COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 09.02.2015

03/2015

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'830'000.- au maximum pour financer les études des Jardins de la Rouvenaz

Président : Vincent Haldi (ML)

Membres : Patrick Aubort (PLR)
Christian Bécherraz (SOC)
Olivier Blanc (Les Verts)
Felice Calvo (SOC)
Daniel Manzini (SOC)
Franco Meichtry (UDC)
Cyril Pabst (PLR) Absent(e) excusé(e)
Michel Posternak (PLR)
Heinz Schoeneich (PLR)

Monsieur le Président, Mesdames Messieurs,

La commission chargée d'étudier le préavis cité en titre s'est réunie le mercredi 28 janvier 2015 à 19h00 rue de la Gare 30 à Montreux. M. Cyril Pabst était excusé, mais pas remplacé. La Municipalité était représentée par M. Christian Neukomm, municipal de l'urbanisme et des équipements, accompagné de MM. Jean-Lou Barraud, chef du service de l'urbanisme, Enrico Bergonzo chef du service des travaux publics ainsi que Mme Lorraine Wasem, 1ère adjointe au chef du service de l'urbanisme.

Préambule

M. Neukomm explique que la phase d'étude, objet du préavis, fait suite à la démarche engagée par un concours d'idées, suivie d'un concours de projets. Le concept d'aménagement du projet lauréat du concours « Lignes de pente, lignes de rive » répond aux directives d'aménagement fixées à par le Plan directeur communal (PDCom) approuvé en février 2001 par le Conseil d'Etat, à savoir : fondre les Jardins de la Rouvenaz en un seul espace, qui s'étend du front de rue à la rive. La faisabilité de ce concept d'aménagement a

été vérifiée positivement à l'issue de la phase de l'avant-projet.

Cet avant-projet a fait l'objet des ateliers participatifs du printemps 2013 et de l'exposition publique qui leur a fait suite, à la fin juin 2013. La Municipalité a été attentive à la connotation communale du projet, en sollicitant la participation des usagers du site et de la population.

Il s'agit aujourd'hui de poursuivre les études dans une phase de projet, qui permettra d'obtenir un permis de construire et de procéder aux appels d'offres en vue des travaux.

La commission a souhaité comprendre exactement quelles sont les prestations couvertes par le coût du préavis.

Il est expliqué que, depuis le lancement du concours de projets jusqu'à la fin des études de projet, une part de 50% de la totalité des prestations honoraires (ingénieurs et architectes) à fournir jusqu'à l'inauguration de l'espace réaménagé sera effectuée. Les 50% restant s'attachent à la direction des travaux, au contrôle des coûts et du décompte final notamment. Ceci signifie que les démarches à mener en vue du réaménagement sont déjà bien avancées.

Par application de la norme SIA 142 relative à l'organisation des concours, ce sont les mêmes mandataires qui se verront attribuer le mandat de la direction de chantier.

La différence entre les coûts sommaires issus de l'avant-projet (CHF 15,7 mio) et les coûts estimés par le projet (CHF 14,656 mio) résulte de la simplification envisagée pour l'aménagement des berges et des ajustements, suite à la procédure participative, de la création d'un jeu d'eau et de la prise en compte des canalisations : différence 1,05 mio.

A l'heure actuelle, ce sont 750'000 CHF qui ont été engagés, à savoir : 100'000 CHF pour le concours d'idées, 270'000 CHF pour le concours de projets et 380'000 CHF pour les études d'avant-projet.

La commission s'est interrogée quant au délai de six mois annoncé par le préavis afin d'obtenir le projet final. Il a été répondu que le laps de temps nécessaire au rendu d'un premier projet est de six mois, mais que l'entier des études couvertes par le préavis jusqu'aux soumissions rentrées, faisant suite aux appels d'offres, est de l'ordre de quinze à dix-huit mois. L'étude d'avant-projet a servi d'une part, à vérifier la faisabilité de concept d'aménagement du projet lauréat et d'autre part, à mettre en lumière les points critiques du concept. C'est à l'issue de cette étude que l'aménagement des rives en forme d'emmarchement descendant vers le lac s'est révélé problématique de par les exigences de la CGN et très couteux.

Il est dès lors nécessaire de faire évoluer le projet, en fonction des réactions et remarques recueillies durant les ateliers participatifs organisés à la fin de la phase d'avant-projet.

Débat

La numérotation des rubriques ci-dessous correspond à celle du préavis.

2.2 Les ateliers participatifs

Les ateliers participatifs, ont permis de mettre en lumière un certain nombre d'incompatibilités entre les études d'avant-projet et les attentes des différents usagers du site, de même que les points sur lesquels le projet devrait être adapté.

2.3.1 Place de Jeux

La commission s'est inquiétée de la taille réduite de la place de jeux, de son manque d'ombrage, de son insécurité liée au manque de barrière et de sa position qui pourrait obstruer l'ouverture sur la Halle du Marché Couvert.

Il a été expliqué que sa localisation s'est basée sur la largeur généreuse du site à cet endroit et son éloignement de la chaussée qui assure sa sécurité. L'ombrage peut être amélioré par de nouvelles plantations ; une meilleure sécurisation doit être étudiée lors du projet.

