

Commune de Lutry
Direction des travaux

Préavis municipal no 1208/2014

Concernant un crédit d'étude pour le parking des Jardins du Château

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

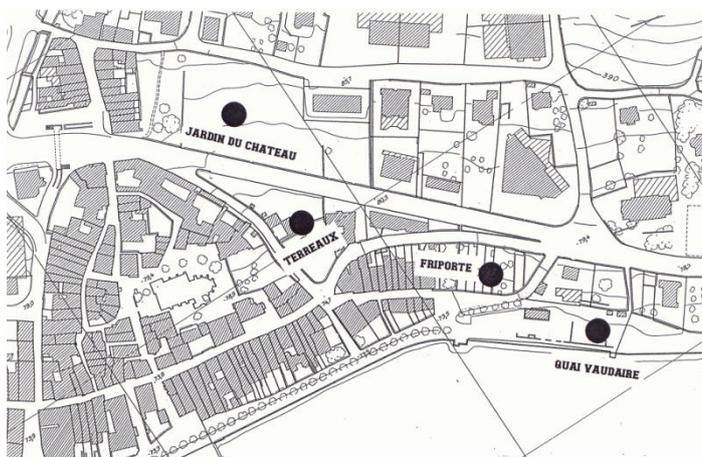
Pour une bonne compréhension du projet, le préavis résume les différentes démarches et études entreprises depuis 2002 et qui ont permis d'aboutir au présent préavis.

Seules les démarches des deux dernières années sont exposées en détail, les événements précédents étant exposés succinctement.

2. Historique

Le 21 octobre 2002, la Municipalité a examiné un rapport intitulé « localisation d'un parking à l'est du Bourg ». Quatre parcelles avaient été identifiées pour permettre une telle réalisation soit :

- Les Jardins du Château
- Terreaux
- Friporte
- Quai Vaudaire



Pour des raisons d'espace disponible, seules les variantes Jardins du Château et Terreaux ont été retenues pour être développées. La Municipalité a confié au bureau Giacomini et Jolliet un mandat d'étude de faisabilité pour un parking de 100 places.

Le 27 janvier 2003, la Municipalité a eu connaissance des résultats des études de faisabilité et a décidé d'abandonner la variante Terreaux pour retenir le projet « des Jardins du Château ». Un complément d'étude portant sur un 2ème étage, une sortie piétonnière sous la RC 780 et une estimation des coûts a été demandé.

Le 12 mai 2003, le projet comprenant un 2ème étage souterrain a été retenu. Toutefois, afin de permettre le « tourner à gauche » aux usagers souhaitant s'engager sur la RC 780 en direction de l'Est, il a été demandé de prévoir une galerie souterraine.

Le 28 juillet 2003, une dernière variante a été soumise à la Municipalité. Le projet prévoyait un ouvrage semi-enterré à deux niveaux sur une surface d'environ 2'900 m² et une capacité de 190 places. Une extension a été envisagée portant ainsi la capacité à 274 places.

La Municipalité a préavisé favorablement à cette solution et a proposé de poursuivre son étude.

Parallèlement, une étude a été réalisée à l'interne afin de pouvoir déterminer le nombre de places de stationnement à prévoir. Les conclusions de cette étude ont recommandé la réalisation de 220 cases de stationnement.

En vue de solliciter une demande de crédit auprès du Conseil communal pour l'étude de ce nouveau parking, des offres ont été demandées auprès de bureaux d'ingénieurs afin de déposer un préavis. Toutefois, la Municipalité a retiré son préavis de l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 22 mars 2004 en raison d'un certain nombre d'incertitudes et doutes exprimés par ce dernier.

Ce concept de parking a été intégré au projet du PALM comme parking P+R à l'échelon local (de faible capacité, situé en aval de bassins versants de taille limitée, complétant l'offre de parkings d'échange et permettant de pallier certains déficits de l'offre en transports publics). Ainsi intégré dans le PALM, il a été nécessaire de faire aboutir les études d'avant-projet liées aux BHNS, afin d'implanter le parking. L'avant-projet du BHNS s'agissant de Lutry a été finalisé en 2013.

Pour que le projet recueille l'aval des Services cantonaux concernés, il devait être accompagné d'une stratégie de stationnement pour démontrer la pertinence de cet ouvrage.

