



MUNICIPALITE

**PREAVIS N° 11/2017
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédit d'étude pour la valorisation du Jardin
Doret**

Séance de la commission

Date	Jeudi 1 ^{er} juin 2017, à 19h00
Lieu	Hôtel de Ville, salle n°6

TABLE DES MATIERES

1. OBJET DU PREAVIS	3
2. CONTEXTE.....	3
3. LES DEMARCHES.....	4
4. OBJECTIF ET STRATEGIE D'INTERVENTION.....	4
5. FONCTIONNEMENT DU PAVILLON	6
6. COUTS DES ETUDES	8
7. PROCEDURE	9
8. CALENDRIER	9
9. ASPECTS FINANCIERS	9
10. CONCLUSIONS	10

Vevey, le 24 avril 2017

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de CHF 130'000.— pour la poursuite des études de la valorisation du jardin Doret, propriété privée communale.

A la suite de l'incendie de l'ancien pavillon scolaire Doret, datant de 1964 et sis dans le parc de l'Arabie (aujourd'hui appelé le Jardin Doret), la Municipalité a étudié des propositions de réaménagement de cette zone.

L'espace limité du Jardin Doret, situé dans un contexte urbain dense, doit en particulier faire cohabiter différents types d'usages. Cela provoque un certain nombre de problèmes et de nuisances que la Municipalité tente de résoudre par la mise en place de nombreuses mesures et interventions sur le site.

Dans ce contexte, des mesures d'adaptation du Jardin Doret, ainsi que la définition d'un programme et d'un parti architectural clair, sont nécessaires pour la réussite de l'opération.

L'analyse démontre qu'un moyen pour libérer le parc de certaines incongruités serait de concentrer l'effort sur le traitement de la zone ouest, en limite du jardin. Les premières esquisses proposent de redéfinir dans cette zone en particulier un aménagement paysager réfléchi.

Le bâtiment de l'ancienne station de pompage du SIGE, dont la Ville est propriétaire, est à l'intérieur dans un état de vétusté qui mérite que l'on y porte une attention particulière. Peut-être aussi une réaffectation. Construit au milieu du vingtième siècle, il est d'une qualité architecturale certaine.

2. CONTEXTE

Le Jardin Doret est devenu progressivement, avec la densification de la Ville de Vevey et l'évolution de la société de loisirs, un véritable parc urbain fortement sollicité. En période estivale, il semble avoir atteint sa saturation et par conséquent, cristallise les conflits entre les multiples catégories d'utilisateurs et les habitants du voisinage.

Les espaces publics situés sur les rives du lac sont très prisés, à tel point que les pelouses des promenades et quais sont également appropriés par une tranche de la population en été. La Place du Marché et le Rond-Point Melchers sont en grande partie des parkings, ainsi seuls les Jardins du Rivage et du Doret sont à disposition. Par ailleurs, entre la Place du Marché et le centre nautique, on observe que la moitié des rives veveysannes sont quasiment dépourvues d'établissement public.

Sans modifications majeures depuis plus d'un demi-siècle, le Jardin Doret a évolué et plusieurs équipements sont venus, au gré des besoins ou des pressions, compléter avec plus ou moins de bonheur, l'offre publique et par conséquent, a réduit les surfaces appropriables par tout un chacun.

3. LES DEMARCHES

Un architecte et un spécialiste dans la psychologie environnementale ont été mandaté avec les deux objectifs suivants :

1. établir le diagnostic en matière d'aménagement du territoire, d'équipements et d'infrastructures du parc ;
2. élaborer un programme pour répondre au plus près aux contraintes, attentes et besoins des usagers tout en améliorant le rapport au voisinage.

Diagnostic de l'existant

Sur la totalité de l'emprise du Jardin Doret, soit les parcelles propriétés communales N^{os} 52 et 386, une grande partie des surfaces est peu appropriable par les usagers, contrairement à ce que l'on croit :

- la zone de jonction entre le jardin public et les immeubles privatifs est actuellement floue dans sa fonction ;
- les parkings à voitures, vélos et motos aménagés pour le CEPV occupent une grande surface ;
- les équipements actuels du jardin témoignent d'un certain patchwork (parc à chiens, beach-volley, jeux d'enfants, kiosque, etc.) ;
- l'intérieur du bâtiment de l'ancienne station de pompage du SIGE, dont la Ville est propriétaire, est dans un état vétuste et sous utilisé.

Les premières propositions ont porté sur un autre positionnement des équipements pour offrir plus de surfaces appropriables et une qualité paysagère améliorée.