2.3.2 Kiosque à musique

La nouvelle scène multi usages se situera sur la place de l'Eurovision. C'est l'endroit le plus minéral du site, qui se prête dès lors à l'accueil de manifestations.

2.3.3 Stationnement extérieur

Le site propose aujourd'hui, 39 places de stationnement extérieures, réparties entre la Place de l'Eurovision et l'aval de la Grand'Rue.

L'avant-projet propose environ 30 places latérales contre le trottoir amont de la Grand'Rue, mais ce chiffre est modulable. A cet égard, l'optimisation du nombre de places du Parking du Marché couvert sera examinée en relation à la nouvelle orientation de sa trémie d'accès. Les places de stationnement extérieures sont nécessaires au commerce notamment et créent une sorte de démarcation entre le trottoir et la chaussée, ce qui est un apport de sécurité. Il s'agit cependant de ne pas recréer une barrière visuelle entre la chaussée et le lac, en disposant les places de manière groupées et en laissant libres certains tronçons.

2.3.4 Accès au Lac et navigation de la CGN

Conformément à l'art. 77 de l'Ordonnance fédérale sur la navigation intérieure, la baignade est interdite dans un rayon de 100 mètres de part et d'autre d'un débarcadère.

L'étude du projet doit s'atteler à trouver un autre aménagement, qui ne suggère pas la baignade, mais ne remette pas en cause la transversalité du site jusqu'à l'horizontale de l'eau voulue par le concept initial. La prolongation du teck en bois aménagé au bas de la Place du Marché est, par exemple, une possibilité, sans être assurément la solution que proposera le projet final.

Il est précisé à ce stade que les honoraires requis dans le préavis tiennent compte de l'aménagement simplifié des berges et sont dès lors abaissés en parallèle au coût estimé de

cet ouvrage.

2.4. Souhaits

Le préavis relate les souhaits exprimés par les participants et les visiteurs de l'exposition publique, à savoir :

-de manière générale, le site doit être mieux et plus animé, ce en toute saison, animations lacustres y compris.

-l'aménagement du site reflète le côté chic de Montreux tout en étant accessible pour tous.

-si l'accès au lac ne permet pas la baignade, un jeu d'eau/fontaine doit être prévu au sein du site.

-le kiosque démoli doit être remplacé par un espace scénique multi usages dans une architecture de style.

-un point de vente est nécessaire sur le site malgré la présence du Métropole et du Forum à chaque extrémité : cet édicule doit être léger, dans l'exemple de la tonnelle présente dans les jardins de l'Hôtel Suisse.

-la promenade doit être fluide et diluée au sein des espaces verts et plantations.

-les arbres peuvent être élagués mais en aucun cas abattus.

-les jeux d'enfants doivent être prévus en suffisance.

-l'office du tourisme doit rester au sein du site, ou à tout le moins, un point « I » est à prévoir au niveau du débarcadère.

-un soin particulier doit être attaché au choix du mobilier urbain, au même titre que l'architecture des édicules et le style-même des Jardins de la Rouvenaz.

Le concept propose un visage radicalement moderne, pour cet espace public central, ce qui paraît difficilement conciliable avec les souhaits exprimés lors des ateliers participatifs.

Il a été expliqué, en comparaison à un projet de construction lambda, qu'à ce stade des études d'avant-projet, le détail de l'aménagement final n'est pas connu. Seules les dimensions et orientations sont fixées ; ainsi les matériaux, couleurs, mobilier urbain, type de plantations, etc… ne sont pas arrêtés ; ils le seront à l'issue de la phase de projet, au stade où un permis de construire sera susceptible d'être délivré.

3.1 Système de circulation

La commission relève que la circulation des piétons sera favorisée, étant admis que la mixité d'usage ne facilite pas la circulation des vélos. Sans vouloir aller jusqu'à marquer une bande cyclable jaune au sol, une solution consisterait à poser un revêtement spécial sur une partie de la chaussée pour en délimiter l'usage par les vélos.

Il est rappelé qu'à ce stade des études d'avant-projet le système de circulation n'est pas fixé ; le gabarit de la chaussée est arrêté à 9.50 m, ce qui laisse la possibilité d'une bande centrale polyvalente dont la fonction sera à clarifier, afin de ne pas répéter un certain nombre d'incompréhensions d'usage comme c'est le cas à la Route de Saint-Maurice à la Tour-de-Peilz.

3.6 Mobilier urbain

Le mobilier urbain sera également étudié lors de la phase de projet ; pour l'heure, l'orientation est de profiter du revêtement en calepinage, pour y insérer le mobilier, de profiter de la pente des lieux et de la protection à apporter au système racinaire de certains arbres pour y constituer des « salons ».

Ainsi ces caissons en béton rebutent certains membres de la commission, qui s'enquièrent de savoir si la technique de protection du système racinaire de certains arbres doit impérativement apparaître au niveau du sol.

Le type de mobilier urbain sera proposé par le projet avec a priori, une volonté d'avoir un type spécial « Rouvenaz » et non le mobilier usuel de la Commune de Montreux.