En juin 2009, une étude a été confiée à la Société Transitec. Un diagnostic de la situation (taux d'occupation, taux rotation) sur la base de comptages sur le site a été présenté à la Municipalité début novembre 2009.

Le 18 mars 2011, les Services ATB, TFV et d'APOL ont présenté le concept général d'un parking enterré d'environ 200 places auprès des services cantonaux intéressés, soit le SMOB, le SDT et le SR ainsi qu'à la Direction du projet Axes Forts. Globalement, les Services cantonaux ont estimé que ce projet était plausible, moyennant certaines mesures d'accompagnement à étudier.

3. Stationnement

Les études menées par Transitec de 2009 à 2012 avaient pour but :

- ✚ Évaluer les enjeux, les problèmes et les marges de manœuvre du point de vue de la demande de stationnement des clients et visiteurs du bourg
- ✚ Définir les objectifs choisis dans l'étude de stationnement par rapport aux clients et visiteurs du bourg, ainsi que les mesures préconisées à moyen terme, avec la construction d'un parking aux Jardins du Château
- ✚ Identifier et évaluer les mesures pouvant être mises en œuvre à court terme pour les clients et visiteurs du bourg, avant l'éventuelle construction d'un parking aux Jardins du Château, puis recommander la/les mesure(s) la/les plus appropriée(s)

Le périmètre de l'étude correspondait au secteur de stationnement A de la commune, qui inclut le bourg de Lutry, ainsi que les parkings à prépaiement de la Possession, de la Combe et du quai Vaudaire/Friporte.



Les résultats de ces études apportent les enseignements suivants :

- ✚ la journée et en période «normale» (soirées et dimanches d'été non compris), l'offre est plus importante que la demande de stationnement, malgré des phénomènes de saturation localisés (Possession, place des Fêtes)
- ✚ des pics de demande difficiles à gérer en période estivale et par beau temps, les soirs de semaine et le dimanche, ...
- ✚ une demande égale, voire faiblement supérieure à l'offre publique «régulière», compensée par des parkings d'appoint (parkings de délestage et Margotabac)

A la lecture de ces enseignements, il est apparu difficile de justifier un parking supplémentaire sans une suppression compensatoire de places de parc. En cas de construction d'un parking supplémentaire, il y a un risque de créer une offre surdimensionnée, utilisée uniquement durant les mois d'été, ce qui est une contradiction avec les objectifs du PALM, visant à stabiliser le trafic individuel motorisé.

Dès lors, pour justifier ce nouveau parking, la Municipalité a étudié plusieurs variantes de stratégie de stationnement en tenant compte des objectifs suivants

- ✚ améliorer le confort des habitants du Bourg en leur réservant des places au parking de la Possession.
- ✚ valoriser les espaces publics et terrains à forte valeur (bords du lac) utilisés pour le stationnement
- ✚ assurer une offre suffisante pour répondre à la demande estivale en évitant des pratiques de stationnement «anarchiques»
- ✚ assurer des conditions d'accès aisées au bourg pour les clients/visiteurs
- ✚ prendre des mesures afin d'éviter que la demande des pendulaires ne pénalise d'autres types d'usagers, en particulier les clients/visiteurs

Parmi toutes les variantes analysées, la Municipalité a retenu celle qui lui paraissait préserver au mieux les intérêts économiques du Bourg. Elle implique les mesures principales suivantes :

- ✚ Réserve des deux étages inférieurs (222 places) du parking de la Possession pour les habitants du bourg; étage supérieur (env. 60 places) réservé au public.