Contributions

La Direction de l'architecture, des infrastructures et de l'énergie (DAI), la Direction de la Culture (C), la Direction des espaces publiques (DEP), la Direction de l'urbanisme, de la Mobilité et du développement durable (DU), la Direction de la jeunesse, de l'éducation, de la famille et des sports (DJEFS), la Direction des affaires sociales, du logement et de l'intégration (DASLI), ont activement participé à l'élaboration d'un cahier des charges et de l'avant-projet. La Direction du CEPV, les gérants du Café littéraire et du Bout du Monde, ainsi que les voisins directs ont également été consultés, ainsi que le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) et la Direction de l'enseignement post obligatoire (DGEP) utilisatrice du CEPV.

4. OBJECTIF ET STRATEGIE D'INTERVENTION

Le périmètre étudié couvre l'ensemble de la parcelle de la propriété communale d'une surface de 23'544 m², de l'avenue Nestlé jusqu'aux rives du lac. L'avant-projet s'est développé sur la base des contraintes qui se dégagent de l'état des lieux et de l'analyse du GTI (Groupe de travail incivilités). Il se veut être une suite logique aux actions menées sur le terrain, sorte de continuum de quatre années d'actions ciblées.

Dans ce contexte, la question de l'affectation d'un nouveau pavillon dans ce parc urbain, véritable « star » de la ville pendant la belle saison, est au centre des préoccupations.

De nature paysagère autant qu'architecturale, la Municipalité propose d'encadrer la vie du parc, par :

- la densification de la végétation entre le parc et le voisinage ;

- la construction d'un pavillon conçu comme lieu à la fois accessible à tous et imprégné d'une dimension culturelle œuvrant dans le sens du respect des lieux et du vivre ensemble.

Le jardin

L'essentiel de l'aménagement paysager devra se concentrer en limite ouest de la parcelle. Constituée d'une coulée verte d'arbres et de parterres, elle remplira une fonction de protection et de délimitation. Elle ne sera pas perçue comme une frontière, mais donnera une impression d'ouverture ne provoquant pas de résistance.

Une recommandation est d'en faire ponctuellement un jardin collaboratif de permaculture qui amorce le concept mental de « prendre soin ensemble ». De par sa nature, la permaculture est un type d'agriculture propice à la fonction de barrière, car il ne s'agit pas de rangées traversables facilement, mais d'un enchevêtrement complexe de plantations diverses.

Le pavillon

Le bâtiment à construire est pensé comme une aide au service du parc. Pour toucher un large public, devenir un lieu actif, vivant, créatif, mobilisateur, bref un espace attractif voire incontournable pour la population veveysanne et régionale. Au vu de la taille du Jardin Doret, les services consultés de l'administration communale, ainsi que les mandataires considèrent que le projet doit être suffisamment ambitieux pour être dynamique/attractif et atteindre les objectifs fixés.

Le nouvel édifice est conçu comme **un café et lieu d'exposition d'arts visuels**. Le cahier des charges des gérants de ce lieu doit inclure une part importante « au service du parc ». Leur présence garantit un contrôle social allié à la mise en place d'une atmosphère conviviale tournée et propagée vers le parc. L'exploitation de ce lieu devrait être conçue pour viser l'objectif zéro déchet, afin d'être exemplaire pour l'ensemble des usagers.

La présence du binôme « café/culture » fonctionne bien et est perçu de manière implicite comme un binôme « accessible et cultivé » et active donc ces concepts mentalement chez les visiteurs du Jardin Doret. Ces concepts, une fois activés, favorisent les comportements qui lui sont liés en mémoire associative. Accessible ne signifie pas « bas de gamme » et cultivé ne signifie pas « élitiste ». Autant le café que la partie exposition devraient être accessible et cultivé. De plus, il serait important de laisser un éclairage ciblé la nuit, l'obscurité étant un facteur propice aux incivilités. Une ouverture annuelle est favorable à la création d'habitudes des usages et comportements liés à ce lieu et favoriserait son appropriation. Une stratégie de communication doit être mise en place de manière spécifique à ce lieu.

A l'origine le pavillon occupait une surface de 114 m². Le futur café-culture aura une emprise au sol d'environ 250 m² (surface utile 200 m²).

Nouveau pavillon (surfaces utiles)

Espace café (40 places)	72 m ²
Espace culturel.....	72 m ²
Bar-réception.....	30 m ²
Cuisine	18 m ²
WC.....	<u>8 m²</u>
Total	200 m²
Terrasse (30 places)	50 m ²

Ancienne station de pompage (surfaces utiles)

WC public.....	45 m ²
Dépôt pavillon	<u>28 m²</u>
Total	73 m²

Construction

Basse et allongée, la construction est totalement proportionnelle à l'échelle du parc et aux bâtiments voisins. La relation est directe avec le parc et son accès y est également facilité.

