COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 07/2016

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'750'000.- au maximum pour la construction et l'aménagement d'un parking d'échange avec une interface transports publics à Chailly

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le lundi 25 avril 2016 à 19 h. 00

à la rue de la Gare 30 à Montreux

Table des matières

1 Objet du préavis 2
2 Préambule 2
3 Situation actuelle 3
4 Définition des besoins et évolution future 5
5 Description du projet 7
6 Déroulement des travaux 8
7 Planification 10
8 Coûts de réalisation 10
9 Affectation du sol 10
10 Enquête publique 11
11 Conséquences financières 12
11.1 Financement 12
11.2 Charges d'entretien 12
12 Développement durable 12
12.1 Social 12
12.2 Economique 13
12.3 Environnemental 13
13 Position de la Municipalité 13
14 Conclusions 14

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité de Montreux sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'750'000.- au maximum pour la construction et l'aménagement d'un parking d'échange avec une interface transports publics à Chailly.

2 Préambule

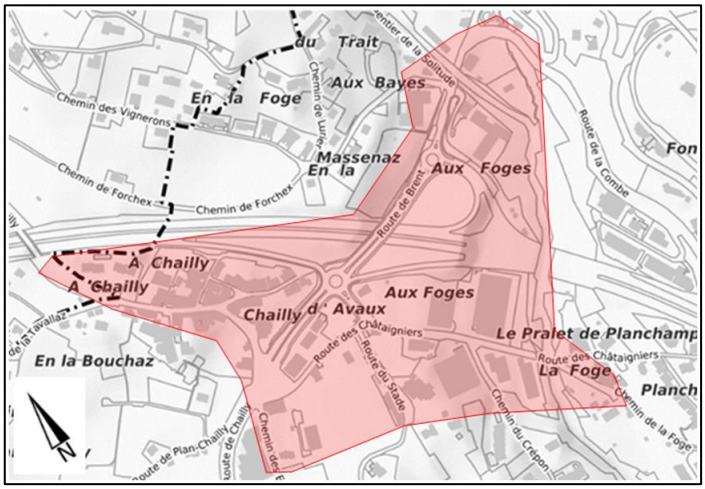
Le secteur comprenant le village de Chailly, la zone industrielle de la Foge et ses environs propose une offre en stationnement qui ne répond pas idéalement aux besoins. En effet, les employés qui travaillent dans la zone industrielle occupent bon nombre de places disponibles dans le village de Chailly, ce qui pénalise les habitants du bourg, obligés de trouver d'autres solutions plus éloignées ou sur le parking existant "Au Bugnon d'Avaux", qui offre 70 places de parc. De manière générale, les places disponibles ne sont pas réparties de manière optimale, ceci en plus de ne pas être en nombre suffisant.

Dans ce contexte peu évident, de nombreuses études ont été réalisées pour créer un parking aux Foges. Pour n'en citer qu'une, la variante en ouvrage de l'étude du groupement Luscher Architectes SA à Lausanne, lauréat du concours de 2012, offre 372 places dans un premier temps, avec la possibilité d'extension à 442 places. Les besoins ayant évolué, notamment avec la construction du nouveau parking de La Saussaz, cette variante a été mise en suspens suite à l'analyse plus poussée des besoins à court et moyen termes.

Ainsi, la Municipalité a décidé de réaliser, dans un premier temps, un parking plus modeste d'un seul niveau sur la parcelle communale numéro 7538. C'est sur ce même emplacement que la déchèterie provisoire a pris place sur une surface d'environ 2400 m^2 aménagée à cet effet (préavis No 18/2013), et qui fera partie du parking d'échange envisagé par le présent préavis.

Afin de trouver de réelles et rapides solutions tant pour les habitants de Chailly que pour les utilisateurs potentiels d'un P+R à cet emplacement, il est proposé de créer un parking payant (selon les tarifs usuels pratiqués sur la commune) avec une interface pour les transports publics, accompagné par la mise en place d'un nouveau régime de stationnement et la suppression ou la légalisation des zones de parcage sauvage sur un périmètre s'étendant de l'entrée du village de Chailly depuis Blonay au chemin de la Foge (d'Ouest en Est) et du chemin des Ecoliers à la route de la Combe (du Sud au Nord).

