COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 14/2011

de la Municipalité au Conseil communal

sur

l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 483'000.- en vue de la réalisation d'un parking souterrain sous le Parc Donner et le réaménagement de la surface en zone de détente et de jeux

Date proposée pour la
1ère séance de commission :

le mercredi 18 mai 2011 à 18 h. 00

à Montreux

Version du dimanche 1er juillet 2012

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité de Montreux sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 483'000.- (Fr. 343'000.- jusqu'à la demande de permis de construire, puis Fr. 140'000.- pour le projet définitif jusqu'à la mise en soumission), afin de financer l'étude en vue de la réalisation d'un parking souterrain sous le Parc Donner et le réaménagement de la surface en zone de détente et de jeux.

2. Le Parc Donner, bref historique

En 1947, suite à un accident de voiture blessant un enfant, M. William-Henry Donner, domicilié au Flon, à Territet, décidait de donner à la Commune des Planches un terrain où les enfants pourraient jouer en toute sécurité. En contrepartie, l'acte de transfert de propriété daté d'octobre 1947 stipulait entre autres "la Commune de Montreux prend l'engagement, envers M. William-Henry Donner, ses successeurs et la "Donner Foundation Inc.", de créer et de maintenir sur la totalité des immeubles qui lui adviennent par les présentes, un parc avec places de jeux".

En 1995, un projet avait déjà été étudié avec l'idée de transformer une partie du Parc Donner en parking en surface ; ceci avait provoqué une vive réaction de la part des habitants du quartier. Moyennant plus de 700 signatures, ils demandaient à la Municipalité d'abandonner ce projet.

Depuis, à chaque assemblée annuelle des Villages et de la Société de développement de la Vieille Ville, il est demandé avec une grande constance au représentant de la Municipalité de réactiver le projet d'un parking sous le Parc Donner.

C'est en 2007, lors de l'assemblée générale de la Société de développement de la Vieille Ville que le représentant de la Municipalité précisait que le plan d'investissement pour un parking était prévu au plan d'investissement 2009-2010. Il rappelait également qu'il fallait respecter les vœux du donateur du Parc Donner destiné avant tout aux jeunes.

3. Préambule

Dans le cadre de la requalification de l'espace public de la rue du Pont et l'aménagement d'une place de stationnement à la ruelle de la Baye (préavis No 31/2005), il avait notamment été décidé, tenant compte du fait que les travaux projetés supprimeraient toute possibilité de stationnement public à la rue du Pont, d'autoriser, pour la durée du chantier de la rue du Pont, le parcage en surface sur la partie "Ouest" du Parc Donner.

Pour les besoins futurs de stationnement de la Vieille-Ville, il était entre autres prévu d'aménager des places de parc à la ruelle de la Baye et sur la place de Ballallaz, ainsi que la construction d'un parking en ouvrage sous le Parc Donner.

Le nombre de places provisoires sur le Parc Donner aurait pu être réduit, si les places de parc envisagées à la ruelle de la Baye avaient été créées. Or, en raison des différents dangers naturels (Baye de Montreux et falaise), ces places ne sont pas toujours pas réalisables. Une étude est en cours dans le cadre de l'élaboration des cartes de dangers naturels.

Le 20 avril 2009, le Groupement d'habitants pour le Parc Donner aux enfants déposait une pétition (108 signatures) demandant de libérer le Parc Donner des voitures et le rendre entièrement aux enfants, auxquels il est destiné par la donation de M. Donner et proposant à la Commune d'étudier le projet d'un parking en copropriété ou en coopérative.

Plusieurs séances ont eu lieu avec les représentants du Groupement, afin de définir les besoins. Certains d'entre eux étaient également intéressés par l'achat de quelques places de parc.

Une étude a été menée pour comparer les différentes structures juridiques possibles (partenariat public/privé par constitution d'un droit de superficie, vente sous forme de servitude, ou alors solution de location pure et simple des places de parc).