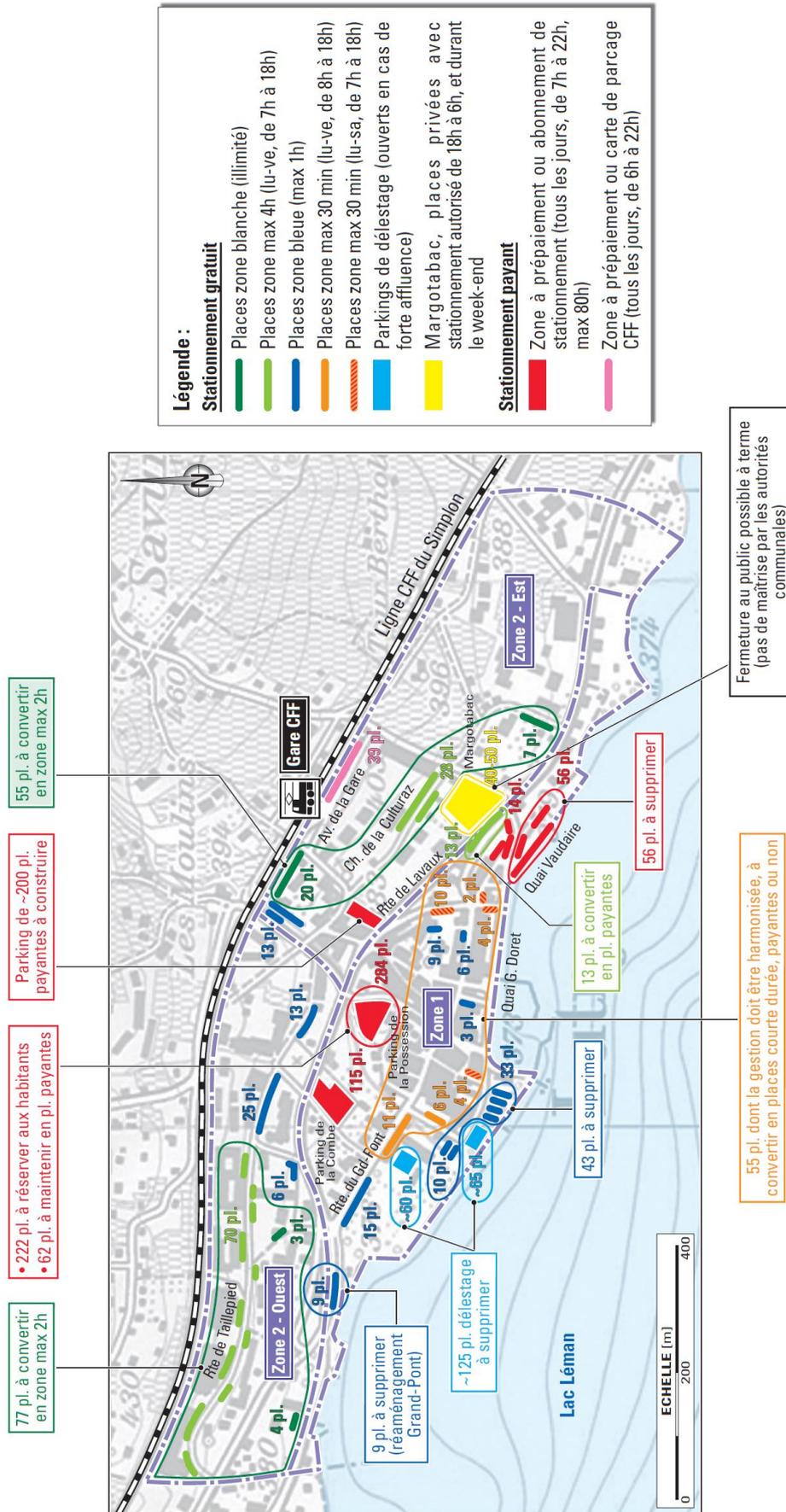
Un sondage a été effectué en 2012 auprès des habitants du Bourg. Il en ressort que cette solution répond à une réelle demande. La perte de places de stationnement en semaine due à cette privatisation rend indispensable la construction du nouveau parking.

- ✚ Renonciation à l'ouverture des surfaces de délestage (env. 125 places, Collège du Grand-Pont et Place des Fêtes).
- ✚ Suppression des places zone bleue de la place des Fêtes et du Quai Doret (33 + 10 places)
- ✚ Suppression des places à prépaiement du Quai Vaudaire (56 places)

Parallèlement à ces mesures, la stratégie de stationnement (tarif, durée de stationnement, etc..) sera orientée de manière à favoriser un stationnement propice à la fréquentation des commerces. D'autres mesures seront également étudiées, notamment une éventuelle suppression des places de parc à la route de Vevey pour répondre au vœu de Monsieur le Conseiller communal Claude Weber.

