

Préavis N° 1297 / 2021
au Conseil Communal concernant :

la demande d'un crédit de construction relatif à la transformation du bâtiment sis à la route de Lavaux 208 (parcelle n° 5783, ancien garage Dimab) et au réaménagement des locaux situés à la route de Lavaux 215 (parcelle n° 296, actuel bâtiment de la voirie)



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| Liste des abréviations utilisées | 3 |
| 1. Préambule | 4 |
| 2. Parcelle n° 5783 : données de base..... | 5 |
| 3. Besoins de la voirie..... | 5 |
| 4. Situation des locaux actuellement occupés par la voirie | 6 |
| 4.1 Bâtiment de la voirie (parcelle n° 296, route de Lavaux 215)..... | 6 |
| 4.2 Autres locaux..... | 6 |
| 5. Description du projet | 8 |
| 5.1 Ancien garage Dimab (parcelle n° 5783, route de Lavaux 208) | 8 |
| 5.1.1 Affectation actuelle des locaux | 8 |
| 5.1.2 Etat des bâtiments | 9 |
| 5.1.3 Travaux projetés | 11 |
| 5.1.3.1 Critères organisationnels | 11 |
| 5.1.3.2 Critères énergétiques | 12 |
| 5.1.3.3 Critères sécuritaires | 13 |
| 5.2 Actuel bâtiment de la voirie (parcelle n° 296, route de Lavaux 215) | 14 |
| 6. Aspects environnementaux..... | 14 |
| 7. Procédure | 15 |
| 8. Plan financier | 15 |
| 8.1 Ancien garage Dimab (parcelle n° 5783, route de Lavaux 208) | 16 |
| 8.2 Actuel bâtiment de la voirie (parcelle n° 296, route de Lavaux 215) | 18 |
| 8.3 Montant total des travaux | 18 |
| 9. Planning..... | 18 |
| 10. Financement..... | 18 |
| 11. Conclusions | 20 |

Annexes

Principales abréviations utilisées :

| | |
|-------|--|
| ATB | service communal de l'aménagement du territoire et des bâtiments |
| CAMAC | centrale des autorisations en matière de construction |
| CFC | code des frais de construction |
| ECA | Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels |
| RCAT | règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005 |
| SUVA | Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents |
| TRD | service communal des travaux et domaines |

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le 4 mai 2020, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à acquérir les parcelles n^{os} 298 et 5783, propriétés de Dimab Development SA, et a accordé le crédit nécessaire à cet achat, soit le montant de CHF 1'915'000.-, au travers du préavis municipal n^o 1270/2020.

Depuis lors, les services communaux ont procédé à l'étude et à l'élaboration d'un projet de transformation du bâtiment implanté sur la parcelle n^o 5783, sise à la route de Lavaux 208, dans le but de répondre aux besoins de la voirie.

Par la même occasion, il est prévu de procéder à un réaménagement des locaux situés dans le bâtiment implanté sur la parcelle n^o 296 (actuel bâtiment principal de la voirie), sise à la route de Lavaux 215.

Le présent préavis fait directement suite au préavis municipal susmentionné et concerne le crédit de construction destiné à financer l'ensemble des travaux requis.



Extrait cadastral

2. Parcelle n° 5783 : données de base

La parcelle n° 5783, d'une surface de 634 m², comprend trois constructions distinctes, à savoir :

- Un bâtiment principal (n° ECA 275a), d'une emprise au sol de 171 m², se développant sur quatre niveaux et comprenant des garages, des ateliers et des dépôts.

Cette construction est contiguë à un immeuble d'habitation (n° ECA 3535) situé sur la parcelle voisine n° 319, propriété de Mme Nathalie Asper et de M. Jacques Wanzenried.

- Un garage d'un seul niveau (n° ECA 275b), d'une emprise au sol de 60 m², accessible par la route de Vevey.
- Un local dépôt de 13 m² (n° ECA 275c), situé sous un escalier d'accès commun au bâtiment principal et à l'immeuble voisin n° ECA 3535 (parcelle n° 319).

Du point de vue de l'aménagement du territoire, la parcelle n° 5783 se situe dans le plan partiel d'affectation « Bourg de Lutry » de la « zone ville et villages ». Les trois constructions y sont figurées comme « bâtiments disparates » (art. 108 et 109 RCAT), les abords immédiats étant affectés en « espaces extérieurs à conserver II » (art. 115 RCAT). Erigées en 1925, lesdites constructions sont notées 6 au recensement architectural du canton de Vaud, caractérisant les objets sans intérêt patrimonial. Leur dernière rénovation majeure remonte à 1987.

En outre, la parcelle n° 5783 comprend une cour intérieure de 58 m² environ ainsi qu'une importante zone de dégagement située au Nord du bâtiment principal, le long de la route cantonale de Lavaux.

3. Besoins de la voirie

Ces quarante dernières années, la population de Lutry a pratiquement doublé ce qui n'a pas été sans incidence sur le travail de la voirie. En effet, le réseau routier s'est densifié, les infrastructures publiques se sont développées et le domaine bâti a pris de l'ampleur.

De fait, notre service de voirie a un besoin de surfaces supplémentaires pour permettre de stocker et regrouper tout son matériel. Le grand nettoyage du bâtiment entrepris par le personnel n'a pas suffi à libérer assez d'espace pour répondre au problème endémique de manque de place, problème qui a d'ailleurs été relevé par la SUVA en février 2013 lors du contrôle du bâtiment.

Plusieurs solutions envisagées ces dernières années ont été abandonnées pour différentes raisons (affectation, éloignement, etc.), notamment :

- site de la Petite Corniche ;
- usine de pompage de la Ville de Lausanne ;
- parcelle n° 390 – Toffeyre ;
- parcelle n° 3961 – Le Landar ;
- parcelle n° 4230 – La Canélaz ;
- parcelle n° 4191 – Bras-de-Fer ;

- parcelle n° 3794 – La Conversion ;
- domaine public au carrefour de la route du Bras-de-Fer avec la route des Monts-de-Lavaux.

Finalement, parmi les nombreuses variantes analysées, la possibilité d’acquérir le garage Dimab Lausanne SA a présenté la meilleure solution. Grâce à sa position en bordure de la route de Lavaux, à proximité immédiate des principaux lieux de travail de la voirie (plage, place de sport, collège, divers parcs, etc.) et à son excellente accessibilité, ce bâtiment offre la meilleure possibilité d’y aménager, à satisfaction et rapidement, une nouvelle surface de travail pour la voirie.

4. Situation des locaux actuellement occupés par la voirie

Ce chapitre détaille la situation et la répartition sur l’ensemble du territoire communal des divers locaux actuellement occupés par la voirie. Ces éléments précisent ceux déjà développés dans le préavis n° 1270/2020 précité (au chapitre « 4. Besoins de la voirie »), justifiant la nécessité d’entreprendre de tels travaux.