Tenant compte :

- qu'un consensus avec les autres propriétaires pour l'entretien lourd ou pour de nouveaux aménagements serait difficile ;
- que nous n'aurions aucune garantie que les places soient utilisées par des résidents du quartier (risques de sous-location) ;
- que pour une grande partie des propriétaires, l'achat de places de parc serait davantage un placement plutôt qu'un besoin avéré,

il a été décidé que la Commune garderait la maîtrise totale de l'exploitation du parking, en louant des places de parc fermées et ouvertes.

La Municipalité décidait dès lors de se déclarer favorable au principe d'un projet de parking et annonçait aux pétitionnaires qu'un préavis serait déposé devant votre Conseil à ce sujet.

4. Besoins en stationnement

Afin de s'assurer de la pertinence de ce nouveau parking, la Municipalité a mandaté un bureau spécialisé en transports. Il s'agissait notamment d'estimer la capacité idéale du parking et de vérifier les impacts qu'il pourrait avoir sur le réseau routier et l'environnement du secteur.

Une zone d'influence a été délimitée autour du Parc Donner (cf. annexe 1). Celle-ci est de 300 mètres, ce qui correspond à la distance généralement jugée comme acceptable par les usagers. Les besoins de l'hôtel local ont également été considérés.

Les secteurs "Trait-Planches", "National" et "Anciens Moulins" n'ont pas été pris en compte. En effet, les besoins en stationnement pour ces secteurs seront satisfaits dans le cadre de leurs plans d'affectation respectifs.

De même, tous les secteurs au sud de la voie CFF n'ont pas été pris en considération, car la coupure est importante et engendrerait des détours conséquents pour les piétons.

5. Demandes en stationnement

L'offre actuelle en stationnement est chiffrée à 367 places (domaines privé et public confondus) par le bureau mandaté. A ce nombre peuvent s'additionner jusqu'à 42 véhicules sur le parking provisoire du Parc Donner (32 places balisées).

Le calcul de la demande en stationnement s'est fait sur la base des critères suivants :

Critère 1 : Demandes de macarons

En raison d'une demande excédant largement l'offre, Police Riviera vend un quota de macarons plus important que prévu, correspondant à pratiquement 90 % des cases publiques non payantes. Cette mesure n'est cependant pas suffisante puisqu'il existe à ce jour une liste d'attente de plus de 60 demandeurs, en plus des 35 macarons pour le parking " provisoire du Parc Donner.

Déficit actuel : 95 places

Critère 2 : Nombre d'habitants

Estimation faite sur la base du nombre d'habitants (440 places) plus les besoins pour les visiteurs (44 places).

Besoin en stationnement : 484 places
Déficit actuel : 117 places

Le nombre de places a été calculé sur la base du nombre d'habitants dans le périmètre d'influence et un taux de motorisation moyen dans la commune de 442 véhicules pour 1'000 habitants.

Critère 3 : Nombre de ménages

Estimation faite sur la base du nombre de ménages (573 places) plus les besoins pour les visiteurs (57 places).

Besoin en stationnement : 630 places
Déficit actuel : 263 places

En pondérant les résultats précités, le bureau spécialisé conclut qu'un nombre de 150 à 180 places de stationnement peut être recommandé afin de répondre à la demande et offrir une réserve de capacité qui permettra de répondre aux besoins réels, en considérant qu'aucun projet de densification urbaine n'est prévu dans la zone d'influence.

Compte tenu du résultat de l'étude des besoins en stationnement, la Municipalité propose de réaliser un parking souterrain d'environ 150 places sous le Parc Donner. En effet, le parking pourrait être ainsi creusé dans le talus et permettrait d'obtenir un coût par place inférieur à celui d'un ouvrage de plus grande capacité qui nécessiterait des travaux très onéreux (parois moulées ancrées notamment).

Le nombre de ménages a été calculé sur la base d'un recensement des logements rue par rue, en considérant qu'il faut une place de parc par logement.

6. Exploitation

40 places de parc fermées et de 50 places de parc ouvertes numérotées sont envisagées afin de répondre à la demande élevée en matière de places privatives.

