



MUNICIPALITE

**PREAVIS N° 04/2008
AU CONSEIL COMMUNAL**

Site de La Veyre

Demande de crédit pour la réalisation d'un terrain de football synthétique, d'un demi-terrain en gazon naturel, de vestiaires et de places de parc

Séance de la commission :

**lundi 10 mars 2008, à 20h00
Hôtel de Ville, salle n° 6**

Vevey, le 7 février 2008

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Objet du préavis

Suite à l'acceptation du préavis N° 23/2007 "Financement régional de terrains de football" par le Conseil communal, la Municipalité, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sollicite un **crédit d'ouvrage de CHF 4'576'000.**— pour la démolition de vestiaires existants, l'aménagement d'un terrain de football synthétique, d'un demi-terrain en gazon naturel, de places de parc et la construction de nouveaux vestiaires à La Veyre.

Contexte intercommunal

Le projet intercommunal comprend la réalisation d'ici 2010 de dix terrains de football et de leurs infrastructures. Pour la commune de Vevey, il est prévu de transformer le site de La Veyre en 2008, objet du présent préavis et le site de Copet I en 2009, pour lequel une demande de crédit d'ouvrage sera présentée au printemps 2009.

Le financement régional porte uniquement sur l'aménagement du terrain synthétique et du demi-terrain en gazon naturel en tant que seul dénominateur commun à l'ensemble des projets des communes propriétaires. La démolition des vestiaires existants, l'aménagement des places de parc et la construction des nouveaux vestiaires sont à la charge de la commune de Vevey. En contrepartie, le subside cantonal nous revient entièrement. Pour ce qui concerne l'aspect historique du projet régional, nous vous invitons à vous reporter au contenu du préavis N°23/2007.

Historique du site

C'est le 1^{er} mai 1952 que la commune de Vevey a acquis la propriété de La Veyre d'En-haut, commune de St-Légier. Il s'agissait d'un bien-fonds agricole. C'est la famille Gavin qui assumait la responsabilité de ce fermage pratiquement jusqu'à la fin de l'exploitation en 1977. Cependant, dès 1961 et jusqu'en 1973, la commune a, sur une partie de la propriété, affermé l'exploitation des graviers à la société de la Gravière de La Veyre SA. En 1965, la commune aménagea un terrain de football et construisit des vestiaires provisoires.

En juin 1979, le Conseil communal approuva le préavis relatif à l'aménagement d'un centre sportif à La Veyre. Il était prévu la démolition des vestiaires et de la ferme existante, l'aménagement de deux terrains de football, d'un parking et la construction d'un bâtiment comprenant des vestiaires, des locaux de protection civile, une buvette, un appartement pour le concierge et les locaux d'exploitation.

La Municipalité fut en possession d'un permis de construire pour les vestiaires. Par contre pour l'aménagement des terrains, l'enquête publique souleva huit oppositions, dont entre autres celle de l'Association pour un aménagement rationnel de St-Légier (APAR) qui obtint auprès de la commission cantonale de recours en matière de police des constructions l'annulation de la décision de délivrer le permis de construire.

En 1982, la Municipalité déposa un préavis pour annuler la décision d'octroi du crédit pour l'aménagement d'un centre sportif et demanda par contre un crédit pour la réfection de la pelouse de La Veyre et la mise en synthétique du terrain de Copet II. Cette solution permettait de palier temporairement au manque de surface de jeu. Cette situation a perduré jusqu'à aujourd'hui moyennant un entretien régulier et le renouvellement du gazon synthétique de Copet II en 1991 et 2004.

Description du projet de La Veyre

Le site actuel comprend un terrain en gazon naturel de 70 x 107 m éclairé et un terrain de 28 x 60 m non éclairé. Il est principalement utilisé pour les entraînements. Ponctuellement quelques matchs s'y déroulent encore, notamment pour les équipes ne faisant pas partie du FC VS 05 telles que Polisportiva, Atlantic ou Napoli, évoluant en troisième et quatrième ligue régionale. Le bâtiment comprenant deux vestiaires est vétuste.

La présente demande de crédit d'ouvrage est l'aboutissement du développement de trois variantes de projet. La variante dite initiale, issue du rapport TBM (Tappy Bornand Michaud SA, ingénieurs civils SIA/UTS).

Elle prévoyait:

La Veyre: construction de deux terrains de football perpendiculaires au terrain actuel, l'un en synthétique, l'autre en gazon naturel, huit vestiaires et des places de parc.
Copet I: sans changement.

Ce projet a été développé et mis à l'enquête publique. Le permis de construire a été délivré le 16 août 2006. Entre-temps la Direction jeunesse et sports, suivant une réflexion générale sur les besoins en matière d'équipements, préconisa de concentrer l'activité footballistique sur le site de Copet, situé au centre ville. Le terrain en gazon naturel de Copet I est en effet largement sous utilisé. En octobre 2006, la Municipalité choisit de modifier le programme de réalisation de la manière suivante :

La Veyre : mise en synthétique du terrain actuel, construction de quatre vestiaires et de places de parc.
Copet I : mise en synthétique du terrain actuel.