4.1 Bâtiment de la voirie (parcelle n° 296, route de Lavaux 215)

| Localisation | Utilisation | Surface [m2] |
|-----------------------------------|--|-----------------|
| Rez | Atelier mécanique, véhicules, vestiaires | 330 |
| Etage | Bureaux, réfectoire, locaux peinture et jardiniers, outillages | 280 |
| Combles (haut. moyenne 1.60 m) | Décorations, réserve bancs, divers | 230 |
| Surface extérieure | Places de parc et de travail | 375 |
| Total | | 1'215 |

4.2 Autres locaux

La voirie, par manque de place et pour des raisons pratiques, a dû disséminer son matériel sur plusieurs sites répartis sur le territoire communal. Ces endroits de stockage sont les suivants (inventaire dressé par le responsable de la voirie) :

| Localisation | Matériel stocké | Surface [m2] |
|------------------------|--|-----------------|
| Ferme d'Echerins | Matériel du vieux pressoir, réserve de containers, bétonnière, podium, mobilier divers, matériel fête des vendanges, matériel police, radeau 1er août | 208 |
| Bâtiment du Grand-Pont | Engrais, terreaux, matériel d'entretien des jardiniers et du terrain de foot, bulbes, caisses à fleurs, panneaux d'élection, local drapeaux, sarments feu du 1er août, chapiteau fontaine de la Couronne, divers à trier | 133 |
| Parking de Savuit | Matériel de déneigement, de tonte et d'arrosage, carrelage, engrais terrain de Savuit | 33 |

| | | |
|---|---|--------------|
| Dépôt forestier de Chanoz-Brocard | Rouleaux, matériel pour les chars de la fête des vendanges, panneaux d'élection, grilles de route, PVC, réserve de bois pour le menuisier, mobilier divers, couvert pour saleuse et mâts de décoration. <u>Extérieur</u> : stockage matériaux de construction, pare-neige. | 338 |
| Local garde-port | Matériel port et lac | 15 |
| Four de Corsy | Sel pour l'hiver, matériel de secteurs, dalles caoutchouc | 13 |
| Anc. laiterie d'Echerins | Corbeilles, tonneaux | 40 |
| Garage stand de tir | Matériel d'entretien du terrain de foot | 11 |
| Bâtiment de la Croix | <u>Entrée Ouest</u> : | 78 |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Du 1^{er} novembre au 31 mars : 1 camion équipé d'une saleuse et d'une lame à neige. • Toute l'année : dépôt de signalisation routière pour chantiers communaux et divers matériels de génie civil. • Du 31 mars au 1^{er} novembre : stockage du matériel pour déneiger les trottoirs avec les tracteurs (2 lames à neige et deux saleuses). | |
| | <u>Entrée centrale</u> : | 35 |
| | Toute l'année : stock sacs pour les moloks, fraiseuses à main, remorque avec matériel de béton bitumineux. | |
| | <u>Entrée Est</u> : | 78 |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Du 1^{er} novembre au 31 mars : 1 camion de la Commune, un tracteur pour le déneigement des trottoirs. • Toute l'année : bar concert, saleuse. | |
| Réservoir du Daley | Réserve papier WC, essuie-main, sac PET, sachets à chien | 24 |
| Parking de la Possession Hauteur moy. 1.50 m | Réserve de carrelage, produit absorbant, bouées, bateaux club nautique, matériel de police | 121 |
| Anciens abattoirs | Balayeuse, nouvelle saleuse, lame à neige | 140 |
| WC parc Taillepie | Matériel d'arrosage du parc | 3 |
| Local du menuisier | Outillage, stockage | 57 |
| Total | | 1'327 |

C'est donc une surface de plus de 1'300 m² qui est « externalisée ». Si certains de ces locaux doivent être maintenus à leurs emplacements actuels, d'autres seront abandonnés à plus ou moins court terme. On peut citer, entre autres, les dépôts du Grand-Pont (construction du nouveau collège de La Combe), du parking de Savuit (libération de places de parc) et du dépôt à la ferme d'Echerins (réhabilitation de la ferme). Une surface d'environ 380 m² qui doit ainsi être libérée et relocalisée dans les deux bâtiments objet du présent préavis.

5. Description du projet

5.1 Ancien garage Dimab (parcelle n° 5783, route de Lavaux 208)

5.1.1 Affectation actuelle des locaux

a) Bâtiment principal (n° ECA 275a)

- Rez inférieur :
- garage-atelier de 35 m² environ ;
 - zone de lavage de 35 m² environ ;
 - atelier de 8 m² environ ;
 - local de chaufferie de 8 m² environ.

L'ensemble de ces locaux ont été endommagés par un incendie il y a plusieurs années. Il subsiste certains dégâts relativement importants sur les différents éléments en serrurerie ainsi que sur les revêtements de sols, murs et plafonds.

- Rez supérieur :
- dépôt principal de 19 m² environ ;
 - zone de stockage en galerie (+ 101 cm), d'une surface de 16 m² environ ;
 - deux dépôts secondaires situés en contrebas (- 37 cm) d'une surface totale de 25 m² environ, comprenant un compresseur et des mécanismes de vérins.

L'accès à ces différents dépôts ne peut se faire que depuis un espace de distribution situé dans le bâtiment contigu voisin (n° ECA 3535 - servitude de passage à pieds).

- Etage :
- zone de garage (Ouest) de 74 m² environ, accessible frontalement depuis la route de Lavaux ;
 - bureau de 11 m² environ ;
 - zone de garage (Est) de 60 m² environ, accessible latéralement depuis la route de Lavaux ;
 - dépôt de 4 m² environ ;
 - WC.

A noter que les deux derniers locaux (dépôt et WC) faisaient l'objet d'un empiètement dans l'immeuble contigu voisin (n° ECA 3535), en faveur de l'immeuble acquis par la Commune (n° ECA 275a). Ensuite de la radiation de la servitude y relative par acte notarié du 9 février 2021, ces locaux seront restitués à l'immeuble voisin lors des travaux objet du présent préavis.

- Combles :
- dépôt de 27 m² environ, situé sur la mezzanine du garage Ouest ;
 - dépôt de 60 m² environ, situé dans le volume de la sous-toiture ;
 - chambre de 41 m² environ ;
 - dépôt de 11 m² environ ;
 - WC-douche de 4 m² environ.

Les trois derniers locaux (chambre, dépôt, WC-douche) faisaient également l'objet d'un empiètement dans l'immeuble acquis par la Commune (n° ECA 275a) en faveur de l'immeuble contigu voisin (n° ECA 3535). Ensuite de la radiation de la servitude y relative par acte notarié du 9 février 2021, ces locaux feront l'objet d'une réaffectation lors des travaux objet du présent préavis.

Tous les niveaux décrits ci-dessus sont reliés entre eux par un monte-charge relativement vétuste dévolu à la manutention des pneus.

b) Garage (n° ECA 275b)

Rez inférieur : - garage-atelier de 51 m² environ, équipé d'une fosse et d'une plateforme élévatrice.

c) Local (n° ECA 275c)

Rez inférieur : - dépôt de 11 m² environ.

5.1.2 Etat des bâtiments

La structure porteuse des bâtiments composée de murs en maçonnerie, de dalles en béton et d'une charpente en bois, est saine.

Les façades sont globalement en bon état : seules quelques salissures et dégradations ponctuelles sont visibles. Ces façades ne sont toutefois que peu isolées.

Les fenêtres sont pour la plupart constituées d'éléments avec doubles vitrages, installés en 1987.

Les portes des garages présentent certaines dégradations au niveau des cadres et des seuils. Par ailleurs, les deux portes des locaux situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment principal ont été fortement endommagées par un incendie (cf. § 5.1.1 a) ci-dessus).

Les toitures en tuiles de terre cuite ainsi que les éléments en ferblanterie sont en relativement bon état. L'isolation est toutefois insuffisante au regard des exigences actuelles.

S'agissant des aménagements extérieurs, l'escalier d'accès est en mauvais état. Ayant également été touché par l'incendie susmentionné, il présente de nombreuses fissures et autres traces de carbonatation. Les balustrades ne sont quant à elles pas conformes à la norme SIA 358.

Toutes les surfaces intérieures sont dégradées. Dans la quasi-totalité des locaux, de nombreuses salissures et dégradations sont visibles. Des dégâts plus importants ont été constatés dans l'ancienne station de lavage et dans le garage attenant où l'incendie a eu lieu. Au rez-de-chaussée supérieur du bâtiment principal, de l'humidité affecte localement les surfaces de sols, murs et plafonds.

Les portes intérieures en serrurerie sont endommagées et celle de la chaufferie n'est pas certifiée EI30 (protection incendie).

Concernant le risque de chute selon la norme SIA 358, des défauts de conformité ont été relevés au niveau des escaliers métalliques, des balustrades de la mezzanine et des fenêtres des combles.

Les installations électriques sont fonctionnelles, mais ne correspondent plus aux standards actuels : les tableaux de distribution sont vétustes, les prises et autres interrupteurs sont en grande partie dégradés, les luminaires énergivores ne sont pas adaptés aux besoins des utilisateurs.