périmètre de l'étude



3 Situation actuelle

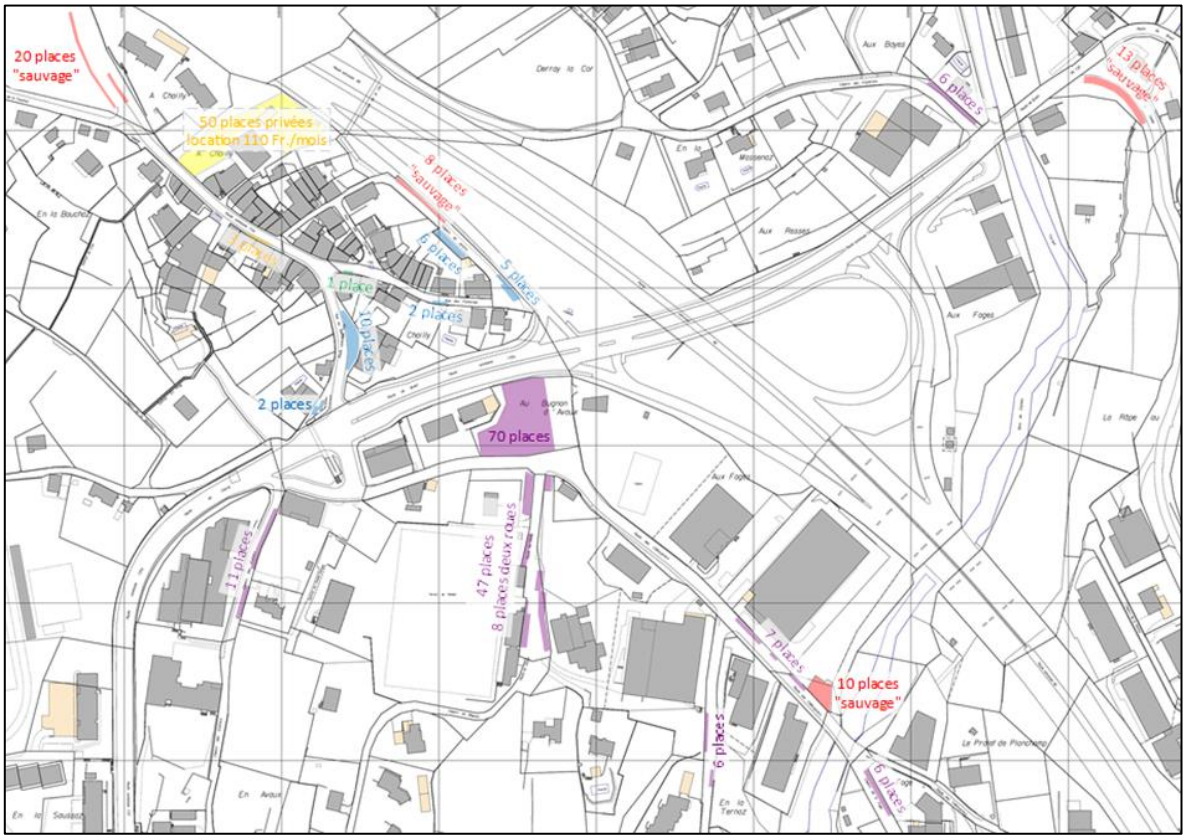
Actuellement, dans le périmètre de l'étude, on dénombre cent huitante-deux places de parc pour les véhicules de tourisme, huit places pour les deux roues (à la route du Stade) et aucune place pour les cars. Le régime de stationnement variant d'une heure à une durée illimitée[1].

En marge de cette offre, on dénombre encore cinquante et une places "sauvages" de stationnement, soit des zones de stationnement interdites, mais tout de même occupées et tolérées à ce jour. Il s'agira de s'interroger sur la suppression ou la légalisation de ces zones en fonction des besoins et des possibilités.

Le détail de l'offre en places de parc pour les véhicules de tourisme est le suivant :

Zone	Nb de places	Durée
Bourg de Chailly : - rue du Bourg (RC 734) - rue du Bourg (RC 734) - rue des Fontaines - rue des Fontaines - chemin de Jordils	 3 12 1 2 11	 maximum 1 heure maximum 15 heures maximum 2 heures maximum 15 heures maximum 15 heures
Chemin des Ecoliers	11	illimitée
Route du Stade	47	illimitée
Au Bugnon d'Avaux	70	illimitée
Zone industrielle de la Foge : - chemin du Crépon - routes des Châtaigniers - chemin de la Foge	 6 7 6	 illimitée illimitée illimitée
Chemin des Vignerons	6	illimitée
Parking sauvage (potentiel) : - RC 734 côté Blonay - chemin de Jordils - route des Châtaigniers - route de la Combe	 20 8 10 13	
Total	**182**	

[1] La notion de "durée illimitée" correspond à une durée de 7 jours au maximum, selon la LCR.