Cette solution a l'avantage de pouvoir organiser l'ensemble des compétitions sur le site de Copet, permettant une exploitation optimum des infrastructures et évitant de ce fait de nombreux déplacements motorisés à La Veyre tant pour les équipes que pour le public.

Une nouvelle étude fut réalisée en novembre 2006 et utilisée dans le cadre du préavis pour le financement régional des terrains de football.

Lors de l'élaboration des descriptifs des travaux et du calcul définitif des coûts à la fin de l'été 2007, les mandataires et la Direction de l'urbanisme et des constructions ont constaté qu'il serait peut-être nécessaire de remettre en question l'orientation du terrain de football actuel. En effet, si la mise en synthétique du terrain actuel permet de réaliser des économies en bénéficiant d'éléments de construction déjà mis en place comme le drainage et certains tronçons de grillage, la surface de jeu dans sa configuration actuelle prêterait durablement la réalisation à terme d'un deuxième terrain tel que préconisé par le rapport TBM. D'autre part le petit terrain existant en gazon naturel aux proportions peu adaptées aux entraînements (28 x 60 m) reste très accessoire.

Pour évaluer quelle était la meilleure solution, nous avons avancé parallèlement avec la préparation du devis du projet figurant dans le préavis intercommunal et celle d'une variante d'implantation perpendiculaire au terrain actuel (**annexe 1**) qui finalement est la solution qui vous est proposée dans le présent préavis:

La Veyre : construction d'un terrain en gazon synthétique perpendiculaire au terrain actuel, réfection du demi-terrain en gazon naturel existant, construction de quatre vestiaires et de places de parc.
Copet I : mise en synthétique du terrain actuel.

Les relations entre les différentes parties du projet fonctionnent mieux. En outre cela permet le maintien d'un demi-terrain de football en gazon naturel de 50 x 70 m en laissant la possibilité d'aménager un deuxième terrain de football dans le futur. Les représentants des municipalités du district, les membres de la commission chargée d'examiner le préavis intercommunal, les services communaux et les clubs sportifs ont été informés de l'étude en parallèle des deux projets.

Surfaces de jeu

Les dimensions de base exigées par l'Association cantonale vaudoise de football sont de 64 x 100 m. Une dérogation est admise pour une surface minimum pouvant aller jusqu'à 57.60 x 90 m, représentant une diminution tant en longueur qu'en largeur de 10%. Dans la recherche d'économie financière, la réduction de la surface de jeu permet de diminuer les travaux de terrassements et de supprimer les travaux de soutènement côté sud du terrain. Cela permet également d'économiser sur l'ensemble des fournitures. Sachant que le site de La Veyre sera réservé aux entraînements, nous proposons de réduire les dimensions de la surface de jeu à 60 x 94 m. Pour information la commune de la Tour-de-Peilz, dont le Conseil communal a accordé le crédit d'ouvrage pour la transformation du terrain de football de Gérénez a proposé un terrain aux dimensions de 59.20 x 92.50 m.

Pour le terrain en gazon naturel, il s'agit de préserver la moitié de la pelouse existante (70 x 100 m) et d'exécuter des travaux de réfection de la surface de jeu.

En ce qui concerne l'aspect technique du revêtement synthétique, nous vous proposons de vous reporter en page 7 du préavis intercommunal N° 23/2007.

Bâtiment des vestiaires (annexe N°2 a-g)

Le projet est issu de la réduction du projet initial de huit à quatre vestiaires. Le bâtiment comprend deux niveaux intégrés dans la pente sud du site.

Au rez inférieur le bâtiment regroupe les quatre vestiaires avec douches, un vestiaire entraîneur, les sanitaires et le local technique pour le chauffage, la ventilation et les équipements sanitaires.

Au rez-de-chaussée on trouve un local polyvalent avec cuisine, des sanitaires et des locaux de rangement.

La surface brute du projet est de 400 m².

Concept énergétique

Le bâtiment répondra au standard Minergie. Enveloppe performante thermiquement, système de chauffage et production d'eau chaude utilisant une énergie renouvelable, ventilation à double flux avec récupérateur de chaleur et pose de panneaux photovoltaïques sont les principales options prises.

Le choix de l'agent énergétique s'est porté sur le chauffage à plaquettes de bois déchiqueté. Un comparatif économique a démontré que l'énergie au bois est la plus intéressante. Dans le cadre de ce projet, le pellet était plus économique que la plaquette (-1,5 cts/kWh), représentant une moins value de CHF 800.-/an sur la facture de chauffage. Par contre la plaquette est issue de notre production locale du triage forestier de la Veveyse. Notre commune possède 16 hectares de forêts dont 9 hectares situés à la Veyre. Les plaquettes forestières sont obtenues par déchiquetage de bois issu des forêts. La production doit se trouver à proximité de l'installation à approvisionner, afin de minimiser l'impact du transport dans le bilan écologique du produit. Pour ces raisons et dans ce contexte la plaquette a été préférée au pellet.