La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout De Dietrich installée en 1987. La puissance de cet équipement est de 97 kW. Le brûleur a été remplacé quant à lui en 2016, mais ne possède qu'une allure de fonctionnement. L'eau chaude sanitaire est également produite via cette chaudière et est stockée dans un ballon mis en service en 2008.

En raison de l'ancienneté de cette chaudière, le fonctionnement correct de l'installation ne peut plus être garanti (pannes potentielles).

Il est encore utile de préciser que cette chaudière assure actuellement la production de chaleur et d'eau chaude non seulement pour les bâtiments acquis par la Commune, mais également pour le bâtiment d'habitation contigu voisin n° ECA 3535.

Le départ du chauffage principal se situe à proximité de la chaudière. Ce départ alimente tant des radiateurs que des aérothermes (chauffage à air chaud) situés dans les garages. D'ancienne génération, la pompe du groupe est surannée et ne correspond plus à l'état de la technique actuelle.

Les radiateurs sont de type à plaques. Ils sont équipés de vannes thermostatiques à remplacer.

La distribution de chauffage dans les zones de garages est assurée par des aérothermes installés en 1987. Ces équipements, vétustes et présentant un rendement insuffisant, sont à remplacer.

Il n'existe aucune installation de ventilation mécanique pour l'instant.

Enfin, une installation d'air comprimé est présente dans les bâtiments. Si les conduites du réseau d'alimentation doivent être contrôlées et en grande partie conservées, il n'en va pas de même pour le compresseur vétuste, installé il y a plus de quarante ans, qui doit être changé.

5.1.3 Travaux projetés

Considérant l'état des lieux décrit aux § 5.1.1 et 5.1.2 ainsi que le cahier des charges établi par le service communal des travaux et domaines TRD (voirie) pour adapter les bâtiments à leurs besoins (cf. § 3 ci-dessus), le service communal de l'aménagement du territoire et des bâtiments ATB a été amené à élaborer un projet rationnel et efficient, satisfaisant aux critères exposés ci-dessous.

5.1.3.1 Critères organisationnels

Pour l'essentiel, les travaux prévus consistent en :

- L'agrandissement de la trémie du monte-charge (monte-pneus), afin de l'adapter au transport de palettes.

Outre de conséquents travaux de maçonnerie et la fourniture d'une nouvelle installation de monte-charge, il est également projeté d'aménager deux importantes zones de dépôts au rez-de-chaussée supérieur ainsi que dans les combles du bâtiment principal, afin d'y entreposer les palettes de matériel transportées.

- L'aménagement de deux ateliers à l'usage des employés de la voirie dans les locaux occupés jusqu'alors par la zone de lavage et le garage attenant (locaux touchés par un incendie).

En plus de la réfection de tous les revêtements, le remplacement des portes intérieures, l'adaptation des installations sanitaires et la mise aux normes des installations électriques, il est projeté de mettre en œuvre de nouvelles portes sectionnelles, de remplacer les aérothermes par des panneaux rayonnants et d'installer une ventilation mécanique, permettant d'assurer des conditions de travail optimales aux collaborateurs de la voirie.

- La désaffectation de la surface de bureau située dans le bow-window, côté route de Lavaux (inutile au service de voirie).

La suppression d'une paroi en bois ainsi que d'un pan de mur en maçonnerie permettra de rattacher cette surface à la zone de garage.

- La cession du dépôt et du WC au bâtiment contigu voisin (cf. § 5.1.1 ci-dessus : radiation de la servitude), nécessite la création d'un nouveau local sanitaire (WC + lavabo) à l'étage, dans la zone de garage, à proximité de la trémie modifiée du monte-charge.
- L'agrandissement de la fosse + l'installation d'une nouvelle plateforme élévatrice à usage des véhicules des services de voirie, dans le garage, côté route de Vevey (n° ECA 275b).

Il est ici relevé que le projet et, par voie de conséquence, son plan financier intègrent la fourniture et l'installation d'autres équipements d'exploitation (démonte-pneus, équilibreuse, appareils de contrôle, etc.).

- Le remplacement du compresseur actuel suranné, dans le dépôt du rez-de-chaussée supérieur.

Le nouvel équipement sera installé dans un nouveau compartiment créé à cet effet, afin de correspondre aux normes en vigueur. Le réseau de conduites d'air sera quant à lui contrôlé, en partie remplacé et étendu dans le but d'alimenter les différents garages et ateliers.

- Le réaménagement de l'espace extérieur situé entre le bâtiment principal et le bâtiment de l'APOL (au niveau de la route de Lavaux).

Il est prévu de supprimer un muret existant et de remettre à niveau ce dégagement.

5.1.3.2 Critères énergétiques

Le bâtiment n'ayant subi que peu de modifications depuis sa construction, son enveloppe thermique est peu performante. Il présente dès lors un fort potentiel d'amélioration énergétique.

Dans ce but, les principales interventions suivantes sont projetées :

- Le remplacement de l'ensemble des vitrages des bâtiments par des éléments à double vitrage avec cadres isolants.
- Le remplacement des portes sectionnelles des garages (pose de portes en serrurerie avec profils en aluminium à rupture de pont thermique et éléments de remplissage à haut rendement d'isolation thermique).
- La mise en place d'une isolation aux plafonds des dépôts (les planchers en contact avec les locaux non chauffés du rez-de-chaussée supérieur étant actuellement non isolés).
- La pose d'une nouvelle isolation entre et sous les chevrons des toitures.

La pose d'une isolation en façades des bâtiments a également été étudiée et chiffrée. Si une isolation (par l'intérieur) des constructions est techniquement réalisable, ce serait toutefois au dépens de la surface utilisable. Considérant que ces bâtiments industriels sont destinés à être fréquemment ouverts, nous sommes d'avis qu'une telle intervention n'est pas pertinente, étant entendu que les autres mesures énoncées réduiront de manière conséquente les besoins en chaleur des bâtiments.

Les interventions requises seront précisées et entreprises conformément aux conditions imposées par les services de l'Etat dans la synthèse CAMAC (cf. § 7 : procédure d'autorisation de construire).

- Le contrôle et la mise aux normes de l'ensemble des installations électriques.

Les tableaux de distribution, vétustes, sans systèmes de protection différentielle seront remplacés. Des chemins de câbles comprenant la totalité des prises et autres interrupteurs souhaités par la voirie seront installés dans l'ensemble des garages et ateliers. Ce système évolutif permettra de répondre à moindres frais à d'éventuels besoins ultérieurs.

- Le remplacement de la totalité des luminaires existants par des appareils performants à LED => réduction conséquente de la consommation électrique des bâtiments.
- Le remplacement de la chaudière à mazout par une nouvelle chaudière à gaz à condensation (les travaux de raccordement au réseau du gaz ont été projetés et chiffrés).

A noter que la mise en œuvre d'une chaudière à pellets ou a plaquettes n'est pas réalisable étant entendu que la parcelle est située dans une zone de protection particulière (agglomération Lausanne-Morges, plan des mesures OPair).

La nouvelle chaudière et ses équipements ont été dimensionnés de manière à alimenter en chaleur et eau chaude les bâtiments acquis par la Commune ainsi que le bâtiment contigu voisin n° ECA 3535. Cependant, en cas de volonté du propriétaire voisin de disposer de sa propre installation de chauffage, la chaudière à gaz projetée sera redimensionnée.

- Le remplacement de divers composants (pompes, vannes, etc.) répondant aux normes actuelles.
- Le remplacement des vannes thermostatiques des radiateurs et la mise en œuvre de nouveaux aérothermes plus performants.

5.1.3.3 Critères sécuritaires

Une étude relative à la sécurité incendie a permis d'identifier certains dysfonctionnements tels que l'insuffisance ou l'absence de compartimentage et de cloisonnements coupe-feu, la non-sécurisation des voies de fuite ainsi que l'absence d'éclairage de secours et de signalisations lumineuses.

Ces dysfonctionnements ont été intégrés dans le cahier des charges et seront corrigés lors de l'exécution des travaux.