L'objectif est de construire un café avec une consommation énergétique moindre et en utilisant des matériaux à faible empreinte écologique.

Principaux équipements existants

Le terrain de beach-volley est, à ce jour, la source d'un conflit d'usage entre les enfants qui en font un bac à sable géant, et les joueurs qui considèrent ce terrain comme un lieu de pratique sportive.

Afin de poursuivre la stratégie pour le maintien d'une cohésion sociale à travers des espaces communautaires tels que des places de sport, la Municipalité étudie plusieurs sites possibles.

Le parc à chiens où les aboiements apportent inévitablement des conflits entre le voisinage direct et les propriétaires de chiens font de ce site un espace problématique. Force est de constater que ce lieu prend place sous un des arbres les plus emblématiques du parc : le Cèdre du Liban (*Cedrus libani*), véritable monument végétal.

Afin de trouver des solutions acceptables, l'association canine de Vevey a été approchée. Plusieurs sites sont à l'étude pour un parc à chiens ou une promenade canine accessible depuis tous les quartiers de la ville rapidement.

5. FONCTIONNEMENT DU PAVILLON

Les futurs exploitants sélectionnés par mise au concours devront être dans un bel état d'esprit et offrir un espace accueillant et chaleureux, ainsi que des prestations de bonne qualité (diversité et qualité des boissons/nourriture, provenance des produits, collaborations avec partenaires locaux).

L'ancienne station de pompage sera liée au nouveau bâtiment par ses nouvelles fonctions. Elle subira une transformation légère en locaux de services (wc publics, vestiaires & espace de stockage pour le futur pavillon) à profit des usagers du jardin. Les locaux techniques seront maintenus.

Concept d'exploitation du pavillon

La Ville de Vevey lancera un appel à projets pour la programmation, l'exploitation et la gestion du futur espace café-culture. Le cahier des charges demandera que deux structures gèrent les lieux : une pour les activités du café (collaborateurs salariés), l'autre pour la gestion de l'espace culturel (association/fondation avec collaborateurs salariés en partie bénévoles).

Les liens entre les deux structures doivent être très étroits (par ex. majorité des mêmes personnes siègent dans les deux structures).

Un appui aux exploitants avec des travailleurs sociaux de proximité (TSP) est conseillé lors de périodes « chaudes » de l'année afin de réduire d'éventuelles incivilités autour du café.

Exploitation du café :

- proposer une carte diversifiée de boissons et de mets chauds à des prix accessibles (*choix varié de boissons chaudes, assortiment de sirops et boissons fraîches originales, offre de petite restauration et snacks de qualité, 1-2 plat(s) du jour et choix de salades à midi*) ;
- travailler avec des fournisseurs locaux et proposer des produits frais et de saison ;
- développer une ambiance chaleureuse, originale et propice aux échanges et au partage et en écho au programme présenté dans l'espace culturel ;
- offrir un choix varié de journaux et magazines en suffisance (presse locale, nationale et internationale et revues spécialisées) ;
- éviter la diffusion de programmes musicaux commerciaux ;
- éviter l'invasion de marques et de publicités à l'intérieur comme en terrasse ;
- promouvoir dans la mesure du possible l'offre culturelle veveysanne par des moyens originaux qui évitent la circulation de supports papier (concept du zéro déchet) et développement de collaboration sur les événements/conférences/lectures.

Programme culturel :

- promouvoir les arts visuels en conservant un programme annuel d'expositions, de conférences, de rencontres et d'événements ;
- créer une relation privilégiée avec le CEPV et intégrer dans la programmation des projets des étudiants ;
- intégrer dans la programmation un projet du Festival Images tous les deux ans (+ éven. 1 projet par année) ;
- développer des synergies avec les musées communaux et la Fondation Vevey Ville d'images : mise sur pied d'événements communs, relais sur les programmations, circulation des publics entre les lieux actifs dans les arts visuels et de manière plus générale avec les acteurs culturels de la ville ;
- développer un programme d'actions de sensibilisation à la culture pour toucher un public aussi large que possible ;
- maintenir un dialogue régulier avec le Service culturel de la Ville de Vevey.

Synergies jardin – pavillon :

- faciliter et renforcer les relations avec les utilisateurs du Jardin Doret (par ex. offre de boissons et mets à emporter), immersion du café et de l'espace culturel dans le jardin de manière ponctuelle (projets « hors les murs »), développement des échanges et des moments de rencontres selon programme culturel ;
- formation et coaching aux interactions sociales avec l'appui des travailleurs sociaux de proximité (TSP), en particulier en ce qui concerne la prévention du littering (déchets sauvages) et des incivilités. Privilégier une approche positive, chaleureuse et interrogative permettant l'engagement, l'appropriation et la responsabilisation. La notion de soin diffusée par les responsables du lieu permettra de diminuer les risques d'incivilité. Les activités du lieu doivent, autant que possible, se tourner vers le parc et ses usagers.