Le solde des places (60) serait réparti entre des contrats d'abonnement (l'abonné ne bénéficiant ni de place réservée ni de priorité en cas d'affluence) et des locations horaires.

7. Génération du trafic

Le trafic généré par le futur parking Donner serait composé :

- du trafic actuellement généré par les véhicules stationnés dans le Parc Donner ;
- du trafic actuellement généré par les véhicules utilisant des cases sur le domaine public (avec ou sans macaron) ;
- du trafic supplémentaire dû aux habitants qui actuellement parquent leurs véhicules à un autre emplacement.

Ces estimations amènent le bureau spécialisé à conclure que 150 à 180 places de stationnement ne généreront pas d'augmentation conséquente du trafic. Le temps de recherche pour des places de parc disponibles sera réduit.

Le trafic journalier moyen supplémentaire généré serait au maximum de 350 véhicules/jour.

8. Mesures d'accompagnement recommandées par le bureau spécialisé

8.1 Afin d'éviter du trafic lié à la recherche d'une place stationnement libre plus proche de son lieu d'habitation au lieu d'opter pour le nouveau parking, il est recommandé de privilégier la location nominative des places (places louées) plutôt que la mise à disposition des places avec un système de macarons.

8.2 Afin de garantir une bonne disponibilité de places de parc pour les visiteurs et les clients, il est recommandé d'augmenter la part des places payantes dans le quartier pour les secteurs proches des activités commerciales et administratives.

8.3 Afin de limiter la génération globale du trafic du quartier et obtenir un taux d'occupation optimal du nouveau parking, il est recommandé de supprimer quelques places de parc sur le domaine public pour revaloriser certains espaces dignes d'intérêt. Cela pourrait être le cas des places situées dans l'avenue des Amandiers, en relation avec la requalification du Parc Donner.

8.4 Afin de limiter l'augmentation du trafic dans l'avenue des Planches, une requalification de cet axe est recommandée, en parallèle avec la mise en place d'une nouvelle gestion du carrefour Midi/Riviera, permettant ainsi aux usagers de mieux s'insérer depuis l'avenue du Midi. Ces mesures ont pour but d'inciter les usagers du parking Donner à passer par la rue du Midi afin de rejoindre la route du Lac.

9. Projet

La Municipalité propose de lancer un concours de projet pour la réalisation d'un parking souterrain d'environ 150 places sous le Parc Donner.

Un accès pour les véhicules et les piétons serait créé au niveau de la rue Carlo Boller. Un autre accès pour les piétons serait réalisé sur le Parc Donner, combiné avec un édicule public accueillant un local de voirie et des WC publics, voire un éco-point près de l'accès (cf. annexe 2).

Le Parc Donner serait quant à lui entièrement réaménagé en : zones vertes et de détente, zone multisports, zone de jeux d'eau et zone de place de jeux pour enfants (cf. annexe 3), respectant ainsi les clauses de la donation.

Bien que l'étude permettra de définir précisément le coût de la réalisation du parking souterrain sous le Parc Donner et du réaménagement de la surface en zone de détente et de jeux, l'estimation sommaire effectuée nous donne un coût de l'ordre Fr. 9'000'000.-. On peut s'attendre à un revenu locatif d'environ Fr. 300'000.-/an.

10. Procédure

Sur la base d'un cahier des charges établi par le Maître d'ouvrage, une démarche de préqualification de groupements de mandataires (ingénieur civil et architecte paysagiste) est prévue afin de permettre à un collège d'experts de retenir 5 à 6 groupements (dont 2 jeunes bureaux) pour un deuxième tour. Lors de ce second tour, les groupements retenus devront présenter au collège d'experts un avant-projet sommaire, conformément à la réglementation des marchés publics. Le lauréat développera son avant-projet jusqu'à la demande de permis de construire (phase 1).