Une autre expertise a permis de constater qu'il existe de l'amiante en faible quantité, en particulier dans certaines isolations, joints, composants d'équipements d'exploitation et panneaux en Eternit. Tous ces éléments nécessiteront un traitement spécifique.

Comme évoqué ci-dessus, l'ensemble des balustrades et autres garde-corps situés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments ne sont pas conformes. Ceux-ci seront remplacés afin de correspondre à la norme SIA 358.

5.2 Actuel bâtiment de la voirie (parcelle n° 296, route de Lavaux 215)

L'acquisition de nouvelles surfaces d'ateliers et de de dépôts implique d'entreprendre certains travaux de réaménagement, d'entretien et mise aux normes de l'actuel bâtiment principal de la voirie.

Pour l'essentiel, ces travaux consistent en :

- L'agrandissement de la cafétéria et des vestiaires, l'installation d'armoires de séchage à habits et diverses adaptations.
- La redéfinition et l'agrandissement de l'espace dévolu au garagiste (déplacement de certains galandages) + le remplacement de trois portes sectionnelles de garage (vétustes et difficilement manœuvrables).
- Le contrôle et la mise aux normes de l'ensemble des installations électriques.

Les tableaux de distribution vétustes seront remplacés. Des chemins de câbles seront installés pour répondre aux besoins des utilisateurs (système évolutif permettant de répondre à moindres frais à d'éventuels besoins ultérieurs).

- La pose de panneaux photovoltaïques en toiture.
- D'autres interventions annexes, nécessitées par les travaux décrits ci-dessus (maçonnerie, plâtrerie/peinture, carrelage, menuiserie, serrurerie).

6. Aspects environnementaux

Le bâtiment de l'ancien garage Dimab (parcelle n° 5783, route de Lavaux 208) a fait l'objet d'une expertise EPIQR+ en mars 2021 (conformément à la méthodologie décrite dans la « *réponse à la motion du conseiller Guy Wolfensberger sur l'efficacité énergétique des bâtiments communaux* » (acceptée par le Conseil communal dans sa séance du 5 décembre 2020).

Le diagnostic de l'état fonctionnel des éléments architecturaux et des installations techniques du bâtiment a démontré la nécessité de rénover dans les meilleurs délais ce bâtiment de manière à rétablir son aptitude au service, en l'adaptant aux normes énergétiques et sécuritaires actuelles.

Actuellement évalué en classe G (sur une échelle de A à G) par son étiquette énergétique, les travaux projetés pour ce bâtiment permettront d'améliorer significativement et durablement la situation.

A noter que la situation est similaire pour l'actuel bâtiment principal de la voirie (parcelle n° 296 (route de Lavaux 215), qui a également fait l'objet d'une expertise EPIQR+ en avril 2021.

7. Procédure

S'agissant de travaux de transformations intérieures et de rénovation, les travaux objet du présent préavis seront vraisemblablement dispensés d'enquête publique (conformément aux dispositions des art. 111 LATC et art. 72d RLATC. Le dossier fera toutefois l'objet d'une consultation des instances cantonales concernées (autorisation(s) spéciale(s), condition(s) particulière(s), ...).

8. Plan financier

A ce jour, l'étude a été conduite entièrement par le Service ATB. Les phases avant-projet et estimation des coûts, projet de l'ouvrage, études de détails, devis et plans d'appels d'offres (phases 1 à 4 partielle selon règlement SIA 102) ont été finalisées. La phase appels d'offres et adjudication (phase 4 partielle SIA 102) a quant à elle été partiellement réalisée. L'ensemble de ces prestations représentent une économie d'honoraires d'architecte de l'ordre de CHF 120'000.- environ (par rapport à un mandat externe).

Dès lors, dans le cadre de l'établissement du présent préavis, qui traite essentiellement de la réalisation du projet (phase 5 SIA 102), il a été possible d'établir un plan financier consolidé, déterminé sur la base d'une rentrée des soumissions se rapportant à certains travaux les plus complexes, à savoir :

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| - Maçonnerie et béton armé | CFC 211 et suivants |
| - Installations électriques | CFC 23 et suivants |
| - Installations de chauffage | CFC 24 et suivants |
| - Installations de ventilation | CFC 244 |
| - Installations sanitaires | CFC 25 et suivants |
| - Installations de monte-charge | CFC 269 |

Les autres CFC ont quant à eux été analysés et chiffrés par nos services sur la base de métrés détaillés ou de demandes d'offres gré à gré.

8.1 Ancien garage Dimab (parcelle n° 5783, route de Lavaux 208)

| CFC | Descriptif | Montants TTC | Montants TTC |
|-------|---|--------------|--------------------|
| 1 | <u>Travaux préparatoires</u> | 126'000.- | 126'000.- |
| 101 | Relevés | 12'000.- | |
| 104 | Expertises, audit | 11'000.- | |
| 111 | Assainissement des locaux | 8'000.- | |
| 112 | Démolition | 32'000.- | |
| 113 | Sondages | 5'000.- | |
| 114 | Démontage monte-charge et équipements | 13'000.- | |
| 19 | Honoraires ingénieurs et spécialistes | 45'000.- | |
| 2 | <u>Bâtiment</u> | | 1'116'000.- |
| 21 | Gros œuvre 1 | 213'000.- | |
| 211.0 | Installation de chantier, signalisation | 14'000.- | |
| 211.1 | Echafaudages | 15'000.- | |
| 211.4 | Canalisations | 5'000.- | |
| 211.5 | Béton et béton armé | 76'000.- | |
| 211.6 | Maçonnerie | 93'000.- | |
| 214.1 | Charpente | 10'000.- | |
| 22 | Gros œuvre 2 | 317'000.- | |
| 221.1 | Fenêtres en bois | 30'000.- | |
| 221.5 | Portes en bois | 14'000.- | |
| 221.6 | Portes en serrurerie | 99'000.- | |
| 222 | Ferblanterie | 14'000.- | |
| 225.2 | Isolations spéciales | 52'000.- | |
| 225.3 | Etanchéités spéciales | 5'000.- | |
| 226.2 | Isolation de façades | 85'000.- | |
| 227.1 | Peinture extérieure | 3'000.- | |
| 229 | Protections coupe-feu | 15'000.- | |
| 23 | Installations électriques | 193'000.- | |
| 231 | Appareils à courant fort | 165'000.- | |
| 239 | Raccordements électriques CVS | 28'000.- | |
| 24 | Installations de chauffage et de ventilation | 132'000.- | |
| 241 | Alimentation en énergie, stockage | 5'000.- | |
| 242 | Production de chaleur | 23'000.- | |
| 243 | Distribution de chaleur | 64'000.- | |
| 244 | Installations de ventilation | 29'000.- | |
| 247.6 | MCR (mesure-commande-régulation) | 11'000.- | |
| 25 | Installations sanitaires | 39'000.- | |
| 251 | Démontage appareils sanitaires | 8'000.- | |
| 253 | Appareils sanitaires d'évacuation | 4'000.- | |
| 254 | Tuyauterie sanitaire | 7'000.- | |

