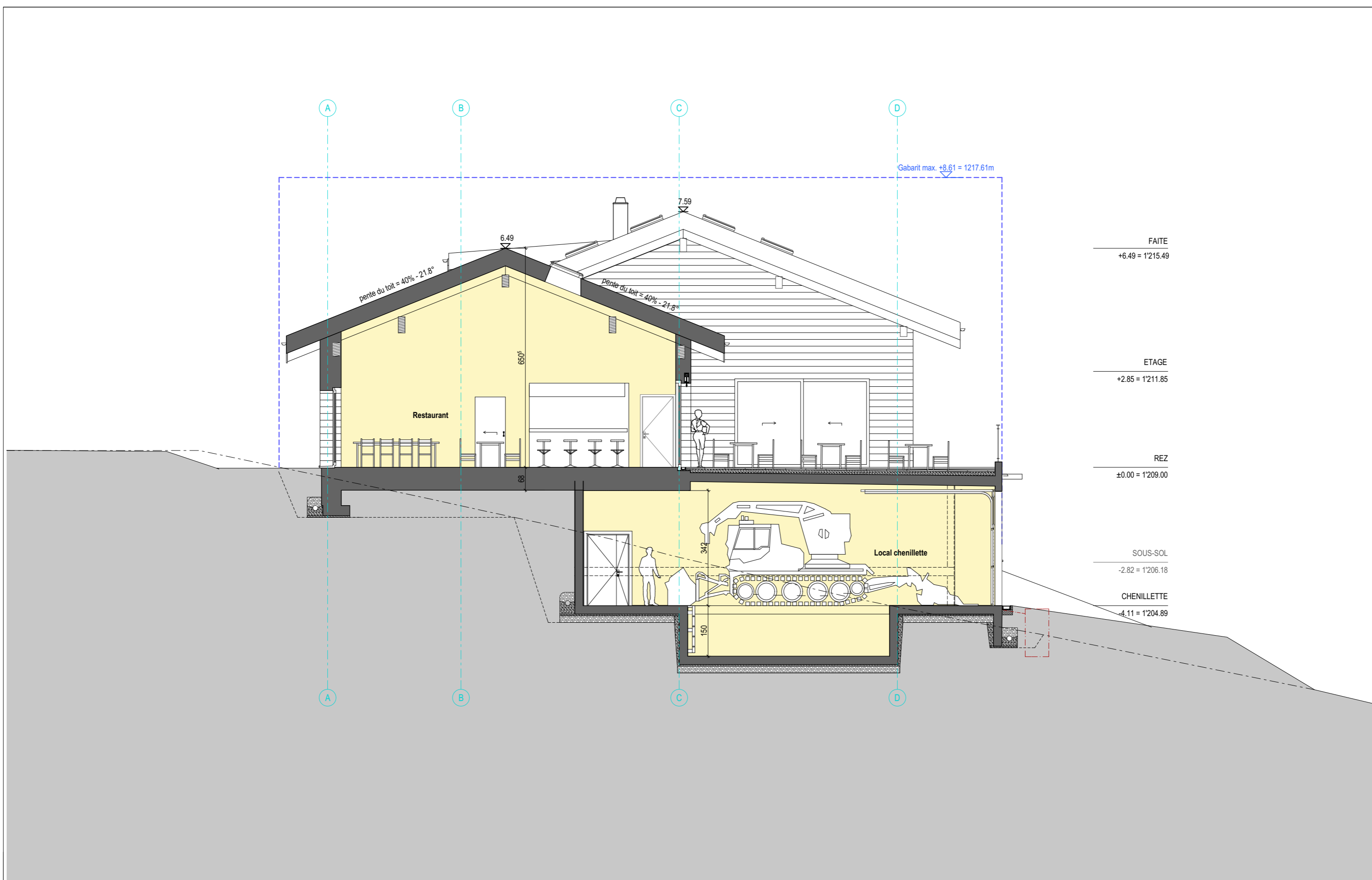
Limite parcelle 222



FAITE
+7.59 = 1'216.59
FAITE
+6.49 = 1'215.49
ETAGE
+2.85 = 1'211.85
REZ
±0.00 = 1'209.00
SOUS-SOL
-2.82 = 1'206.18
CHENILLETTE
-4.11 = 1'204.89



FAITE	+7.59 = 1'216.59
ETAGE	+2.85 = 1'211.85
REZ	±0.00 = 1'209.00
SOUS-SOL	-2.82 = 1'206.18



FAITE
+6.49 = 1'215.49

ETAGE
+2.85 = 1'211.85

REZ
±0.00 = 1'209.00

SOUS-SOL
-2.82 = 1'206.18

CHENILLETTE
-4.11 = 1'204.89