Dès le 1^{er} février 2008, l'électricité renouvelable est obligatoirement rachetée par les compagnies d'électricité. Le prix de l'électricité est d'environ 20 cts/kWh; suivant le type de l'installation, le rachat passe de 70 cts/kWh pour des panneaux posés en toiture à 90 cts/kWh pour des panneaux intégrés à la construction. Nous proposons de poser 35 m² de panneaux

photovoltaïques cristallins en façade sud constituant non seulement une peau énergétique mais un bardage efficace pour l'isolation périphérique. La production est estimée à 4'000 kWh/an rapportant environ CHF 3'600.—/an. Sachant que l'investissement est de CHF 42'000.—, les panneaux seront amortis en 12 ans. Les installations agréées seront au bénéfice d'un contrat avec la Confédération qui garanti un prix de rachat de 90 cts/kWh sur 25 ans. Ainsi pendant les 13 années après amortissement l'installation rapportera environ CHF 47'000.—, par le biais d'une énergie renouvelable et gratuite.

Descriptif des travaux

Le rez inférieur, semi enterré sera réalisé en béton armé avec une isolation périphérique. Le rez-de-chaussée sera réalisé en bois tant pour la structure que pour les façades. Cet étage ne sera pas chauffé, à l'exception du local polyvalent et des sanitaires. La cage d'escalier reliant les étages est extérieure, mais couverte.

Maçonnerie :

Raccord des eaux usées sur le collecteur SIGE et modification de ce dernier avec création de nouvelles chambres. Pare-gel et radier en béton armé, sur isolation en verre cellulaire. Murs en béton armé et briques ciment pour porteurs et séparations intérieures. Dalle sur rez inférieur en béton armé. Les chapes seront réalisées sur étanchéité et isolation thermique.

Construction bois :

Les murs du rez-de-chaussée sont constitués d'une ossature bois isolée thermiquement et revêtue de lames ajourée en mélèze à l'extérieur et de panneaux en fibre de bois à l'intérieur. Charpente en bois lamellé-collé, solivage et contreventement.

Couverture – ferblanterie :

Tôle thermo laquée, ferblanterie en cuivre.

Menuiserie extérieure :

Fenêtres et portes-fenêtres en verre isolant en bois. Portes de communications extérieures en alupan, avec revêtement en lames de mélèze.

Menuiserie intérieure :

Portes de communications intérieures en bois à peindre, avec cadre, faux cadre et embrasure en bois dur. Porte de chaufferie idem mais EI30.

Serrurerie :

Porte d'entrée zone vestiaire en métal isolé et verre isolant.
Barreaudage de fermeture de cage d'escalier, traitement sablé, galvanisé.
Mains-courantes sur cage d'escalier et garde-corps en acier galvanisé.
Tablettes de fenêtres en alu éloxé naturel.

Installations sanitaires :

Installation générale de tous les sanitaires, soit des locaux WC femmes, hommes et handicapés, ainsi que de l'équipement nécessaire des locaux douches contigus aux vestiaires. Douche automatique, commande individuelle avec temporisateur.

Chauffage et ventilation :

Chaudière à plaquettes de bois d'une puissance de 80 kW). Chauffage au sol à basse température par serpentins posés dans la chape, réglage par local. Horloge pour réglage fin et sonde extérieure. Cheminées de chauffage en inox isolé, depuis la chaufferie avec sortie sur le toit.

Centrale d'extraction et de pulsion d'air avec préchauffage de l'air entrant (double flux), avec double circuit d'air.

Electricité :

Les installations sont noyées dans la structure à l'exception des locaux techniques. Les commandes d'éclairages sont gérées par des détecteurs de mouvements, en fonction des locaux et affectation. Raccordements chauffage, ventilation et cuisine. Eclairage de secours couvrant le local polyvalent. Paratonnerre avec mise à terre. Production d'électricité par pose de panneaux photovoltaïques d'une surface de 35 m². La production d'électricité sera réinjectée dans le réseau.

Lustrerie :

Fourniture, pose et raccordements des luminaires constitués de tubes fluorescents pour vestiaires et extérieurs compris.

Tous les luminaires sont prévus avec des tubes à basse consommation d'énergie.

NB : pas de TV ou téléphone, mais tube vide en attente sur les 2 niveaux pour introduction ultérieure.

Stores :

Stores à rouleau en aluminium thermolaqué, fermeture local buvette.

Revêtements de sol :

Carrelage ou résine sur tous les sols du rez inférieur WC du rez-de-chaussée. Faïence sur les murs des salles de douche et WC au rez-inférieur, et entre meuble cuisine au rez-de-chaussée.

Agencement local polyvalent :

Meubles avec faces en revêtement stratifié, plan de travail en stratifié postformé.

Equipement électroménager standard.

Mobilier :

Equipement standard composé de bancs, patères, casiers, bureaux, tables et chaises.

Remblayage et aménagements extérieurs :

Remblayage des fouilles et remise en place des terres végétales.

Mise en forme de talus et engazonnement.

Zone d'accès terrasse et locaux d'entretiens en pavés béton sur lit de gravillon.