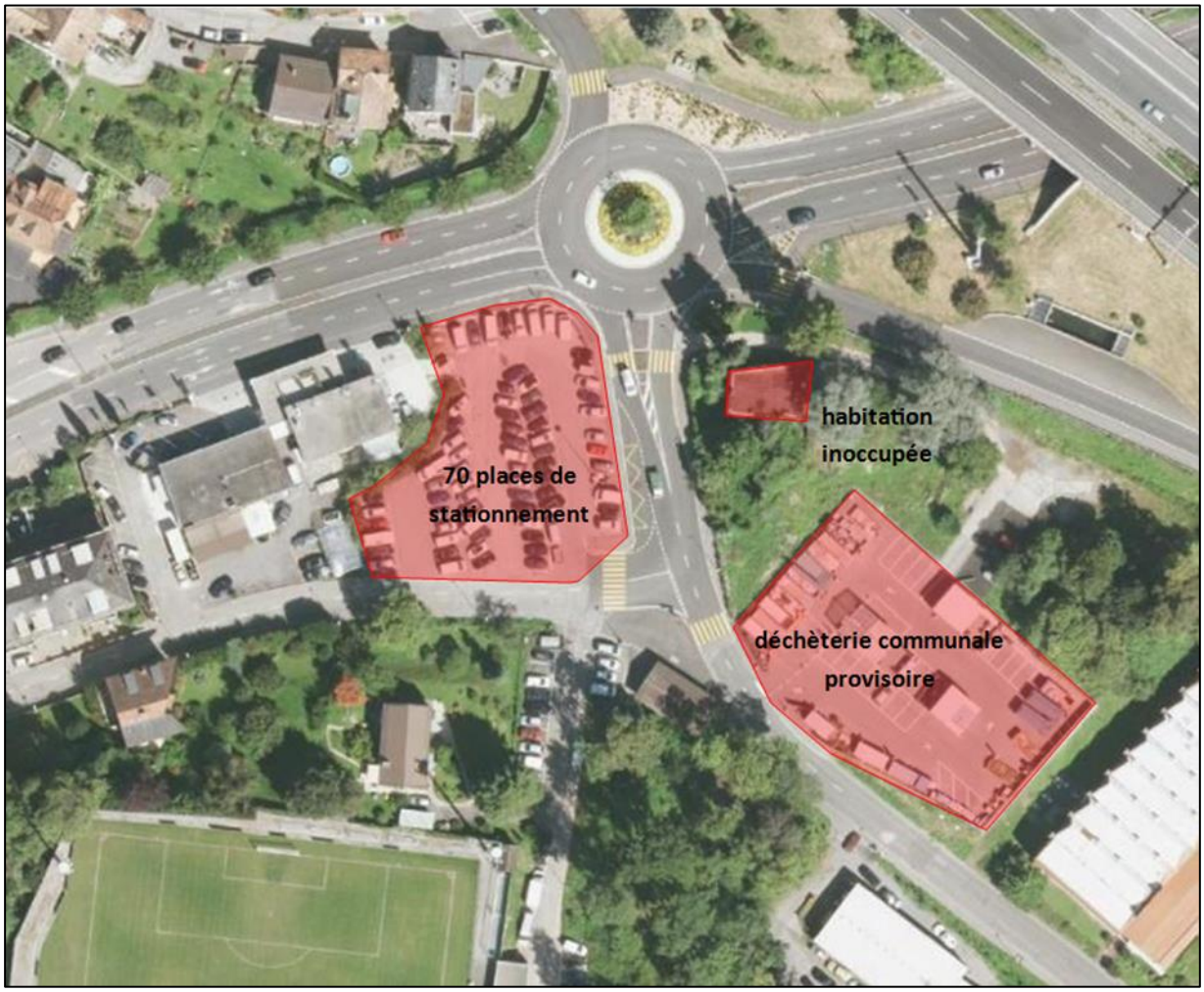


Offre actuelle en place de stationnement

Selon les constats qui ont été effectués sur le terrain, l'offre en places de stationnement dans ce secteur est clairement insuffisante.

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement utilisées par un parking de septante places (Au Bugnon d'Avaux), une habitation destinée à être démolie, ainsi que la déchèterie communale provisoire.

Il est à noter que la construction de la déchèterie provisoire (préavis No 18/2013, pages 26-27) a été réalisée de telle sorte qu'une fois la nouvelle déchèterie communale mise en service, la zone pourra être mise à disposition d'un parking d'environ huitante places de stationnement. Dans ce souci d'évolution de l'affectation de la zone, un système d'évacuation des eaux respectant l'environnement a déjà été mis en place lors de la construction de la déchèterie provisoire.