Développement durable :

- l'exploitation devra inclure les notions essentielles du développement durable. Poursuivre l'objectif « zéro déchet », afin d'être exemplaire pour le parc. Les exploitants ont à disposition, sous réserve de participation active, un jardin de permaculture situé à l'arrière du pavillon. Ils devraient mettre en avant cette production dans la confection de propositions culinaires ;
- tenter dans la mesure du possible de développer une communication sans déchets (pas de papillons, cadeaux publicitaires, etc.). Communication originale tournée vers le parc (images diffusées plutôt qu'affiches, œuvres exposées à l'extérieur du bâtiment, utilisation des éléments naturels, etc.).

Budget et financement :

- la Ville de Vevey offrira des conditions de location avantageuses aux exploitants en contrepartie du respect du cahier des charges qui fera partie intégrante du contrat de bail. Une évaluation abordant les contenus culturels et le mode de gestion de l'espace culturel aura lieu chaque année avec le Service culturel ;
- tout ou partie du bénéfice du café doit être réinjecté dans la structure qui gèrera l'espace culturel ;
- l'association/fondation qui gèrera l'espace culturel pourra bénéficier d'une subvention du Service culturel de la Ville de Vevey et devra effectuer un travail de recherche de fonds auprès des structures publiques et privées.

6. COUTS DES ETUDES

Sur la base des plans d'avant-projet, nous indiquons ci-après la nature et le coût des études à accomplir.

Honoraires urbaniste (Modification du plan d'extension (PE) « Quartier de l'Arabie » + addenda du Plan partiel d'affectation (PPA) « Quai Ernest Ansermet »)	CHF	25'000.—
Honoraires architecte (Projet de l'ouvrage, procédure de demande d'autorisation, appel d'offres, Projet d'exécution, exécution de l'ouvrage, mise en service, achèvement)	CHF	65'000.—
Honoraires ingénieur civil (Dimensionnement, descriptif et appel d'offres)	CHF	10'000.—
Honoraires ingénieur CVSE (Etude de variantes, dimensionnement, descriptif des installations et appel d'offres. Suivi dossier demande de subvention)	CHF	8'000.—
Honoraires spécialiste cuisiniste (Etude et appel d'offres)	CHF	5'000.—
Honoraires spécialiste exploitation café-culture (Etude et appel à candidature)	CHF	5'000.—
Honoraires géomètre (Mise à l'enquête, cadastration)	CHF	5'000.—
Honoraires spécialiste amiante (Rapport amiante pour ancienne station de pompage)	CHF	1'000.—
Autorisations et taxes (Mise à l'enquête, frais de publication)	<u>CHF</u>	<u>6'000.—</u>
TOTAL GENERAL TTC	<u>CHF</u>	<u>130'000.—</u>

7. PROCEDURE

La parcelle propriété communale est soumise à deux plans spéciaux :

- plan d'extension (PE) « Quartier de l'Arabie » adopté par le Conseil communal le 8 février 1957.
- addenda du Plan partiel d'affectation (PPA) « Quai Ernest Ansermet », modifié et approuvé par le Conseil communal le 2 novembre 2000 qui empiète sur la parcelle communale dans sa partie nord-ouest.

Ces plans doivent être modifiés avant le dépôt d'une demande d'autorisation de construire.

8. CALENDRIER

Modification du PPA et du PE.....	juin-juillet 2017
Examen préalable cantonal pour modification du PPA et du PE.....	août-octobre 2017
Enquête publique de la modification du PPA et du PE	novembre 2017
Projet définitif et appel d'offres	septembre-février 2018
Procédure de demande d'autorisation de construire.....	janvier 2018
Préavis au Conseil communal (PE+PPA, réponse au postulat de M. Beaux et crédit d'ouvrage)	mars 2018
Décision du Conseil communal	mai 2018
Ouverture du chantier.....	juin 2018
Mise en service	mars 2019

9. ASPECTS FINANCIERS

Plan des investissements

Le plan des investissements 2016-2021 du 28 novembre 2016 prévoit sous chiffre 3051 un investissement brut de CHF 800'000.— pour la reconstruction du pavillon Doret et sous chiffre 4004 un investissement brut de CHF 800'000.— pour l'aménagement du jardin.

Financement

Le financement du crédit d'étude sera assuré par la trésorerie courante.