Dans le souci d'une saine gestion des deniers publics, ce n'est qu'en cas d'octroi du permis de construire que serait entrepris le développement du projet définitif jusqu'à la mise en soumission auprès d'entreprises générales (phase 2).

De plus, l'appel d'offres, conforme à la loi vaudoise sur les marchés publics, auprès d'entreprises générales permettra de maîtriser le coût qui vous sera soumis dans le futur préavis de réalisation.

11. Coût du crédit d'étude

Phase 1 Projet jusqu'à la demande de permis de construire

- Etude géotechnique	Fr. 30'000.-	
- Procédure du concours (dédommagement aux candidats, frais du jury, etc.)	Fr. 50'000.-	
- Ingénieur civil	Fr. 130'000.-	
- Ingénieur CVS	Fr. 25'000.-	
- Géotechnicien	Fr. 20'000.-	
- Etude désenfumage	Fr. 20'000.-	
- Architecte paysagiste	Fr. 45'000.-	
- Géomètre	Fr. 8'000.-	
- Divers (autres honoraires et frais)	Fr. 15'000.-	
Total phase 1	Fr. 343'000.-	Fr. 343'000.-

Phase 2 Projet définitif jusqu'à la mise en soumission auprès d'entreprises générales

- Ingénieur civil	Fr. 50'000.-	
- Architecte paysagiste	Fr. 25'000.-	
- Ingénieur CVS	Fr. 20'000.-	
- Géotechnicien (honoraires pour travaux spéciaux)	Fr. 30'000.-	
- Divers (autres honoraires et frais)	Fr. 15'000.-	
Total phase 2	Fr. 140'000.-	Fr. 140'000.-
Coût total du crédit d'étude		**Fr. 483'000.-**

Le montant Fr. 343'000.- (phase 1) est nécessaire pour le développement du projet jusqu'à la demande de permis de construire.

12. Planification

En cas d'acceptation de l'octroi du crédit qui vous est soumis, la planification du projet serait la suivante :

Etude

- Décision de l'octroi du crédit d'étude par le Conseil communal	:	juin 2011
- Etablissement du règlement de préqualification des groupements de mandataires, publication FAO et SIMAP (sous réserve de l'octroi du crédit d'étude)	:	avril à juin 2011
- Concours de projet et choix du lauréat	:	juin à septembre 2011

- Développement de l'avant-projet et projet définitif, demande de permis de construire : octobre 2011 à janvier 2012
- Appels d'offres : janvier à février 2012

Réalisation

- Demande du crédit de construction au Conseil communal : mars 2012
- Décision de l'octroi du crédit de construction par le Conseil communal : avril 2012
- Préparation du dossier d'exécution : avril 2012
- Ouverture du chantier : mai 2012
- Fin du chantier (prévision) : septembre 2013

13. Financement et conséquences financières

Au 31 décembre 2010, les fonds disponibles en trésorerie s'élève à CHF 55 millions. Le total des emprunts bancaire se monte à CHF 37.7 millions.

Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, le financement du présent préavis pour CHF 483'000.00 est assuré par la trésorerie.

Le montant total de CHF 483'000.00 sera directement amorti par la réserve générale (compte No 9282.001).

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 le préavis No 14/2011 de la Municipalité du 15 avril 2011 sur l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 483'000.- en vue de la réalisation d'un parking souterrain sous le Parc Donner et le réaménagement de la surface en zone de détente et de jeux,

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de cette affaire,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine financier de Fr. 483'000.- au maximum ;
2. de couvrir la dépense par les fonds disponibles de trésorerie ;
3. d'amortir directement la dépense par un prélèvement correspondant dans la réserve générale (compte No 9282.001) ;
4. d'autoriser la Municipalité à signer tout acte ou convention en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 15 avril 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic : Le secrétaire :

P. Salvi L.S. Ch. C. Riolo

Annexes :
1. périmètre d'influence du parking
2. périmètre d'implantation du parking
3. périmètre d'implantation des aménagements extérieurs

Délégation municipale : M. J. Delaporte, Conseiller municipal