| | | | | |
|-----------|--|-----------|-----------|--------------------|
| 254.5 | Raccordement gaz | 7'000.- | | |
| 254.9 | Air comprimé | 10'000.- | | |
| 258 | Isolations conduites | 3'000.- | | |
| 26 | Installations de transport | | 60'000.- | |
| 269 | Monte-charge | 60'000.- | | |
| 27 | Aménagements intérieurs 1 | | 100'000.- | |
| 271 | Plâtrerie/peinture | 40'000.- | | |
| 272.2 | Ouvrages métalliques | 46'000.- | | |
| 273 | Menuiserie courante | 3'000.- | | |
| 275 | Systèmes de verrouillage | 8'000.- | | |
| 277.2 | Cloisons fixes | 3'000.- | | |
| 28 | Aménagements intérieurs 2 | | 62'000.- | |
| 281.0 | Chapes | 7'000.- | | |
| 281.6 | Carrelages | 5'000.- | | |
| 281.9 | Revêtements de sols sans joints | 19'000.- | | |
| 282.4 | Revêtements de parois en céramique | 2'000.- | | |
| 283 | Faux-plafonds intérieurs | 9'000.- | | |
| 287 | Nettoyages | 10'000.- | | |
| 289 | Travaux spéciaux (amiante) | 10'000.- | | |
| 3 | <u>Equipements d'exploitation</u> | | 53'000.- | 53'000.- |
| 365 | Dispositifs de levage | 31'000.- | | |
| 369 | Equipements | 22'000.- | | |
| 4 | <u>Aménagements extérieurs</u> | | 63'000.- | 63'000.- |
| 461 | Places, routes | 63'000.- | | |
| 5 | <u>Frais secondaires</u> | | 108'000.- | 108'000.- |
| 51 | Autorisations et taxes | 15'000.- | | |
| 52 | Echantillons, reproduction | 5'000.- | | |
| 53 | Assurances | 5'000.- | | |
| 56 | Autres frais secondaires | 5'000.- | | |
| 581 | Compte d'attente pour provisions et réserves | 78'000.- | | |
| 6 | <u>Honoraires</u> | | 214'000.- | 214'000.- |
| 691 | Honoraires architecte | 150'000.- | | |
| 692 | Honoraires ingénieur civil | 7'000.- | | |
| 693 | Honoraires ingénieur CVSE | 35'000.- | | |
| 696.3 | Honoraires ingénieur physique du bâtiment | 20'000.- | | |
| 697.1 | Honoraires expert en protection incendie | 2'000.- | | |
| | <u>Total bâtiment route de Lavaux 208</u> | | | 1'680'000.- |

8.2 Actuel bâtiment de la voirie (parcelle n° 296, route de Lavaux 215)

| | | | | |
|----------|--|----------|-----------|------------------|
| 2 | <u>Bâtiment</u> | | 210'000.- | 210'000.- |
| 211 | Maçonnerie | 50'000.- | | |
| 231 | Installations électriques | 32'000.- | | |
| 239 | Panneaux photovoltaïques | 35'000.- | | |
| 244 | Installations de ventilation | 29'000.- | | |
| 271 | Plâtrerie/peinture | 13'000.- | | |
| 272.2 | Ouvrages métalliques | 32'000.- | | |
| 273 | Menuiserie | 10'000.- | | |
| 581 | Compte d'attente pour provisions et réserves | 9'000.- | | |
| | <u>Total bâtiment route de Lavaux 215</u> | | | 210'000.- |

8.3 Montant total des travaux

| | | | | |
|--|--|--|--|--------------------|
| | <u>TOTAL GENERAL ROUTE DE LAVAUX 208 ET 215</u> | | | 1'890'000.- |
|--|--|--|--|--------------------|

9. Planning

Pour l'exécution des travaux dans le bâtiment sis sur la parcelle n° 5783, un bureau d'architectes sera mandaté conformément aux dispositions de la loi sur les marchés publics, aussitôt que la demande de crédit faisant l'objet du présent préavis aura été avalisée. Le solde des appels d'offres ainsi que la procédure de demande d'autorisation de construire seront effectués dans le prolongement.

Le chantier pourra débuter d'ici au printemps 2022. La durée des travaux est estimée à 6 mois environ.

Les travaux dans le bâtiment sis sur la parcelle n° 296 seront quant à eux suivis par le service ATB. Ils seront planifiés et exécutés selon les vœux et disponibilités de la voirie.

10. Financement

Compte tenu des liquidités actuelles à disposition de la bourse communale, de l'ordre de 12 millions, et des taux d'intérêts négatifs appliqués par les établissements bancaires sur les liquidités dépassant un certain plafond, il est prévu de financer, dans un premier temps, cet investissement par la trésorerie courante de la Bourse communale.

Cependant, au vu des taux d'intérêts des emprunts actuels particulièrement attrayants et en fonction des possibilités de placement des liquidités, il est fort probable que la Municipalité décide de recourir, à terme, à un emprunt pour financer une partie de ces travaux.

D'ailleurs, lors du préavis relatif à l'achat de ces locaux (préavis municipal n° 1270/2020), la Municipalité avait prévu de consolider l'emprunt de CHF 1'900'000.- accordé par le Conseil communal avec celui destiné aux travaux de rénovation.

La Municipalité estime que la Commune pourrait au final financer une partie de ces travaux, soit la somme de CHF 390'000.- par la trésorerie courante et que le solde ferait l'objet d'un emprunt.

Par conséquent, il est demandé au Conseil communal l'autorisation d'emprunter une somme de CHF 1'500'000.- aux meilleures conditions du marché.

A ce jour, seul un emprunt à long terme de CHF 5'000'000.- grève le bilan de la Commune de Lutry. Toutefois, la Municipalité dispose d'une autorisation d'emprunt de 1,2 million accordée par le Conseil communal dans le cadre du préavis municipal n° 1262/2019 relatif à l'acquisition de la parcelle RF197, propriété de Monsieur Daniel Buche et d'une autorisation d'emprunt de 1.9 million le cadre du préavis municipal n° 1270/2020 relatif à l'acquisition de la parcelle Dimab. Pour le moment, ces autorisations n'ont pas encore fait l'objet d'emprunts.

Amortissement et charges financières

Le financement de CHF 390'000.- par la trésorerie courante fera l'objet d'un amortissement complémentaire en 2022 couvert directement par un prélèvement sur le fonds de réserve pour « investissements futurs ».

Le solde de CHF 1'500'000.- sera amorti dès 2023, après la transformation définitive des locaux, sur une période de 30 ans selon la méthode d'amortissement minimum obligatoire.

Si cet achat devait, à terme, faire l'objet d'un emprunt de CHF 1'500'000.- à un taux moyen estimé à 2.%, il y aurait lieu de rajouter les charges d'intérêts à celles d'amortissement, qui représenteraient un coût annuel sur 30 ans de :

- | | |
|---|---------------------|
| - amortissement s/30 ans (1/30 ^{ème} de 1'500'000.-) | CHF 50'000.- |
| - intérêts au taux moyen de 2 % (en cas d'emprunts) | <u>CHF 15'000.-</u> |

Charges financières annuelles **CHF 65'000.-**

11. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

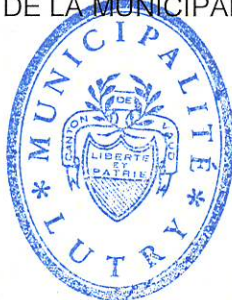
- vu le préavis municipal n° 1297/2021
- ouï le rapport de la Commission désignée pour examiner cet objet

décide

- I. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de transformation du bâtiment sis à la route de Lavaux 208 (parcelle n° 5783, ancien garage Dimab) et de réaménagement des locaux situés à la route de Lavaux 215 (parcelle n° 296, actuel bâtiment de la voirie), tels qu'ils sont décrits dans le présent préavis ;
- II. d'accorder le crédit nécessaire à ces travaux, soit la somme de **CHF 1'890'000.-** ;
- III. d'admettre le mode de financement proposé ;
- IV. d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 1'500'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE


Le syndic
Charles Monod

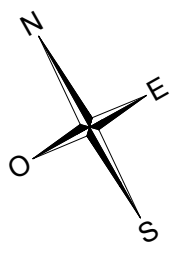
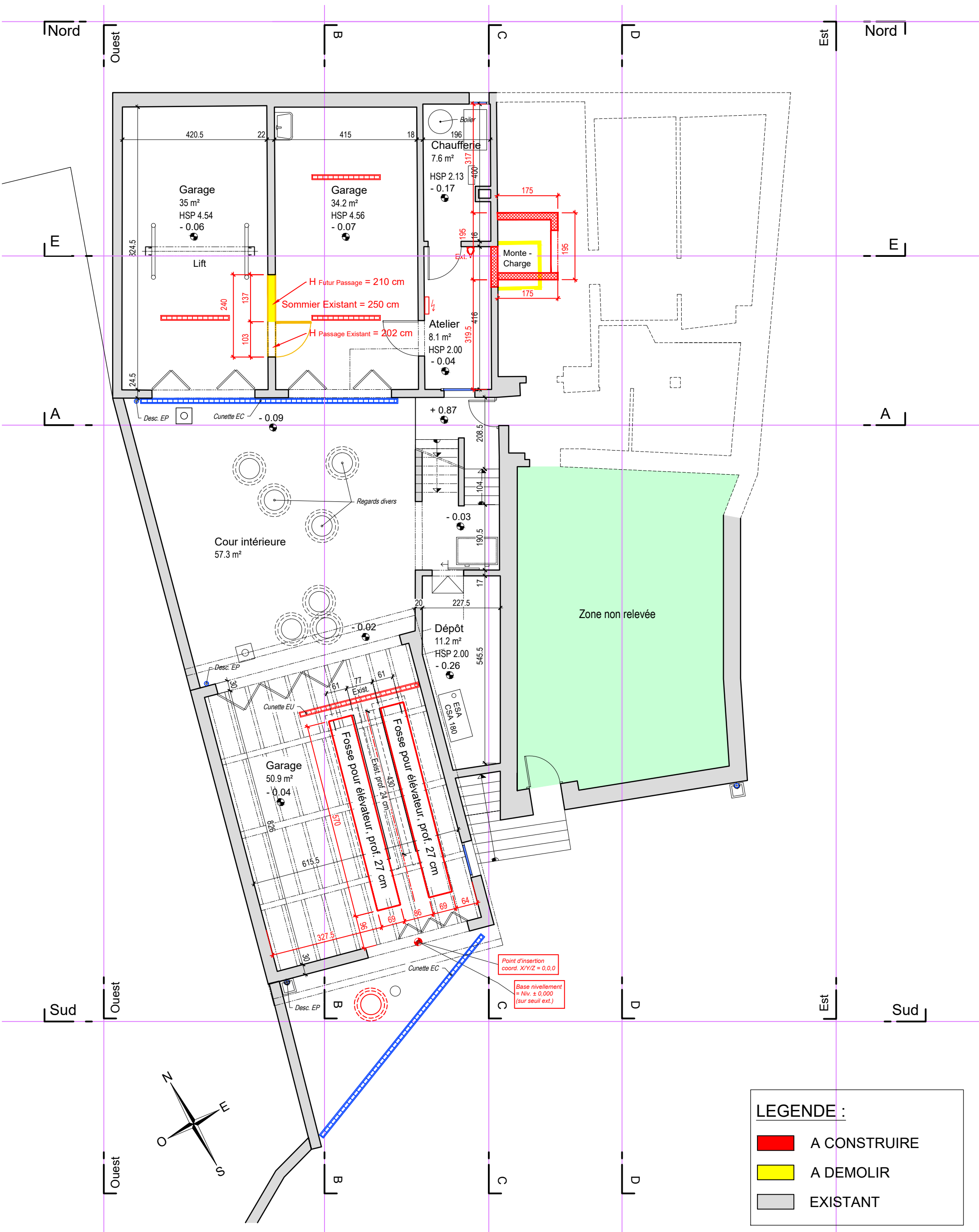



Le secrétaire
Denys Galley

Adopté en séance de Municipalité du 27 septembre 2021

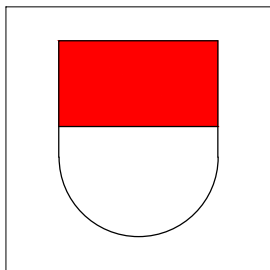
Conseillers municipaux délégués : M. Pierre-Alexandre Schlaeppli
M. Etienne Blanc

Annexes : dossier de plans d'architecte



LEGENDE :

| | |
|--|--------------|
| | A CONSTRUIRE |
| | A DEMOLIR |
| | EXISTANT |



COMMUNE DE LUTRY
 SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU
 TERRITOIRE ET DES BÂTIMENTS
 laurent.meienhofer@lutry.ch
Daniel Tscherrig

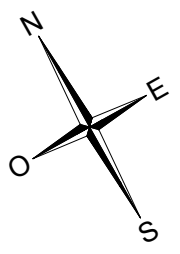
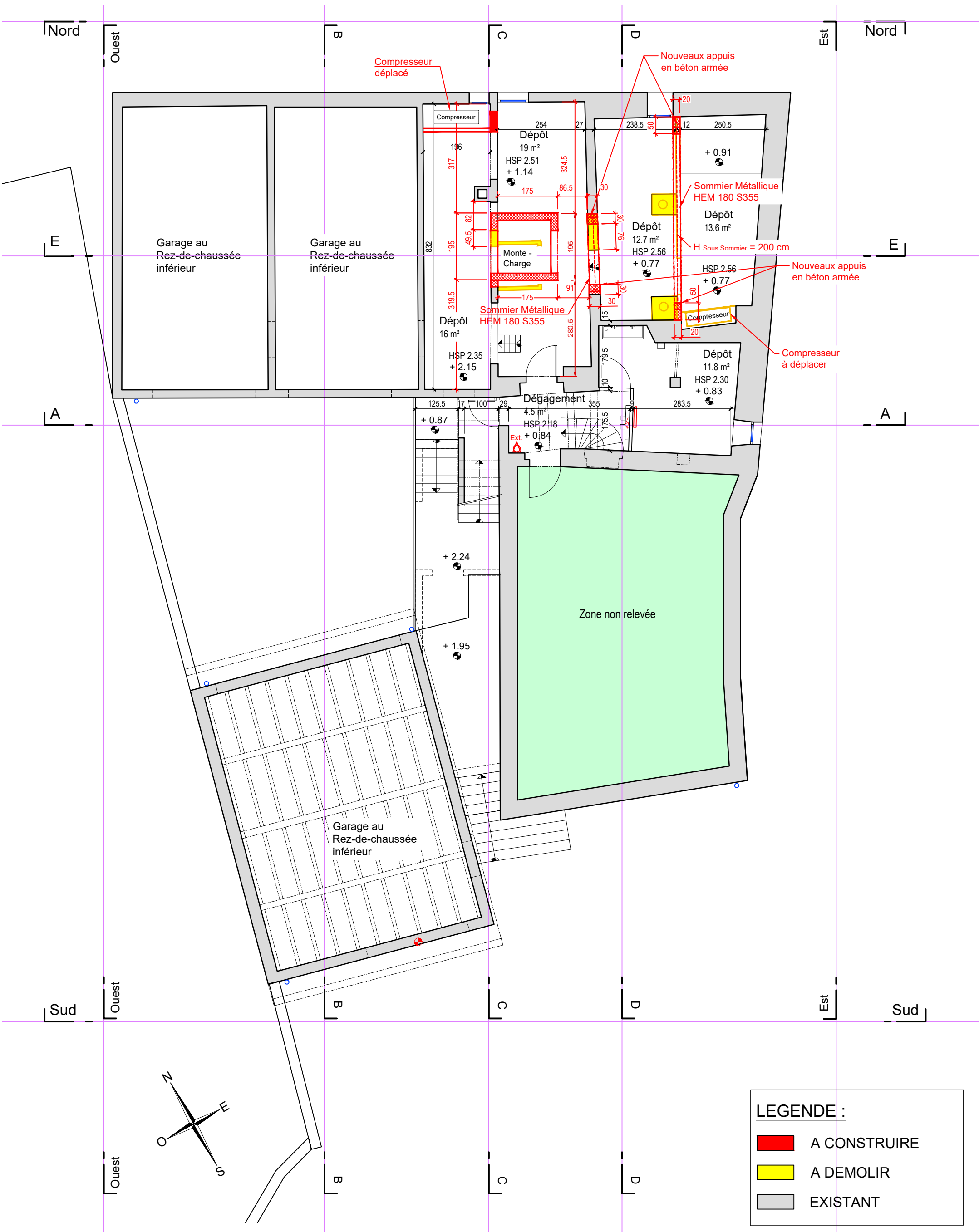
Direction des travaux
 Le Château
 1095 Lutry
 Tél. bureau : 021 796 21 70
 Mail : dttscherrig@bluewin.ch