4. Coûts

Le coût sommaire, issu de l'avant-projet, se monte à CHF 15.7 mio ; avec la simplification préconisée pour l'aménagement des berges et les ajustements du projet recueillis en procédure de consultation, le nouveau coût sommaire estimé pour le projet est de CHF 14.656 mio, réseaux souterrains compris.

Les CHF 850'000.- dédiés à ces derniers couvrent uniquement la modification des réseaux souterrains commerciaux. Les fournisseurs privés adapteront leurs réseaux simultanément aux réseaux communaux, sachant que les coûts de travaux et d'étude seront à leur charge.

4.1 Les coûts sommaires, issus de l'avant-projet

A l'issue de l'avant-projet, le coût sommaire de réalisation totale est estimé à CHF 15'700'000.- et couvre l'entier de l'opération, à savoir :

L'espace public, qui comprend :

-l'aménagement des revêtements de surface minérale et végétale de la promenade et de la chaussée ;

-les plantations et l'arborisation ;

-le mobilier urbain (y. c. éco-point et fosse à feuilles)

-les édicules publics ;

-l'équipement et l'éclairage publics ;

-la signalisation ;

Le parking, qui comprend ;

-la nouvelle rampe d'accès ;

-la rampe provisoire pendant les travaux ;

-la modification des systèmes techniques (ventilation/désenfumage, protection incendie, plomberie, électricité, signalisation et vidéo-surveillance).

L'aménagement des berges, tel que formulé dans le projet lauréat et dont le concept doit être réétudié dans le cadre des études de projet.

4.2 Les coûts sommaires selon l'offre de projet

Espace public (places et jardins) :	CHF 9'806'000.-
Jeux d'eau	CHF 500'000.-
Aménagement des berges	CHF 3'500'000.-
Réseaux souterrains	CHF 850'000.-
Total	CHF 14'656'000.-

5. Montant des honoraires

La commission remarque que le montant honoraire requis correspond à près de mille heures de travail, ce qui semble très important.

Il a été expliqué que les honoraires couvrent les études nécessaires à la production d'un projet définitif, validé par la Commune et le Canton, susceptible d'être soumis aux formalités d'enquête publique, en vue de recevoir un permis de construire ; il couvre aussi toutes les prestations liées aux appels d'offres et au traitement des soumissions rentrées afin de choisir les entreprises qui feront les travaux.

Le montant requis par le préavis couvre l'entier des honoraires susmentionnés.

Dans un souci de continuité de transparence et afin que notre Conseil puisse exercer un contrôle sur la phase finale de ce projet, la Commission a proposé que le crédit d'étude ne couvre pour l'heure que la part des honoraires nécessaires à la production d'un projet définitif. Ce dernier sera susceptible d'être mis à l'enquête publique ; ainsi c'est seulement une fois le projet validé par toutes les instances et porté à la connaissance du public notamment par le biais de l'enquête, que le Conseil communal pourrait octroyer le montant nécessaire à couvrir les honoraires liés aux appels d'offres.

Après un rapide calcul, un montant de CHF 1,2 mio semble suffisant à couvrir le coût des

honoraires jusqu'à la mise à l'enquête publique comprise. Ce chiffre sera vérifié par le Service de l'urbanisme dans les meilleurs délais.

La commission a donc proposé de voter un amendement aux points 1. et 2. des conclusions du présent préavis.

Il s'agit de préciser, au chiffre 1, que les investissements se limiteront au stade de l'enquête publique. Quant au chiffre 2, le montant est réduit à ce qui est nécessaire pour atteindre le stade de l'enquête publique, selon les estimations du Service de l'urbanisme.

Cet amendement est accepté par 8 OUI et 1 NON.

Pour clore la séance, le représentant de la Municipalité a exposé trois exemples de réaménagement de places urbaines, présentant des similitudes avec le cas des « Jardins de la Rouvenaz » il s'agissait de :

-la Place de la Navigation à Ouchy (22'000m2 pour CHF 19.5 mio) ;

-la Place du Midi à Sion (6'000 m2 pour CHF 4 mio) ;

-la Place centrale à Martigny (6'000m2 pour CHF 8,8 mio).

Amendement

Amendement de Olivier Blanc

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les investissements décrits dans le présent préavis *jusqu'au stade de l'enquête publique* ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF *1'200'000.-* au maximum à comptabiliser au bilan dans le compte 9141.3x « Etude projet réaménagement des Jardins de la Rouvenaz » ;

8 oui, 1 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 03/2015 de la Municipalité au Conseil communal du 9 janvier 2015 relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 1'200'000.- au maximum pour financer les études du projet des Jardins de la Rouvenaz.

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. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les investissements décrits dans le présent préavis jusqu'au stade de l'enquête publique ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'200'000.- au maximum à comptabiliser au bilan dans le compte 9141.3x « Etude projet réaménagement des Jardins de la Rouvenaz » ;
3. de couvrir tout ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour tout le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
5. d'amortir cet investissement par le compte de fonctionnement 420.3311 sur une période de dix ans au maximum ;
6. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cet objet.

8 oui, 1 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Vincent Haldi (ML)