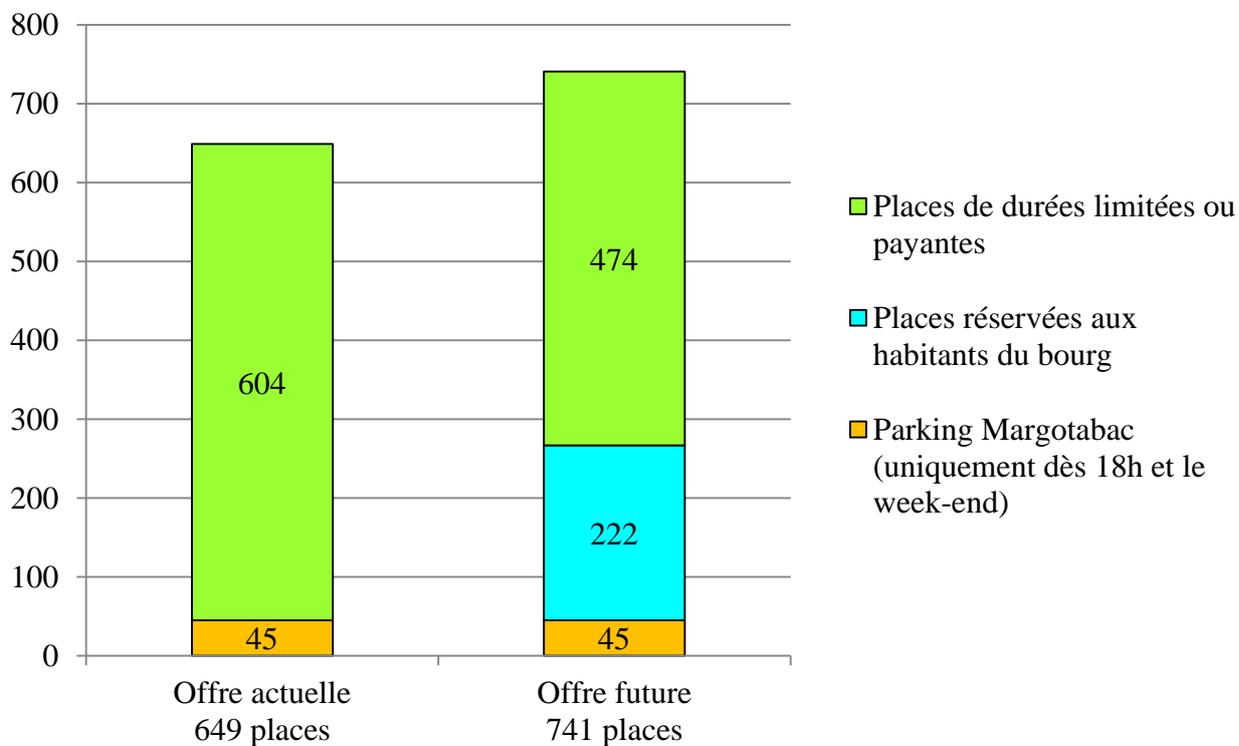
De surcroît, il s'agira également de repenser l'affectation future des surfaces libérées des véhicules au Quai Doret et au Quai Vaudaire. Les études ne seront toutefois pas entreprises avant l'obtention du crédit d'ouvrage pour ce parking. Elles ne font pas partie du présent préavis.

Les mesures d'accompagnement sont décrites dans le tableau suivant, étant précisé qu'elles sont données à titre d'exemple, la stratégie définitive restant encore à définir:



En conclusion l'analyse conduite par la société Transitec démontre qu'avec une gestion adaptée – tarification / affichage des places disponibles - des places de stationnement sises au Sud du territoire, nous disposerons de suffisamment de capacité pour une exploitation courante.

Comparaison de l'offre en stationnement actuelle et future du Bourg :



Cette stratégie de stationnement génère **plus de 90 places de parc supplémentaires**, par rapport à la situation actuelle.

4. Avant-projet du parking

Suite à la séance du 18 mars 2011 avec les différents services cantonaux, la Municipalité a mandaté un groupement de mandataires pour établir un avant-projet d'un parking entièrement enterré. A noter que l'architecte et l'ingénieur trafic retenus pour cet avant-projet sont ceux qui ont été choisis pour l'intégration paysagère du projet BHNS. Ce choix a permis d'intégrer au mieux ce futur parking dans le contexte du PALM.