Bâtiment "Voirie Sud - 208"

Rez inférieur

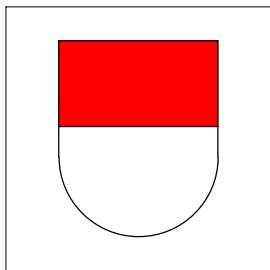
Vue en plan

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Affaire n° : 1932 | A3 |
| Plan n° : 507-03 A | |
| Dess.: dttsch | Date : A: 21.09.2021 |
| A 21.09.2021 | Création plan dttsch |
| B | |
| Ech.: 1:100 | |
| Projet "Septembre 2021" | |



LEGENDE :

| | |
|--|--------------|
| | A CONSTRUIRE |
| | A DEMOLIR |
| | EXISTANT |



COMMUNE DE LUTRY
 SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU
 TERRITOIRE ET DES BÂTIMENTS
 laurent.meienhofer@lutry.ch

Direction des travaux
 Le Château
 1095 Lutry
 Tél. bureau : 021 796 21 70

Daniel Tscherrig

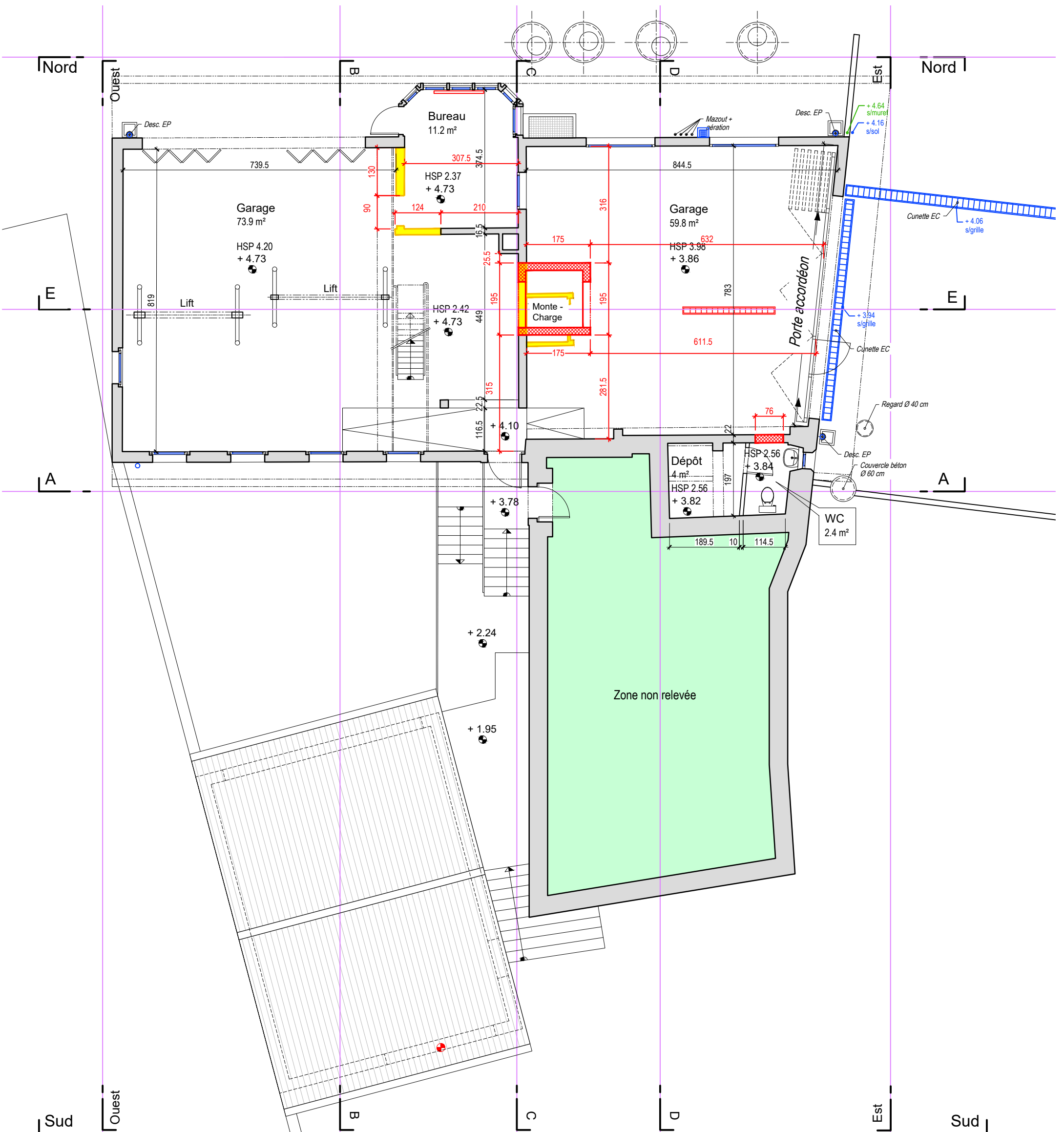
Mail : dtscherrig@bluewin.ch

Bâtiment "Voirie Sud - 208"

Rez supérieur

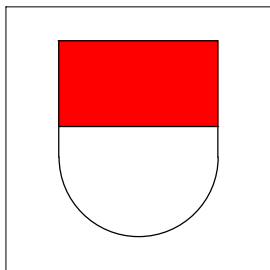
Vue en plan

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Affaire n° : 1932 | A3 |
| Plan n° : 508-03 A | |
| Dess.: dtSCH | Date : A: 21.09.2021 |
| A 21.09.2021 | Création plan dtSCH |
| B | |
| Ech.: 1:100 | |
| Projet "Septembre 2021" | |



LEGENDE :

| | |
|--|--------------|
| | A CONSTRUIRE |
| | A DEMOLIR |
| | EXISTANT |



COMMUNE DE LUTRY
 SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU
 TERRITOIRE ET DES BÂTIMENTS
 laurent.meienhofer@lutry.ch