Amortissement

Le crédit d'étude de CHF 130'000.—, demandé par le présent préavis, sera incorporé dans la demande de crédit d'ouvrage et amorti en même temps que celui-ci.

10. CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis no 11/2017, du 24 avril 2017, concernant la Demande de crédit d'étude pour la valorisation du Jardin Doret ;
- 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 un crédit de CHF 130'000.— pour financer le coût des études pour la valorisation du Jardin Doret ;
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépense d'investissement » ;

Au nom de la Municipalité
la Syndique le Secrétaire



Elina Leimgruber Grégoire Halter

Municipaux-délégués : Mme Elina Leimgruber, Syndique et municipale-directrice de l'Administration générale, de la Direction de l'architecture, des infrastructures et de l'énergie et du Service des affaires intercommunales

M. Jérôme Christen, municipal-directeur de la Direction de l'Urbanisme, de la Mobilité et du Développement Durable, de la Direction des Espaces Publics

M Michel Agnant, municipal-directeur de la Direction des Affaires sociales, du Logement et de l'Intégration, Service culturel

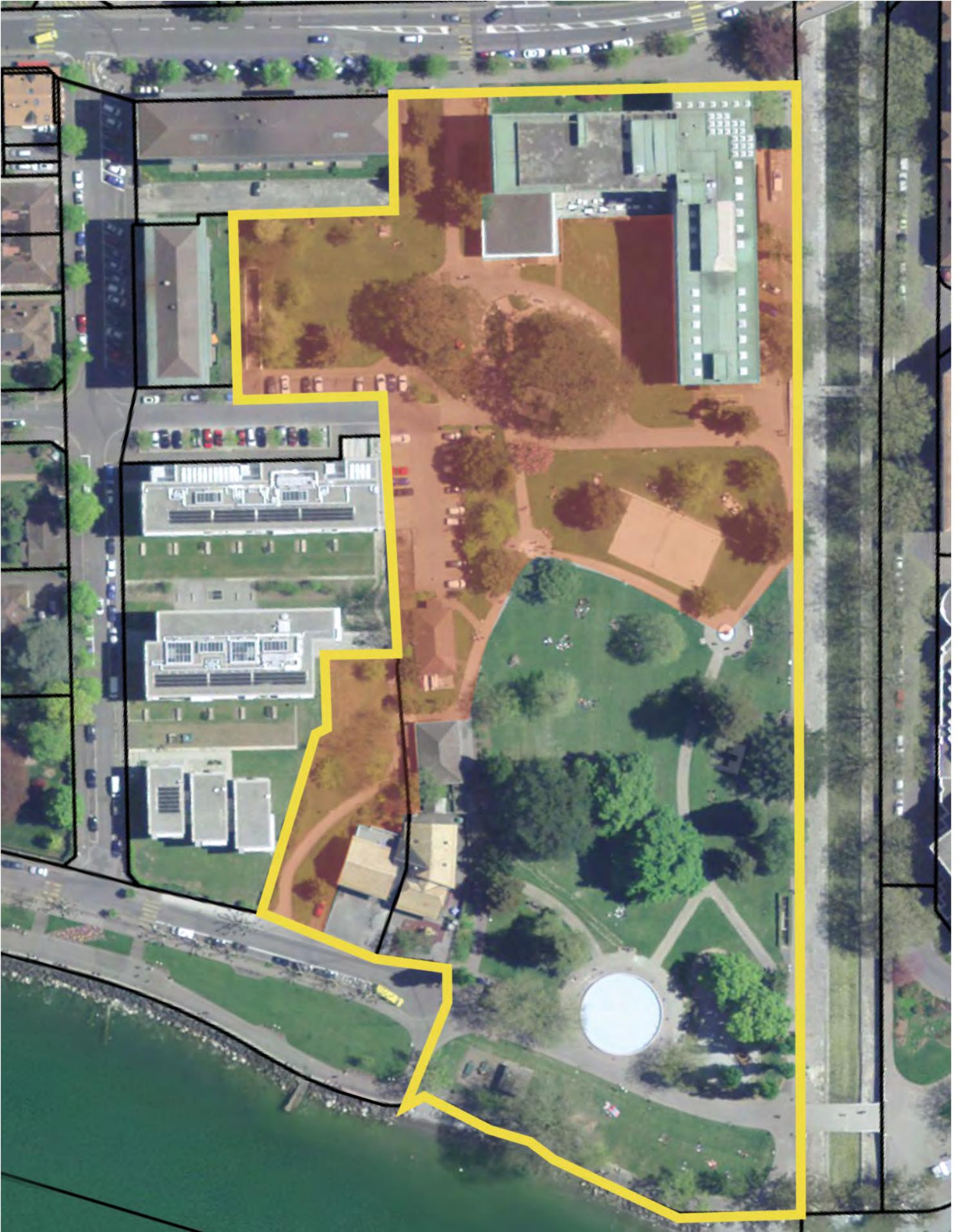
Annexes : 1. Vue générale
2. Planche du diagnostic du Jardin Doret
2. Carte des lieux de détente et restauration de la ville
3. Plan de situation
4. Esquisse du pavillon
5. Historique du Jardin Doret