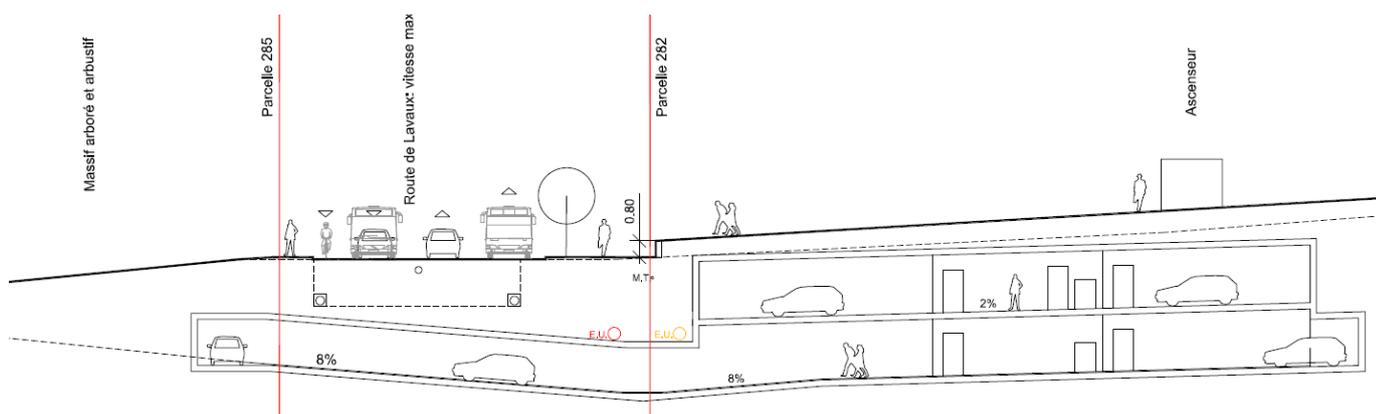
L'avant-projet de ce parking et les mesures d'accompagnements liées présentés dans ce préavis ont obtenu un accord de principe des organes cantonaux suivants :

- ✚ Le 3 septembre 2013 de la Division Planification de la Direction générale de la mobilité et des routes (ex service de la mobilité).
- ✚ Le 9 avril 2014 de la Division entretien de la Direction générale de la mobilité et des routes. (ex Service des Routes).
- ✚ Le 7 mai 2014 du Service du Développement territorial et de la section Monuments et Sites.
- ✚ Le 28 mai 2014 de la section Archéologie cantonale, sous réserve de la sortie pour les piétons sur la rue des Terreaux.
- ✚ Le 28 octobre 2014, de la Division Planification de la Direction générale de la mobilité et des routes (ex service mobilité) après présentation des compléments d'études demandés en 2013.

Descriptif

Cet avant-projet prévoit un parking enterré sous l'actuelle aire des jardins familiaux situés au nord de la route cantonale, avec une restitution des jardins familiaux en surface. Les utilisateurs y entreront par une trémie à côté de la voirie, en direction de Lausanne et en ressortiront par le deuxième sous-sol en direction de Vevey.

Ce parking permet d'accueillir 211 places disposées sur deux niveaux. Les accès piétons au parking sont assurés par trois escaliers, un ascenseur et un accès direct sous la route depuis la rue des Terraux.







6. Postulat de Monsieur le Conseiller René Boillat déposé dans la séance du Conseil communal du 19 mars 2012

Texte déposé

Dans le cadre de la future construction du parking situé à l'entrée Est de Lutry, sur le terrain des jardins communaux, je souhaite que la Municipalité étudie la possibilité de profiter de cette opération pour y construire des logements à loyers modérés, voire si ce n'est pas possible des locaux d'utilité publique.

Dans un 1^{er} temps, je souhaiterais que la Municipalité étudie la faisabilité d'un tel projet, au vu de la proximité de monuments protégés, tels que le château par exemple.

Si cela est réalisable, l'idée serait de demander à la CLL ou à une autre coopérative de s'associer à ce projet pour permettre la construction de logements à prix modérés sur un parking souterrain construit sur le terrain communal. La proximité des transports publics et des commerces serait très favorable à un tel projet.