Taxes :

Taxes d'introductions, complément eau, électricité, gaz

Honoraires:

Architecte, ingénieurs civil, CVSE, géomètre, selon cahier des charges prédéfini.

Accès et parking

L'accès au site de La Veyre se fait essentiellement par voiture ou motorcycle léger. La seule ligne qui permettrait de desservir le site est celle des VMCV N°12 dont un arrêt existe au pont de Fenil avec un bus par heure environ. Il est prévu d'aménager 34 places de stationnement pour voitures et 56 places pour les vélos et motos. Le parking voitures est implanté à cheval sur la parcelle 1795 propriété de la société Top-Tip (TT Immobilien AG) et notre parcelle communale 1800. Une convention a été signée entre les parties. Elle stipule que La Commune de Vevey aménagera à ses frais lesdites places et les maintiendra propres et en bon état. La surface du terrain nécessaire est mise gratuitement à la disposition de la Commune de Vevey. En contrepartie, lorsqu'elles ne seront pas utilisées pour les besoins des clubs sportifs, les places de parc seront à la disposition de Top-Tip. Cette convention est liée à l'autre convention datée du 24 juin 1988 traitant de l'utilisation de la zone de parcage de vingt places situées au sud de la propriété 1795, sur la parcelle 1800.

Coûts des travaux

En ce qui concerne le principe des coûts bénéficiant d'un financement régional, nous vous invitons à vous reporter en page 8 du préavis N° 23/2007.

COÛTS DES ETUDES 2001-2006

Projet initial – permis de construire	CHF	96'598.—
Participation régionale 2006	CHF	-58'805.—
Projet figurant dans le préavis intercommunal	CHF	39'207.—

Total coûts des études 2001-2006 (à charge de la commune) **CHF 77'000.—**

AMENAGEMENTS DES TERRAINS (financement régional)

Démolitions / Installations	CHF	105'000.—
Mouvements de terre	CHF	650'000.—
Terrassement / réseau de drainage	CHF	68'000.—
1 Gazon synthétique	CHF	780'000.—
1 Gazon naturel - réfection	CHF	12'000.—
Eclairage artificiel	CHF	254'000.—
Clôtures	CHF	225'000.—
Pavages et bordures	CHF	30'000.—
Engins et homologation	CHF	50'000.—

Total aménagement des terrains (y.-c. divers et imprévus 3%) **CHF 2'174'000.—**

HONORAIRES , FRAIS ET TAXES

AMENAGEMENTS DES TERRAINS (financement communal)

Total honoraires aménagements des terrains **CHF 140'000.—**

BATIMENTS DES VESTIAIRES (financement communal)

Travaux préparatoires	CHF	15'500.—
Terrassements	CHF	41'500.—
Gros œuvre 1	CHF	544'000.—
Gros œuvre 2	CHF	250'000.—
Installations électriques	CHF	145'000.—
Installations de chauffage	CHF	103'000.—
Installations de ventilation	CHF	66'500.—
Installations sanitaires	CHF	183'000.—
Aménagements intérieurs	CHF	215'000.—
Honoraires mandataires	CHF	249'000.—
Frais secondaires	CHF	38'000.—
Mobilier	CHF	44'500.—

Total bâtiment des vestiaires (y.-c. divers et imprévus 3%) **CHF 1'895'000.—**

ACCES ET PARKING (financement communal)

Accès et parking	CHF	256'065.—
Honoraires mandataires	CHF	27'153.—
Frais		6'782.—

Total accès et parking **CHF 290'000.—**

TOTAL GENERAL **CHF 4'576'000.—**

PARTICIPATION COMMUNALES

Commune de Blonay	CHF	34'681.—
Commune de Chardonne	CHF	19'267.—
Commune de Corseaux	CHF	77'069.—
Commune de Corsier	CHF	161'844.—
Commune de Jongny	CHF	11'560.—
Commune de Montreux	CHF	84'775.—
Commune de St-Légier-La Chiésaz	CHF	26'974.—
Commune de La Tour-de-Peilz	CHF	57'801.—
Commune de Veytaux	CHF	3'853.—

Total des participations communales CHF - 477'825.—

Total de la participation de Vevey aux autres projets 2008 selon préavis N°23/2007 sur le financement régional CHF 231'228.—

SUBVENTION CANTONALE

Subvention cantonale pour les terrains et vestiaires estimée à	CHF	- 660'000.—
Subvention Minergie + énergie bois	CHF	-15'000.—

Total des subventions cantonales estimé à CHF - 675'000.—

TOTAL DE L'INVESTISSEMENT ESTIME A	CHF	3'654'403.—
---	------------	--------------------

Marchés publics

la procédure d'appel d'offres sera faite conformément à la loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD) du 24.06.1996 et de son règlement d'application du 7 juillet 2004 (RMP). Un appel d'offre en procédure ouverte a été lancé le 1^{er} février 2008 en partenariat avec la commune de la Tour-de-Peilz, d'un marché en deux lots, pour la réalisation du terrain de La Veyre et de Gérénez et de leurs aménagements.