Affectation actuelle des parcelles projetées

4 Définition des besoins et évolution future

Les problèmes de stationnement à Chailly sont connus depuis de nombreuses années, les diverses études effectuées ces dernières années peuvent en attester. Toutefois, il est important d'évaluer l'offre actuelle avant de se déterminer sur les besoins dans les milieux urbains et dans ce secteur, celle-ci ayant changé ces dernières années.

Au centre de Montreux, les données disponibles, par le biais du portail Cartoriviera, permettent d'affirmer que, le 94%[2] du temps, il reste au moins 100 places de stationnement dans le centre de Montreux (sur une offre d'environ 1'000 places), cela sans tenir compte du parking Donner, mis en service le 26.11.2015.

Autour de Chailly, l'ouverture en juin 2016 du parking de la Saussaz, avec ses 139 places gratuites supplémentaires[3], modifiera de manière substantielle l'offre, notamment lors de manifestations de moyenne importance, ainsi que pour les voisins qui pourront bénéficier d'un macaron.

[2] Etude réalisée entre le 01.03.2015 et le 29.02.2016. Cette étude englobe le Montreux Jazz Festival ainsi que le Marché de Noël. On constate que, sur ces 12 mois, il n'y a eu que 87 jours où il restait à un moment de la journée moins de 100 places, dont 48 pendant le MJF et le MN.

[3] Ce parking sera gratuit, mais la durée maximale de stationnement limitée de manière à garantir l'accessibilité aux usagers du stade.

Dans ce contexte, la Municipalité estime qu'il n'est, à ce stade, pas opportun de réaliser un parking de grande envergure et onéreux ; elle souhaite cependant la mise en place d'un parking plus modeste, accueillant, intégré, proche des transports publics et offrant des possibilités d'agrandissement en fonction de l'évolution des besoins. Ainsi, le présent préavis prévoit la création d'un parking en surface d'une capacité de plus de cent cinquante places de stationnement, pour un coût d'environ 7'300.- Fr./place. Pour comparaison, la réalisation du projet tel que vu par le groupement Luscher Architectes SA, aurait coûté environ 31'300.- Fr./place.

Tout en restant modeste dans sa taille, l'offre globale en places de stationnement sera augmentée de nonante-cinq places pour les voitures de tourisme, ceci sans compter avec la mise en service du parking de la Saussaz (139 places).

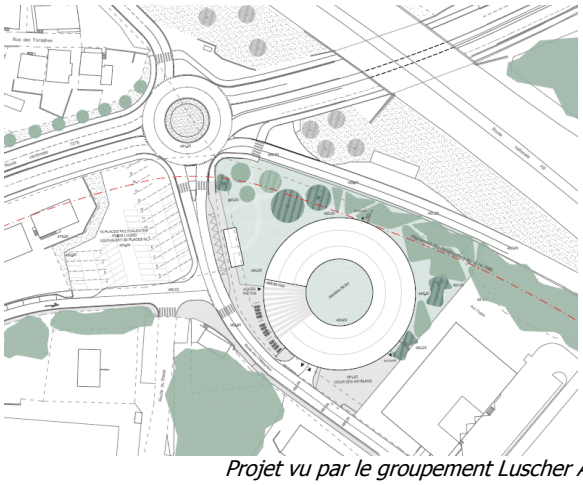
Zone	Nb de places actuelles	Nb de places futures
Bourg de Chailly	29	29
Chemin des Ecoliers	11	11
Route du Stade	47	47
Au Bugnon d'Avaux	70	13
Zone industrielle de la Foge	19	19
Chemin des Vignerons	6	6
P+R	0	152
Total	**182**	**277**

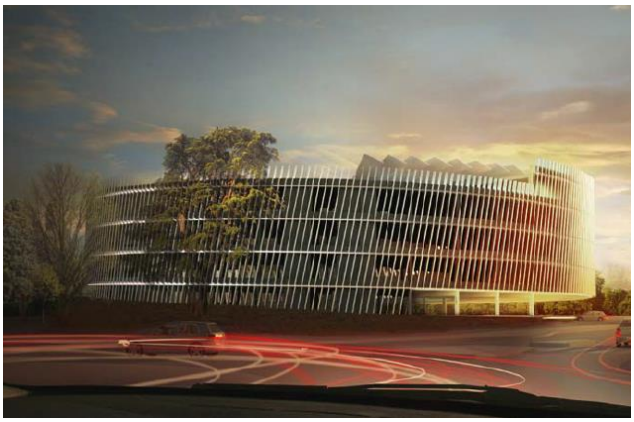
Pour que le parking soit utilisé de manière optimale, un concept de régime de stationnement sur tout le périmètre de l'étude doit accompagner la réalisation de ce projet. Dans ce cadre globalisé, seront alors évalués tant le tarif, la durée, le régime de stationnement (jours ouvrables, week-end, manifestations), et le système de gestion du parking. Le service des travaux publics, en collaboration de l'Association Sécurité Riviera, s'engage à refondre le régime de stationnement du périmètre de l'étude.