L'association de ces deux entités devrait permettre de diminuer sensiblement les coûts et d'utiliser au mieux la surface mise à disposition par la commune, en droit de superficie par exemple.

L'étude de ce postulat me semble très importante dans des temps où il devient très problématique de pouvoir donner l'opportunité à des jeunes de notre ville de se loger sur le territoire communal.

Pour le cas où il serait impossible de construire des appartements à cet endroit, je remercie la Municipalité d'étudier d'autres solutions aux alentours immédiats de l'axe fort des transports publics entre la Petite-Corniche et Paudex.

Je remercie par avance la Municipalité de bien vouloir prendre en considération mon postulat, car je trouverais dommage que nous passions à côté d'une telle opportunité dans un futur très proche.

Réponse de la Municipalité

Comme précédemment développé au chapitre « Affectation des sols », la parcelle n° 282, située au nord de la route de Lavaux est occupée par des jardins familiaux, est sise en « zone de verdure ou d'utilité publique », régie par les dispositions de l'art. 145 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005.

L'art. 2 stipule que «seules des constructions et installations d'utilité publique peuvent y être implantées». A titre d'illustration, l'affectation du sol est identique à celle des parcelles situées en amont du collège du Grand-Pont, au Nord de la route du même nom, où la faisabilité de la construction d'un nouveau collège est en cours d'étude.

La différence principale entre les 2 secteurs susmentionnés réside dans le fait que le site des « Jardins du Château » est inclus dans le périmètre de la loi sur le plan de protection de Lavaux du 12 février 1979 (LLavaux), alors que celui du Grand-Pont est situé à l'extérieur.

Selon le plan de protection de Lavaux, la parcelle n° 282 est colloquée en « *territoire d'intérêt public et d'équipements collectifs* », renvoyant à l'art. 17 LLavaux, dont nous rappelons ci-dessous les deux premières lettres :

Art. 17a : Il [= ce territoire] est destiné à des équipements d'intérêt public, en général des aménagements de plein air.

Art. 17b : Des constructions annexes aux aménagements de plein air peuvent être admises. Les campings existants sont réservés.

Dans le contexte de la votation du 18 mai 2014 (acceptation du contre-projet du Grand Conseil à l'initiative « Sauver Lavaux III ») et du renforcement de la protection du site qui en découle, cette réglementation ne prête à aucune interprétation « extensive ».

Par ailleurs, de par sa proximité immédiate avec le bourg historique, le site des « Jardins du Château » est dûment protégé par l'ISOS (inventaire fédéral des sites construits). Combinée avec la problématique LLavaux précitée, cette situation rend de fait le secteur inconstructible en surface.

D'autres secteurs présentent de réelles potentialités en termes de construction de logements à loyers abordables (PPA « Les Brûlées », projet de PPA dans le secteur « Burquenet », chantier 6 du SDEL « Corsy / La Conversion), dont les premiers résultats sont attendus ces prochaines années.

7. Appel d'offres public pour les prestations de service

Les études préalables réalisées jusqu'à ce jour ont eu pour but de vérifier, auprès des services de l'Etat, si un parking pouvait être réalisé sur les parcelles retenues et dans le projet de stationnement prévu par la commune.

Après avoir obtenu ces accords préalables étatiques, la prochaine étape des études consiste à mettre à l'enquête publique le parking et, dans un deuxième temps, mettre en soumission tous les travaux liés au projet afin d'avoir tous les éléments permettant de demander un crédit d'ouvrage au Conseil communal.

Le montant des prestations de service étant supérieur à CHF 250'000.-, l'attribution du mandat doit se faire selon la procédure ouverte de la loi du 24 juin 1996 sur les marchés publics.

Un dossier d'offre et un cahier des charges précisant que le mandat de l'ingénieur doit comprendre les prestations des études en CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité) et que l'ingénieur doit s'assurer la collaboration d'un architecte pour l'intégration du parking ont été établis.

L'appel d'offres a fait l'objet d'un avis dans la FAO du 1^{er} juillet 2014 ; 12 groupements de mandataires ont rendu le dossier d'offre dans les délais.

Toutes ces offres ont été examinées et classées en fonction du nombre de points obtenus.