En ce qui concerne les vestiaires de La Veyre, la procédure sur invitation pourra être appliquée.

Développement durable

A. Le projet est-il cohérent sur le plan économique ?

L'ensemble des travaux, devisé à CHF 4'576'000.— seront exécutés dans un délai d'une année. L'investissement générera environ 30 emplois.

L'utilisation de la plaquette bois pour le chauffage issu de la production locale se veut un soutien au développement de ce secteur. Le choix du gazon synthétique permet l'économie de terrains qui peuvent être affectés à d'autres utilisations. Un terrain synthétique équivaut à 2 ou 3 terrains en gazon naturel en heures de jeu.

B. Le projet est-il cohérent au niveau du tissu social ?

La pratique du sport est à favoriser, en particulier auprès de la jeunesse. La possibilité de disposer d'installations performantes est une base à la pratique sportive.

C. Le projet est-il cohérent au niveau de la protection de l'environnement ?

Le respect du standard Minergie pour le bâtiment des vestiaires, système de chauffage et production d'eau chaude utilisant une énergie renouvelable, pose de panneaux photovoltaïques témoignent de la volonté d'améliorer notre signature énergétique et environnementale.

Aspects financiers

Plan des investissements

Les travaux liés à la transformation des installations sportives de La Veyre figurent au plan des investissements 2006 – 2011 réactualisé à fin novembre 2007 sous l'objet N° 357 pour un montant total brut de CHF 5'300'000.—. Le montant des subventions attendues figure pour CHF 900'000.—.

Financement

Le financement de cet investissement sera assuré par la trésorerie courante.

Charges financières

Dans le but de mieux évaluer la totalité des charges annuelles futures découlant d'un investissement, il y a lieu de tenir compte d'un montant comprenant à la fois l'amortissement et les intérêts.

L'annuité constante, pour l'investissement global de CHF 4'576'000.—, déterminée sur la base d'un intérêt calculatoire de 4 % et d'une durée d'amortissement de dix ans s'élève, à titre indicatif, à CHF 564'179.— dont :

CHF 106'579.— pour les intérêts
CHF 457'600.— pour l'amortissement

Amortissement

Nous proposons d'amortir le crédit de CHF 4'576'000.— par un amortissement annuel de CHF 457'600.— pendant dix ans. Les subventions cantonales qui seront payées, soit un montant estimatif de CHF 675'000.— au total, seront portées en diminution du crédit demandé. Il en ira de même pour les participations des autres communes du district qui s'élèvent au total à CHF 477'825.— (voir le détail en page 7 du présent préavis). Par ailleurs, il convient de relever que la participation de Vevey pour 2008 aux projets de « Gérénaz » et « La Saussaz II – Plan de Chailly » pour un montant total de CHF 231'228.— (accordé par le préavis n° 23/2007) sera comptabilisé sur le même compte d'investissement et amorti également sur 10 ans.

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N°04/2008, du 7 février 2008, concernant le Site de La Veyre - Demande de crédit pour la réalisation d'un terrain de football synthétique, d'un demi-terrain en gazon naturel, de vestiaires et de places de parc ,
- 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 4'576'000.— pour la réalisation d'un terrain de football synthétique, d'un demi-terrain en gazon naturel, de vestiaires et de places de parc sur le site de La Veyre d'En-haut ;
2. de prendre acte que les subventions cantonales estimées à CHF 675'000.— viendront en diminution du crédit total accordé ;
3. de prendre acte que les montants des participations des autres communes du district pour un montant total de CHF 477'825.— seront portées en diminution du crédit total accordé ;
4. de financer cette dépense par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépenses d'investissements » ;
5. d'amortir le crédit total de CHF 4'576'000.— par un montant annuel de CHF 457'600.— pendant dix ans.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire

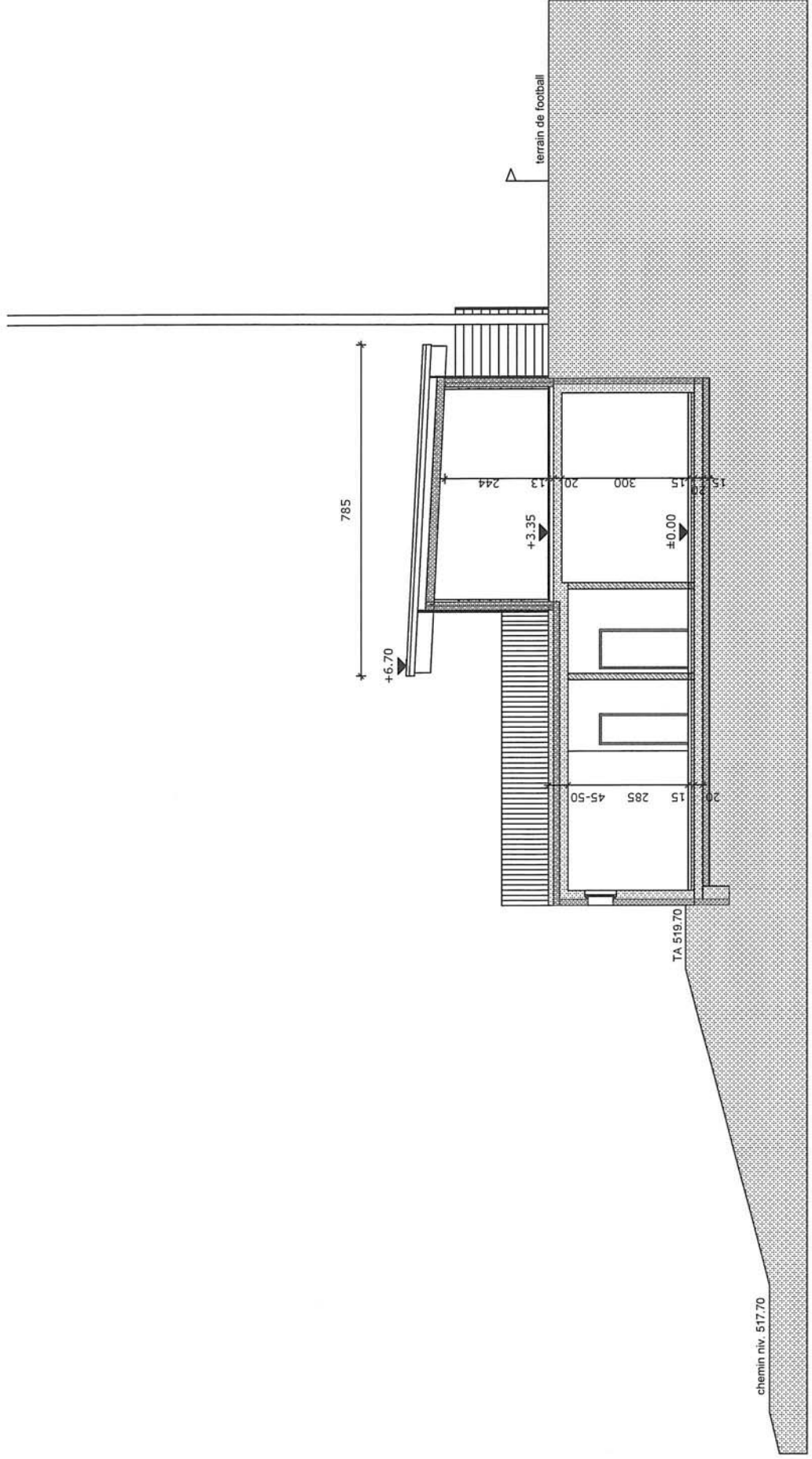
Laurent Ballif P.-A. Perrenoud

Municipaux délégués : Mme M. Burnier, municipale directrice de la culture, de la jeunesse et des sports
M. Jérôme Christen, municipal directeur de l'urbanisme et des constructions et de l'éducation