En parallèle au mandat du P+R de Chailly, un modèle d'analyse du comportement des utilisateurs dans le périmètre de l'étude a été mis en place. Ce projet se prolongera avec la mise en service du P+R et de son interface transports publics, afin de constater l'évolution du comportement des utilisateurs, passant d'une offre limitée mais gratuite à une offre plus étendue mais payante. Selon les résultats de ce modèle, les évolutions suivantes sont envisagées :

- légalisation des places de stationnement à l'entrée du village de Chailly, sur le territoire de Blonay. Des discussions ont d'ores et déjà été engagées par la Municipalité avec nos voisins pour la création d'environ vingt places de stationnement avec un éco-point ;
- au Nord-Ouest du P+R, il est possible d'aplanir le terrain et d'augmenter l'offre de trente places (voir No 1 sur plan page 9). Là également, l'intervention pour aplanir la surface est coûteuse à cause de la présence d'un terrain rocheux ;
- suppression du bosquet au Nord-Est du P+R et création de dix-sept places supplémentaires (voir No 2 sur plan page 9). Il est à noter que l'intervention pour aplanir cette zone sera coûteuse, à cause de la présence d'un terrain rocheux dans ce secteur.

Dans le futur, si l'offre en places de stationnement sur le territoire montreusien devenait insuffisante ou si la politique de stationnement au centre-ville devait être revue, la variante en ouvrage, telle que proposée par le groupement Luscher Architectes SA, pourrait être envisagée. Pour rappel, ce parking en ouvrage prévoyait deux étapes de réalisation : une première étape avec la création d'un cylindre permettant de créer un parking de trois cents septante-deux places. Puis, avec l'ajout d'un étage supplémentaire, il aurait été possible d'atteindre une capacité maximale de quatre cents quarante-deux places.





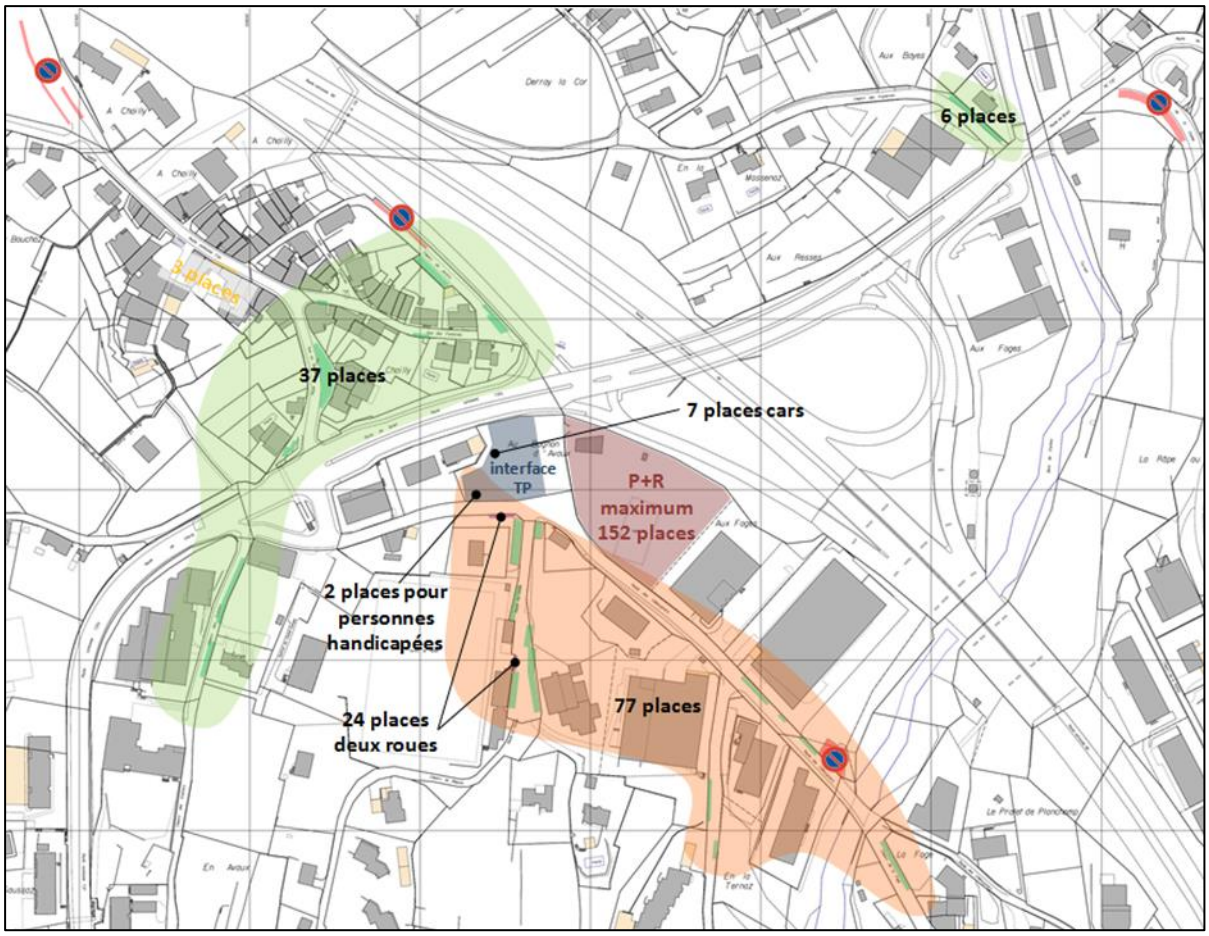
Projet vu par le groupement Luscher Architectes SA, lauréat du concours de 2012