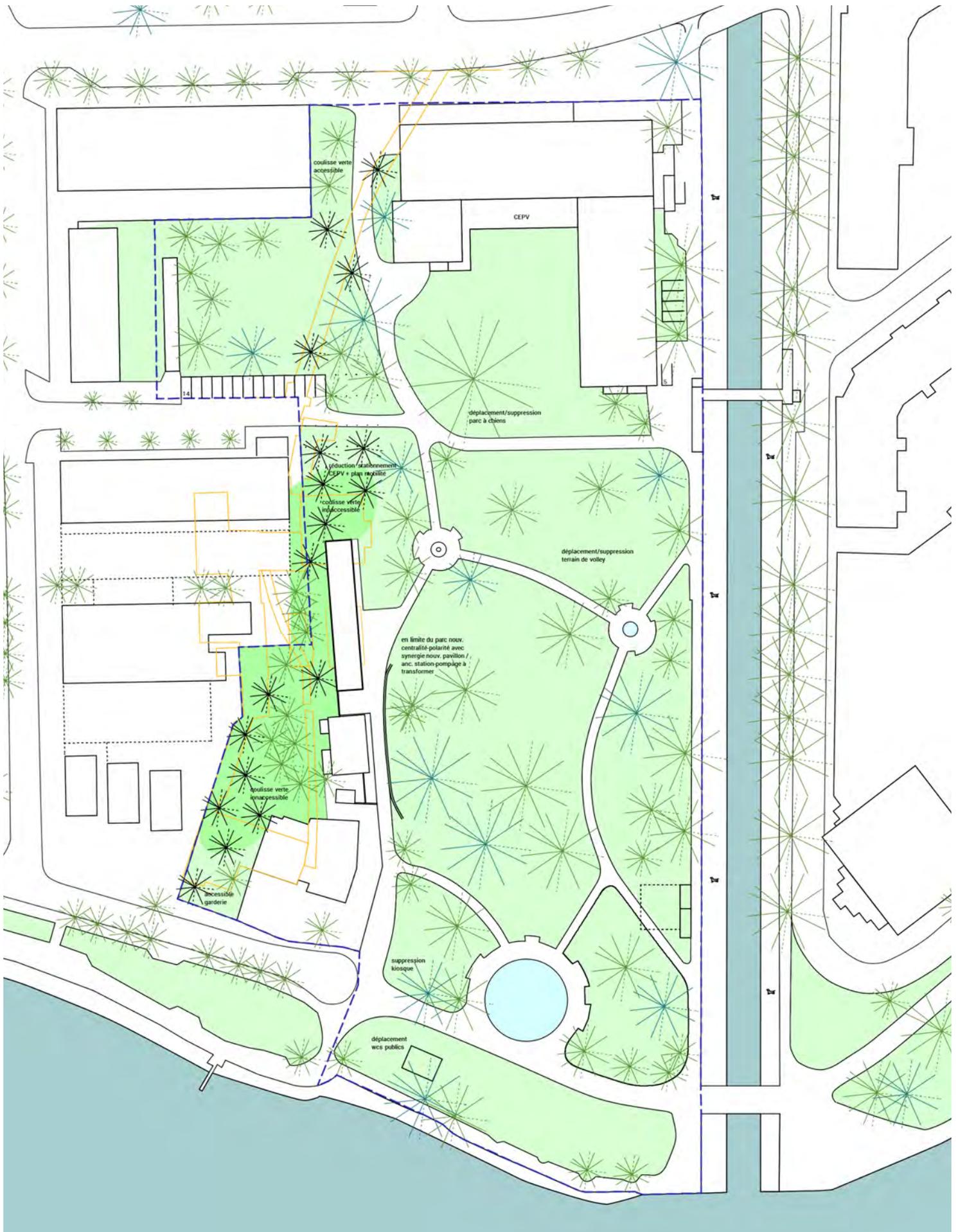


Ville de Vevey
**Direction de l'architecture,
des infrastructures et de
l'énergie**
Case postale
1800 Vevey