Annexes: plan aménagement des terrains
plans du bâtiment des vestiaires

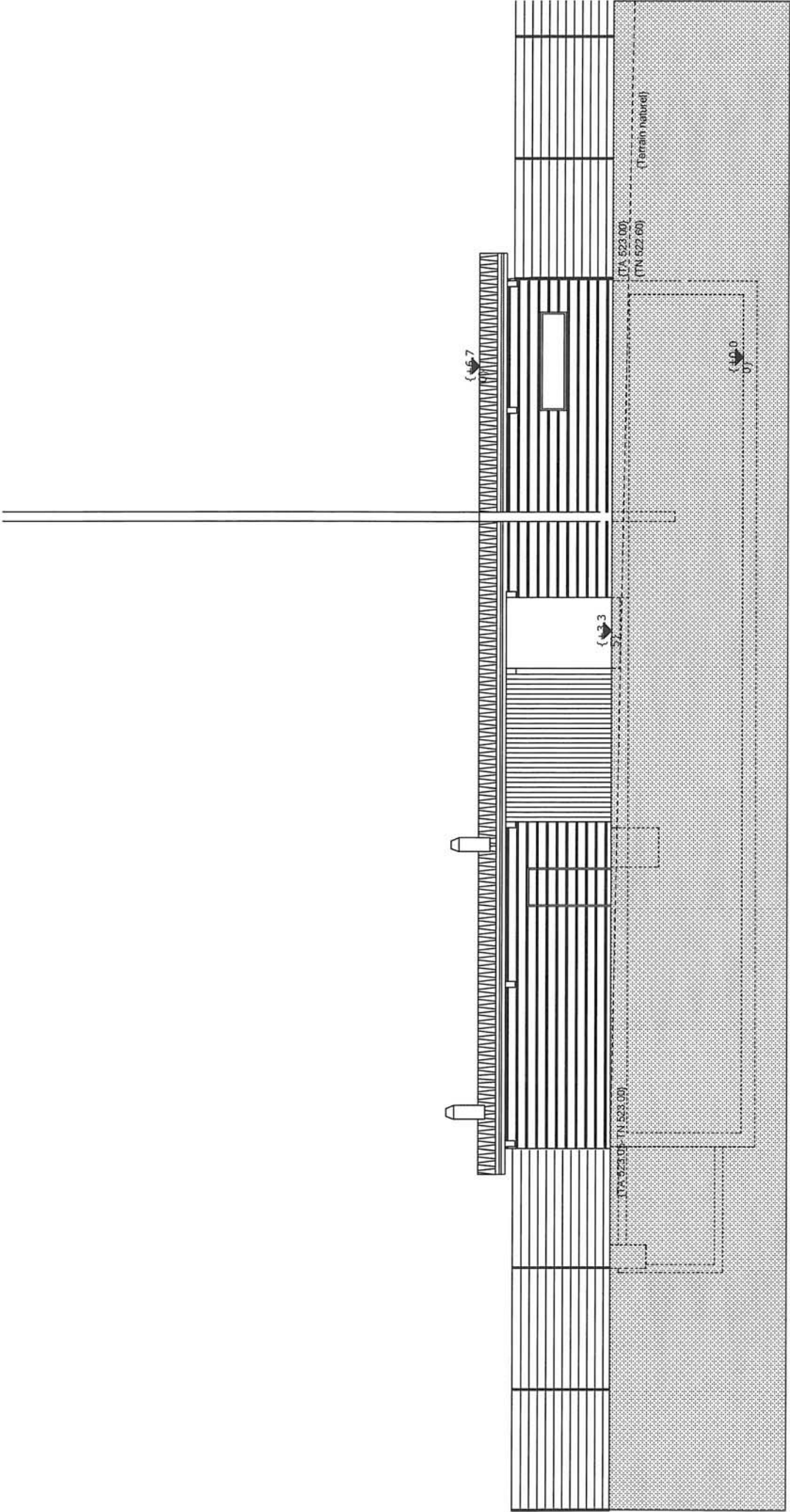
SITE DE LA VEYRE - ANNEXE N°2C

COUPE TRANSVERSALE



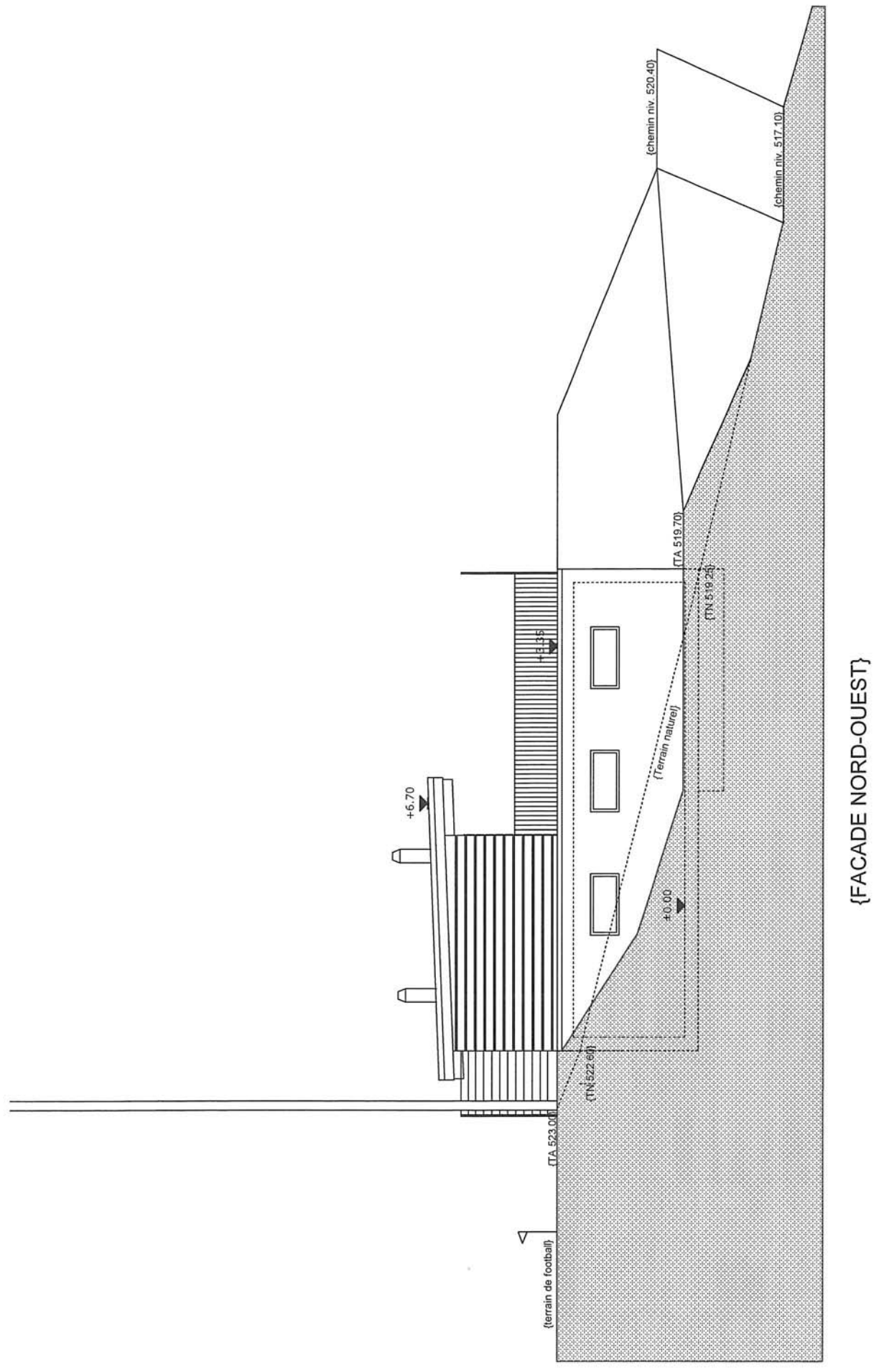
COUPE TRANSVERSALE

SITE DE LA VEYRE - ANNEXE N°2d