5 Description du projet

Le présent préavis permettra de réaliser le projet suivant :

- démolition d'une habitation inoccupée ;
- création d'une interface pour les transports publics avec deux abribus, 13 places de stationnement et 7 places pour les cars ;
- création d'un parking en surface de 152 places de stationnement au maximum avec son système de gestion ;
- création d'un abri pour les véhicules à deux roues ;
- éclairage public de l'interface transports publics et du parking ;
- arborisation des alentours des constructions ;
- prolongement de la fibre optique jusqu'au droit des nouveaux aménagements.

Le projet ainsi réalisé offrira, pour la zone d'étude, une capacité d'au maximum deux cents septante-sept places de stationnement pour les véhicules de tourisme (dont deux places pour les personnes à mobilité réduite), de vingt-quatre places pour les deux roues et de sept places pour les cars.



6 Déroulement des travaux

Dans un premier temps, il est prévu de démolir l'habitation inoccupée et d'abattre les arbres en fin de vie, sis sur la parcelle No 7538, afin de libérer cet espace.

La construction du nouveau parking pourra ensuite être entreprise avec l'agrandissement de la place bitumée de la déchèterie provisoire, la mise en place du système de gestion du parking, l'aménagement de l'éclairage public, l'arborisation de la zone et de la mise en place de la fibre optique pour la gestion du parking à distance.

Enfin, la création de l'interface transports publics, comprenant deux arrêts de bus ainsi que leurs abris, une zone de stationnement couverte pour les véhicules deux roues, une surface pouvant accueillir sept cars et une autre pour le stationnement de onze véhicules de tourisme, ainsi que deux places pour les personnes à mobilité réduite. L'interface transports publics sera complétée par un éclairage public adapté et une arborisation.

Construction d'un parking de 165 places avec une interface transports publics, d'une zone de stationnement pour 7 cars et d'un abri pour deux-roues.

7 Planification

- adoption du présent préavis par le Conseil communal	mai 2016
- début des travaux	dès juin 2016
- fin des travaux et mise en service des installations	décembre 2016

Il est à noter que le réaménagement des lignes des VMCV devrait entrer en vigueur au 1er décembre 2016 et qu'à cette date, la nouvelle interface transports publics devra être opérationnelle.

8 Coûts de réalisation

Le coût des travaux de génie civil et d'aménagement de la zone projetée est majoritairement établi sur la base des soumissions rentrées (80% du montant global).

Les prestations restantes ont été évaluées sur la base des prix actuellement pratiqués (20% du montant global).

Démolition du bâtiment existant	Fr.	55'000.00
Travaux de génie civil y compris défrichement	Fr.	1'050'000.00
Portique d'entrée du parking	Fr.	65'000.00
Marquage et signalisation	Fr.	55'000.00
Système de gestion du parking	Fr.	215'000.00
Eclairage public	Fr.	50'000.00
Abribus (deux abris)	Fr.	50'000.00
Abri pour deux roues	Fr.	30'000.00
Arborisation	Fr.	45'000.00
Ramassage des déchets	Fr.	20'000.00
Mise en place de la fibre optique	Fr.	15'000.00
Géomètre, état des lieux, communications et frais divers	Fr.	15'000.00
Sous-total	Fr.	1'665'000.00
Divers et imprévus (~5%)	Fr.	85'000.00
Total	**Fr.**	**1'750'000.00**