Annexe 01
Vue générale







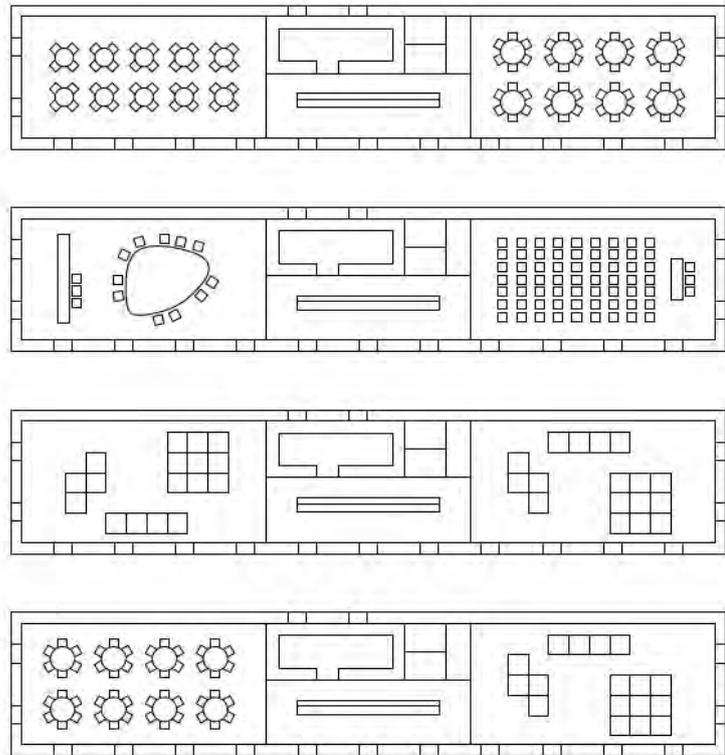
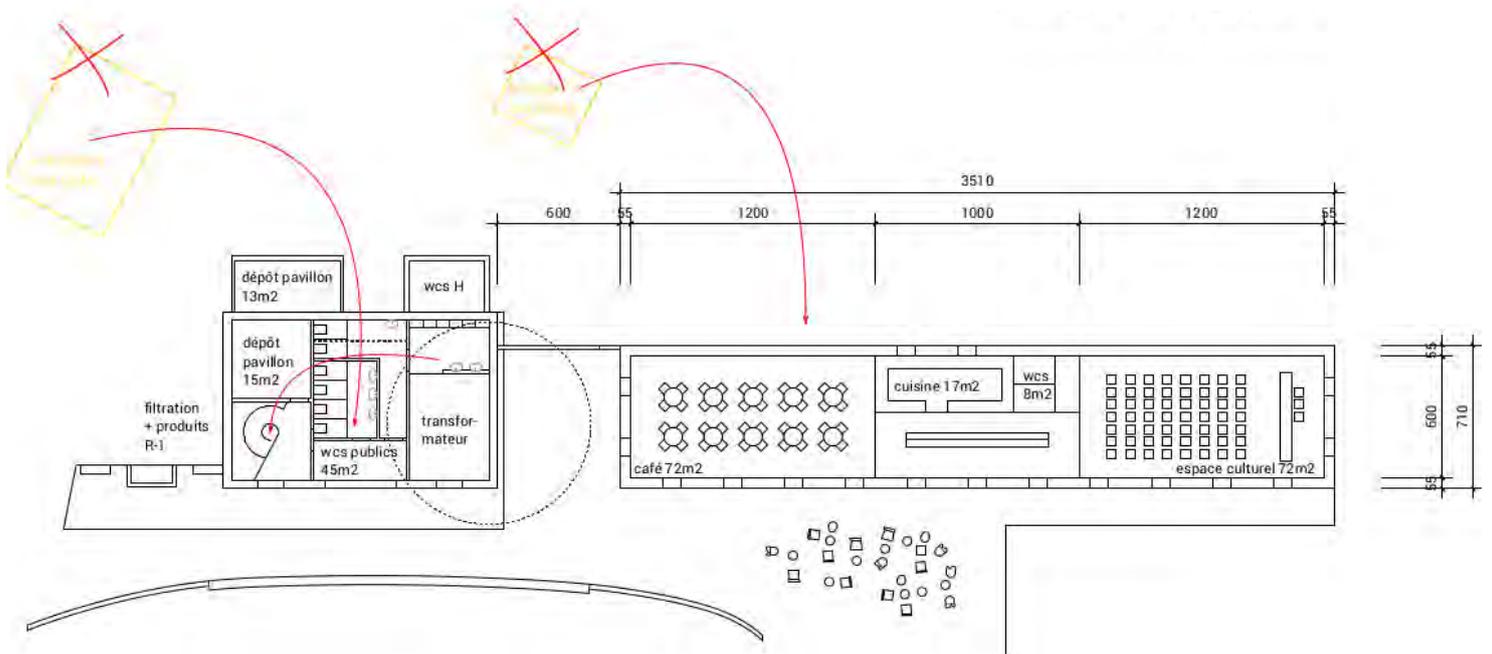


Illustration des différents usages possibles



transformation anc. station pompage

nouveau pavillon

Historique du jardin Doret

Il est à relever en premier lieu que l'appellation Arabie, Araby, Laraby : terre en pente, rocailleuse, est un toponyme fréquent dans le vignoble.