FACADE NORD-EST

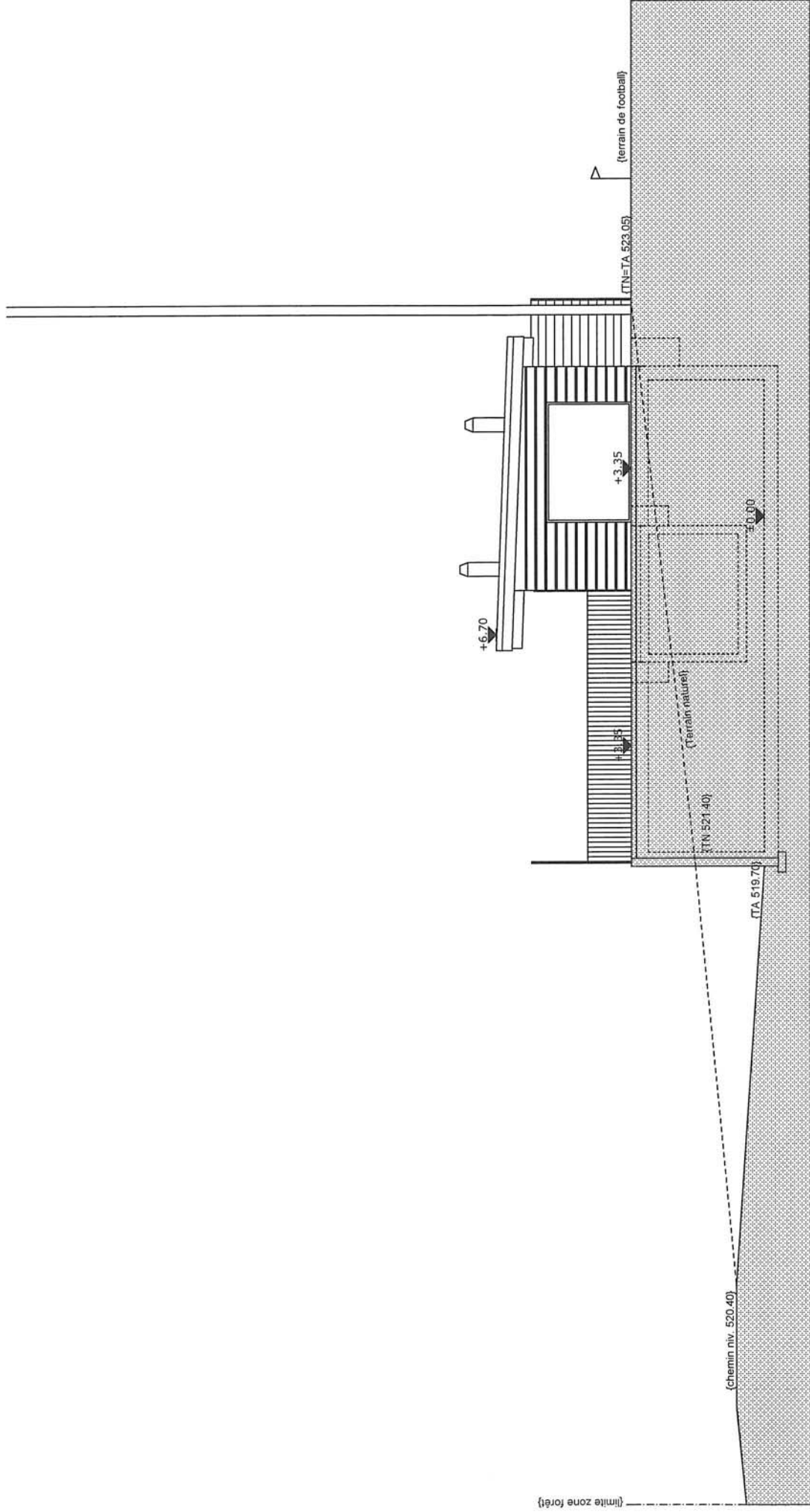


{FACADE NORD-EST}

SITE DE LA VEYRE - ANNEXE N°2e
FACADE NORD-OUEST



SITE DE LA VEYRE - ANNEXE N°2f
FACADE SUD-EST



SITE DE LA VEYRE - ANNEXE N°2f

FACADE SUD-OUEST