C'est l'offre du groupement GEOS, d'un montant de CHF 700'290.65 TTC, qui a été retenue. Ce montant concerne la totalité des prestations pour l'exécution du parking. Pour tenir compte du degré d'imprécision que peut avoir un avant-projet, le montant qui a été majoré d'environ 25 % (CHF 869'000.-) se décompose de la manière suivante :

Prestations	Montants CHF TTC
Projet de l'ouvrage (dossier d'enquête)	194'000.-
TOTAL DES HONORAIRES RELATIFS AU PREAVIS	194'000.-
Procédure demande d'autorisation	31'000.-
Appel d'offres pour les travaux	125'000.-
Projet d'exécution à 30 %	61'000.-
Total du 2^{ème} préavis (crédit d'étude)	217'000.-
Projet d'exécution à 70 %	143'000.-
Exécution de l'ouvrage	254'000.-
Mise en service et achèvement	61'000.-
Total des honoraires concernant le crédit d'ouvrage (3^{ème} préavis)	458'000.-
COÛT TOTAL DES ÉTUDES	869'000.-

8. Estimation des coûts des études et des travaux à entreprendre

Le présent préavis concerne les honoraires pour les prestations de services nécessaires à l'établissement du dossier d'enquête.

Prestations	Montants CHF TTC
Projet de l'ouvrage (dossier d'enquête)	194'000.-
TOTAL DES HONORAIRES RELATIFS AU PREAVIS	194'000.-

Le **deuxième préavis** sera présenté au Conseil communal pour obtenir les prestations de services nécessaires au suivi de la procédure de demande d'autorisation et à l'établissement de la mise en soumission des travaux du parking. Pour affiner ces appels d'offres de travaux, 30% des prestations du projet d'exécution seront pris sur le compte de ce préavis.

Prestations	Montants CHF TTC
Procédure demande d'autorisation	31'000.-
Appel d'offres pour les travaux	125'000.-
Projet d'exécution à 30 %	61'000.-
Total du 2^{ème} préavis (crédit d'étude)	217'000.-

Le **troisième et dernier préavis – crédit d'ouvrage** sera présenté au Conseil communal sur la base des rentrées d'offres des travaux et englobera aussi les études relatives aux travaux.

L'avant-projet a permis d'estimer, ci-dessous, les coûts des travaux sur la base d'un avant-métré et de prix unitaires provenant d'offres récentes :

Honoraires pour les prestations relatives aux travaux relatifs à la troisième demande de crédit (crédit d'ouvrage)	
Projet d'exécution à 70 %	143'000.-
Exécution de l'ouvrage	254'000.-
Mise en service et achèvement	61'000.-
Total des honoraires	458'000.-
Estimation du coût Travaux	
Génie-civil terrassement, béton armé	8'600'000.-
Equipement électromécanique	1'030'000.-
Aménagements paysagers	770'000.-
Total travaux	10'400'000.-
Total du 3^{ème} préavis (crédit d'ouvrage)	10'858'000.-

Récapitulation des coûts	
Coût des études	869'000.-
Coût des travaux	10'400'000.-
Coût total du parking	11'269'000.-

11. Financement, amortissement et charges financières

Afin de permettre à la Commune de récupérer l'entier de l'impôt préalable TVA sur le coût des études prévues représentant un montant de l'ordre de CHF 14'000.-, il est impératif que l'amortissement de cet investissement ne soit pas couvert par des recettes issues du ménage communal ni par le fonds de réserve pour investissements futurs constitué en grande partie de ces recettes.

Par conséquent, il est prévu d'amortir l'entier de cet investissement, soit la somme de CHF 194'000.- par un prélèvement sur le fonds de réserve « routes, circulation, parking » alimenté au moyen des bénéfices issus des recettes des parkings dont le montant à disposition à ce jour s'élève à CHF 1'150'000.-. A ce montant, il faut toutefois soustraire la somme de CHF 299'000.- déjà allouée à l'amortissement du crédit d'étude pour l'assainissement du parking de la Possession selon préavis municipal No 1190/2013.

Compte tenu de la trésorerie dont bénéficie la Commune, il est proposé que l'entier de ce crédit d'investissement soit financé par la trésorerie courante de la bourse communale.

Par conséquent, compte tenu de la méthode de financement et d'amortissement choisie, aucune charge financière n'affectera les charges de fonctionnement des exercices à venir.