Selon Jules Guex « Noms de chez nous » (Feuille d'Avis de Vevey, 1931, 28 janvier), l'appellation Arabie provient peut-être du patois La Rabiye : terrain caillouteux, raboteux, où ne pousse qu'une herbe maigre qui s'explique par la proximité de l'embouchure de la Veveyse qui avant son endiguement devait constituer un vaste pierrier.

A proximité de cette ancienne zone rocailleuse se trouve une rivière enterrée dite « La Moneresse » Cette rivière dans les années 1950, traversait le jardin Doret de nord-est et nord-ouest. Tantôt par un canal souterrain, sous l'ancien passage Ruchonnet, tantôt à découvert le long de la garderie de la Barcarolle

Dès 1730, cette partie du bord du lac est transformée en une oasis de verdure par l'amenée de terre végétale et la plantation d'arbres, œuvre de Vincent Doret fondateur d'une dynastie de marbriers qui y implante sa marbrerie en 1733. Ainsi dès le départ la propriété de l'Arabie fut divisée en 2 secteurs : celui de l'industrie et celui de l'agrément (parc avec villa et maison de jardinier).

Quatre générations de Doret se sont succédé à l'Arabie, mais le dernier David Doret V, sans enfant, transmet l'entreprise à Louis Rossier qui fonde à son tour une nouvelle famille de marbriers.

En 1904, à la mort de David V Doret, la propriété est transmise à ses neveux Jean et Samuel Keser, fils de Jean Samuel Keser, architecte et de Louise Frédérique, née Doret, sœur de David V et résidant tous deux à Genève.

En mars 1918, ils proposent une donation à la Ville de Vevey comprenant la plus grande partie de leur propriété, soit une maison d'habitation avec dépendances et la partie inférieure du parc, sous certaines conditions.

Le 19 avril 1918, Le préavis (séance de Municipalité du 5 avril 1918) déposé auprès du Conseil communal est accepté à l'unanimité. L'acte de donation est signé en l'étude de maîtres Eugène et Adolphe Monod le 2 mai 1918.

Dès l'automne 1919, les frères Keser expriment le désir de vendre la partie restante à la commune, leurs affaires ne leur permettant pas de procéder à une seconde donation. Un préavis est élaboré le 19 décembre 1919 avec un vœu de la commission d'aménager le parc en jardin d'enfants. L'acte de vente du terrain restant et de la maison d'habitation est signé en l'étude Monod le 19 janvier 1920.

En 1930, la maison du jardinier est transformée en école enfantine.

Dès 1945, la villa dite « Villa Doret » est utilisée comme école de photographie et la partie nord du parc est attribuée au Centre professionnel, inauguré en 1971.

Le pavillon Doret

En 1964, un pavillon en bois est construit pour les besoins de l'école de photographie du Centre Doret. Par la suite, il accueillera des classes primaires de 1ère à 4ème année pendant près de 20 ans.

En 1995, le pavillon n'est plus affecté comme locaux scolaires. Dès lors, il sera mis à disposition à bien plaisir et contre bons soins à l'association des Planchistes de Vevey L'Hô-Kypass qui comptait à cette époque une centaine de membres. Il a également servi de "gîte" pour les bergers de la fête des Vignerons durant l'été 1999.

Au début des années 2000, le pavillon, relativement peu utilisé, s'est alors rapidement dégradé. Il fera l'objet de vandalisme, le rendant alors inutilisable.

En 2013, le pavillon sera intégralement détruit par un incendie.

Aujourd'hui, seules les fondations témoignent encore de cet édifice pavillonnaire.

L'ancienne station de pompage

- 1948 : Projet de construction d'un "édicule public" (WC).
- 1950-1951 : Projet de station de pompage du Service des eaux de Vevey-Montreux SEVM à la place de l'ancien édicule.
- 1952-1953 : Le SEVM construit un puits filtrant de 34 m de profondeur.
- 1954 : Inauguration de la station de pompage.
- 1972 : Station fermée. La station de pompage des Gonelles prend le relais.
- 1975 : Installation d'appareils de filtration pour le bassin-pataugeoire du jardin Doret dans le sous-sol du bâtiment.
- 2001 : Le SIGE, ayant repris les activités de la SEVM, cède le bâtiment à la Ville.