9 Affectation du sol

Selon le PGA[4] adopté par le Conseil communal en septembre 2014 et approuvé préalablement par le Département cantonal du Territoire et de l'Environnement, en juin 2015, le secteur projeté est colloqué en zone d'activité. Cela signifie qu'au moment où le PGA sera définitivement approuvé, la mise en œuvre d'un plan spécial (PPA) ne constituera plus une condition sine qua non à la réalisation de la construction du parking en surface. S'agissant du statut du sol découlant de l'addenda de 1993 autorisant la construction d'un motel (zone hôtelière), il a déjà été abrogé par le Conseil communal en 2009, abrogation qui sera bien entendu confirmée au moment de la finalisation du PGA.

C'est ainsi que la Municipalité a pris l'option, sans plus attendre, de réaliser le parking provisoire selon le projet qui a été publié du 30 janvier au 29 février 2016 (procédure LATC[5]), en constatant d'une part, que cette installation se révèle conforme au PGA en cours de procédure d'approbation définitive et, d'autre part, que l'intérêt public que constitue cet ouvrage justifie un statut dérogatoire fondé sur les articles 98 RPA[6] et 80 RPGA[7] cela, en

[4] PGA : Plan général d'affectation
[5] LATC : Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
[6] RPA : Règlement du plan d'affectation
[7] RPGA : Règlement général du plan d'affectation

rapport à l'addenda de 1993 prévoyant un autre mode d'occupation de la parcelle (zone hôtelière).

Précisons enfin, que ce mode de faire offre la possibilité pour la Municipalité de tester l'intérêt de cette nouvelle offre de stationnement à Chailly et d'apprécier ensuite, la pertinence de réaliser un ouvrage plus important dont la capacité, pour rappel, pourrait être de 442 places.

10 Enquête publique

Deux mises à l'enquête ont été nécessaires dans le cadre de ce projet, une pour la démolition de l'habitation sise sur la parcelle No 7538 et l'autre pour l'aménagement du parking avec interface transports publics.

La démolition de l'habitation sise sur la parcelle No 7538 a fait l'objet d'une enquête selon la procédure LATC du 28 octobre au 26 novembre 2015. Cette procédure n'a suscité aucune intervention, ni opposition. La synthèse CAMAC[8] présente quelques charges de différents services cantonaux, ces dernières font partie intégrante du permis de construire autorisant la démolition délivré le 18 janvier 2016 par la Municipalité.

L'aménagement du parking avec l'interface transports publics a également fait l'objet d'une enquête selon la procédure LATC du 30 janvier au 29 février 2016. Cette procédure a suscité six interventions et trois oppositions. Conformément aux articles 68 et 75 RLATC[9], il est de la compétence Municipale de lever les oppositions.

Les oppositions ont soulevé les points suivants :

- des compléments d'information doivent être fournis concernant les trajets et les fréquences des bus VMCV ;
- il est demandé que quatre places de stationnement adaptées pour les personnes à mobilité réduite soient intégrées au projet ;
- des aménagements pour les vélos doivent mieux être intégrés ;
- des informations complémentaires doivent être apportées concernant l'affectation du sol.

Les interventions contenaient pour leur part les remarques suivantes :

- le parking prévu est trop petit. Il est souhaité que toute la parcelle 7538 soit utilisée pour stationner des véhicules ;
- des compléments d'information doivent être fournis concernant les trajets prévus pour les véhicules des VMCV ;
- il est demandé un renforcement de la sécurisation du trottoir de la route des Châtaigniers au lieu-dit « Au Bugnon d'Avaux » ;
- des justifications concernant les dépenses du préavis d'étude du P+R, d'un montant de Fr. 1'070'000.- (préavis No 15/2011) sont demandés.

Le traitement de ces oppositions et interventions est de la compétence de la Municipalité. Elle a cependant déjà pu donner des explications, basées sur le projet du présent préavis, tant dans le cadre de la commission consultative municipale en matière de circulation que lors de l'assemblée générale de l'association des intérêts de Chailly.

[8] CAMAC : Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire
[9] RLATC : Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

La synthèse CAMAC pour ce deuxième objet reste réservée. Les différentes charges accompagnant ce projet feront partie intégrante du permis de construire qui sera délivré par la Municipalité.

11 Conséquences financières

11.1 Financement

Au 31 décembre 2015, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 5 millions. Le total des emprunts se montait quant à lui à CHF 35 millions.

Le financement du présent préavis pourrait être assuré partiellement par la trésorerie courante et pour le solde par l'emprunt.

Le montant du préavis figurera au bilan sur le compte 9141. Il sera amorti sur une période de 30 ans au maximum.

11.2 Charges d'entretien

Les charges d'entretien du parking et de l'interface transports publics apparaîtront au budget 2017 et sont estimées au maximum à CHF 15'000.00 par année. Ces charges comprennent autant le système de gestion du parking que l'éclairage public et les produits d'entretien.

11.3 Recettes

Afin de garantir que les objectifs visés puissent être atteints, il faudra revoir le régime de stationnement et notamment le rendre payant. Cela engendrera des recettes nouvelles, dont une estimation prudente permet de tabler sur une couverture des charges prévues dans ce préavis, ainsi que sur une part substantielle des coûts prévus pour l'amélioration de la desserte en transports publics de ce parking.

Le projet prévoit plus de 200 places au P+R et à proximité du stade et de la zone industrielle. Si l'on estime que 100 de ces places sont louées 8 heures par jour, 240 jours par an au tarif de 1 francs de l'heure, on obtient une estimation des recettes de CHF 192'000.-

Les charges annuelles d'amortissement s'élèvent à CHF 67'000.- (2'000'000/30) auxquelles il faut ajouter les CHF 15'000.- d'exploitation. Le bilan positif est donc évalué à CHF 110'000.- qui permettent de couvrir la moitié des nouveaux frais pour la desserte en transports publics.

12 Développement durable

12.1 Social

La présence de véhicules dans le bourg de Chailly et à proximité des habitations proches de la zone industrielle de la Foge est forte : l'aménagement d'un parking allégera cette pression. L'offre en places de stationnement sera également augmentée pour les ouvriers de la zone industrielle de la Foge et pour le covoiturage. Enfin, cet aménagement améliorera l'utilisation des infrastructures sportives, notamment celles du Stade Eugène-Parlier.

La nouvelle interface transports publics sera accompagnée d'une augmentation de l'offre et de la cadence des bus VMCV et offrira également des places de stationnement pour les cars lors des nombreuses manifestations qu'accueille la Commune de Montreux.

La construction d'un abri pour les deux roues augmentera considérablement l'offre pour les utilisateurs de ce moyen de locomotion, privilégiant aussi la mobilité douce.

12.2 Economique

Par la mise en place d'un système de stationnement payant, l'objectif est d'arriver, au minimum, à l'équilibre financier.

L'implantation d'un nouveau parking à proximité de la zone industrielle de la Foge contribue à l'attractivité de ce secteur.

12.3 Environnemental

La politique de stationnement envisagée pour ce nouveau parking a aussi pour objectifs de faciliter l'utilisation des transports publics et d'inciter au covoiturage. Ce projet représente une étape d'observation qui permettra de déterminer quelles autres mesures devraient être mises en place afin d'aller plus loin dans ces objectifs.

Dans le cadre de ce projet, un concept de nouvelle arborisation permettra de garantir une bonne intégration de ces nouveaux aménagements.

13 Position de la Municipalité

La Municipalité est sensible aux problèmes de mobilité et de parcage que rencontrent les habitants de Chailly et les travailleurs de la zone industrielle de la Foge, sans pour autant omettre de prendre en compte les personnes effectuant du covoiturage.

Avec un parking d'environ cent soixante-cinq places, la Municipalité estime répondre à la demande actuelle en stationnement, tout en se donnant les moyens d'analyser l'évolution de la demande et faire ainsi, si nécessaire, évoluer l'offre. De plus, avec l'interface transports publics et un complément de l'offre sur les lignes de bus, la commune facilitera l'utilisation des transports publics et offrira des places supplémentaires pour les cars lors des manifestations.

A toutes fins utiles, la Municipalité tient à rappeler que le Conseil communal a octroyé un crédit de CHF 1'070'000.00 (Préavis No 15/2011) pour couvrir les frais d'études liés à la construction d'un parking d'échange sur deux niveaux « P+R » et qu'à ce jour, seul un montant de CHF 360'000.00 a été dépensé pour le mandat d'études parallèles (concours) et les avant-projets.

14 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 07/2015 de la Municipalité du 7 avril 2016 au Conseil communal relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'750'000.-- au maximum pour la construction et l'aménagement d'un parking d'échange avec une interface transports publics à Chailly

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 travaux de construction et d'aménagement d'un parking d'échange avec interface transports publics à Chailly ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'750'000.-- au maximum ;
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 le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
5. d'amortir cet investissement par les comptes de fonctionnement, sur une période de 30 ans au maximum ;
6. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 7 avril 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
L. Wehrli	L.S.	O. Rapin

Délégation municipale : C. Walther et C. Neukomm