Direction des travaux
 Le Château
 1095 Lutry
 Tél. bureau : 021 796 21 70

Daniel Tscherrig

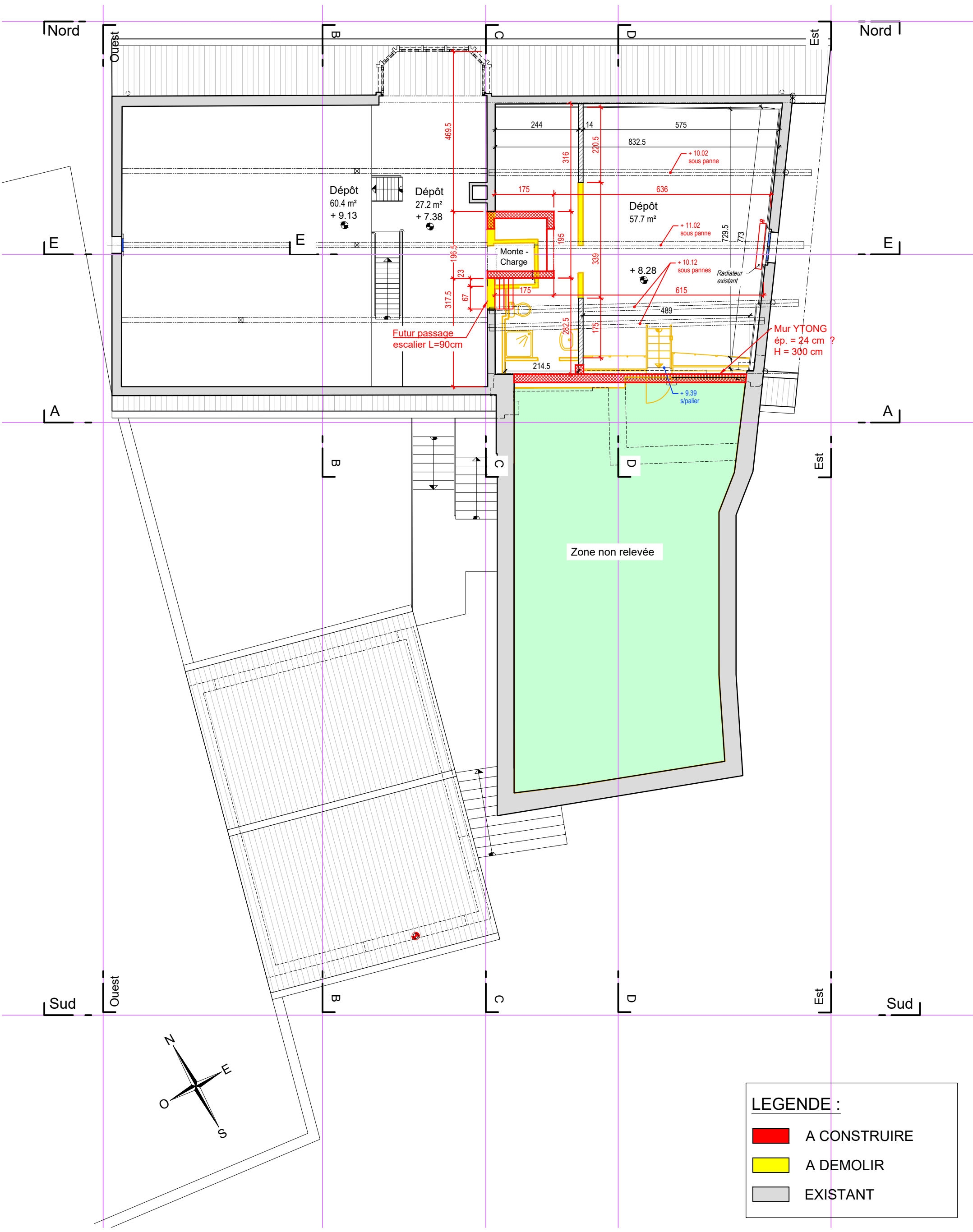
Mail : dtscherrig@bluewin.ch

Bâtiment "Vairie Sud - 208"

Etage

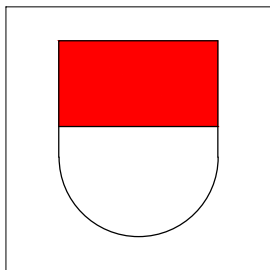
Vue en plan

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Affaire n° : 1932 | A3 |
| Plan n° : 509-03 A | |
| Dess.: dtsch | Date : A: 21.09.2021 |
| A 21.09.2021 | Création plan |
| B | dtsch |
| Ech.: 1:100 | |
| Projet "Septembre 2021" | |



LEGENDE :

| | |
|--|--------------|
| | A CONSTRUIRE |
| | A DEMOLIR |
| | EXISTANT |



COMMUNE DE LUTRY
 SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU
 TERRITOIRE ET DES BÂTIMENTS
 laurent.meienhofer@lutry.ch

Direction des travaux
 Le Château
 1095 Lutry
 Tél. bureau : 021 796 21 70

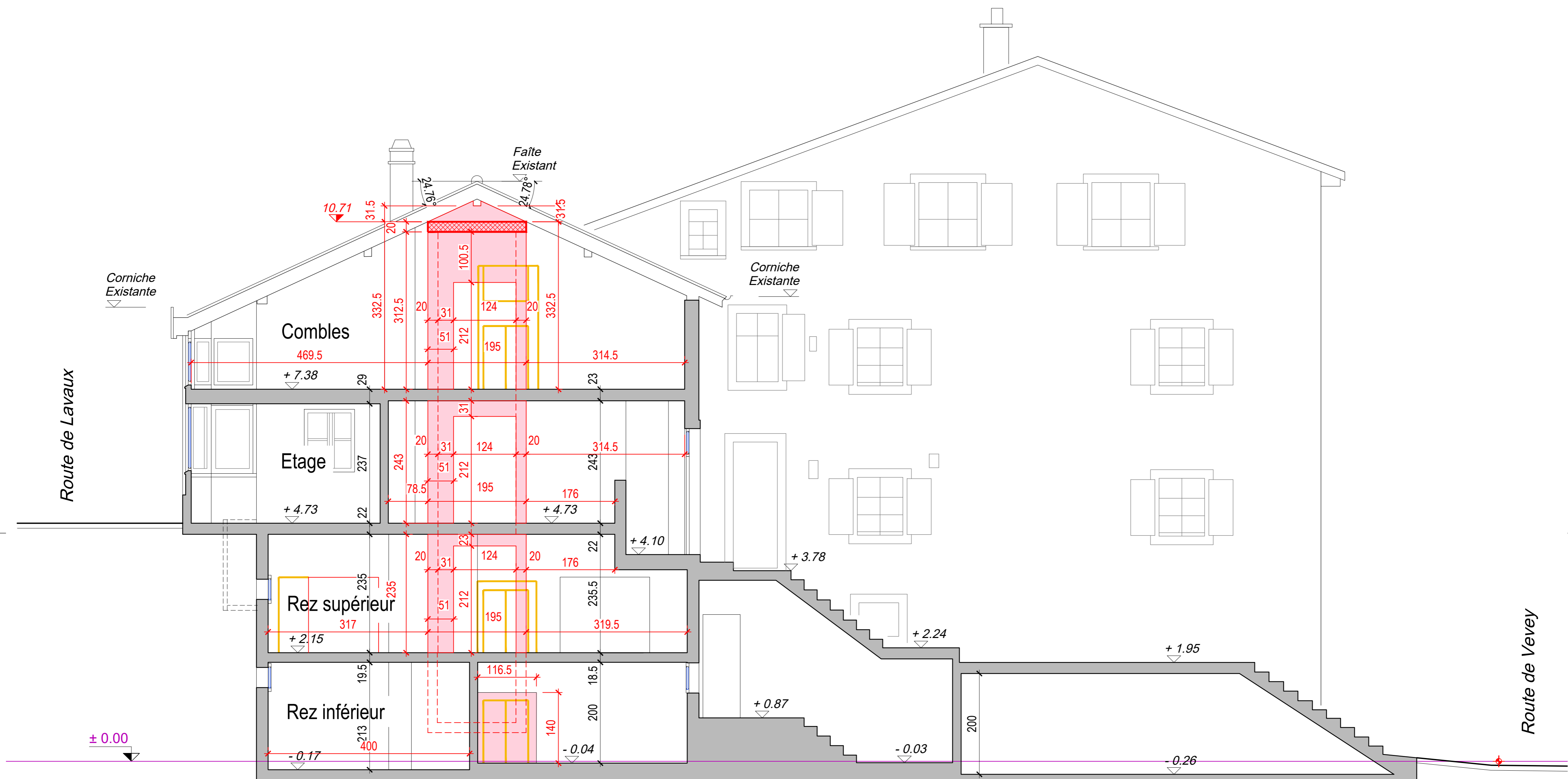
Daniel Tscherrig Mail : dtscherrig@bluewin.ch

Bâtiment "Vorie Sud - 208"

Combles

Vue en plan

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Affaire n° : 1932 | A3 |
| Plan n° : 510-03 A | |
| Dess.: dtsch | Date : A: 21.09.2021 |
| A 21.09.2021 | Création plan |
| B | |
| Ech.: 1:100 | |
| Projet "Septembre 2021" | |



Plans CVSE = Voir dossiers "Collecteurs communaux, Gaz, SiL Electricité, Eau Service, Swisscom, etc..."

| Modifs. | Date: | Description: | Dessin.: | Contr.: |
|---------|------------|-----------------------------|----------|---------|
| A | 20.01.2020 | Création du plan de base | dtsch | |
| B | 13.03.2021 | Nouveaux locaux au Nord-Est | dtsch | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |

Commune de Lutry
Service des bâtiments

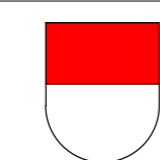
Affaire n° : 1932
Plan n° : **511-11 A**

Bâtiment "Voirie Sud - 208"
Parcelle n° 5783 - Bâtiments n° 275a, 275b et 275c

Projet
Septembre 2021

Coupe C-C

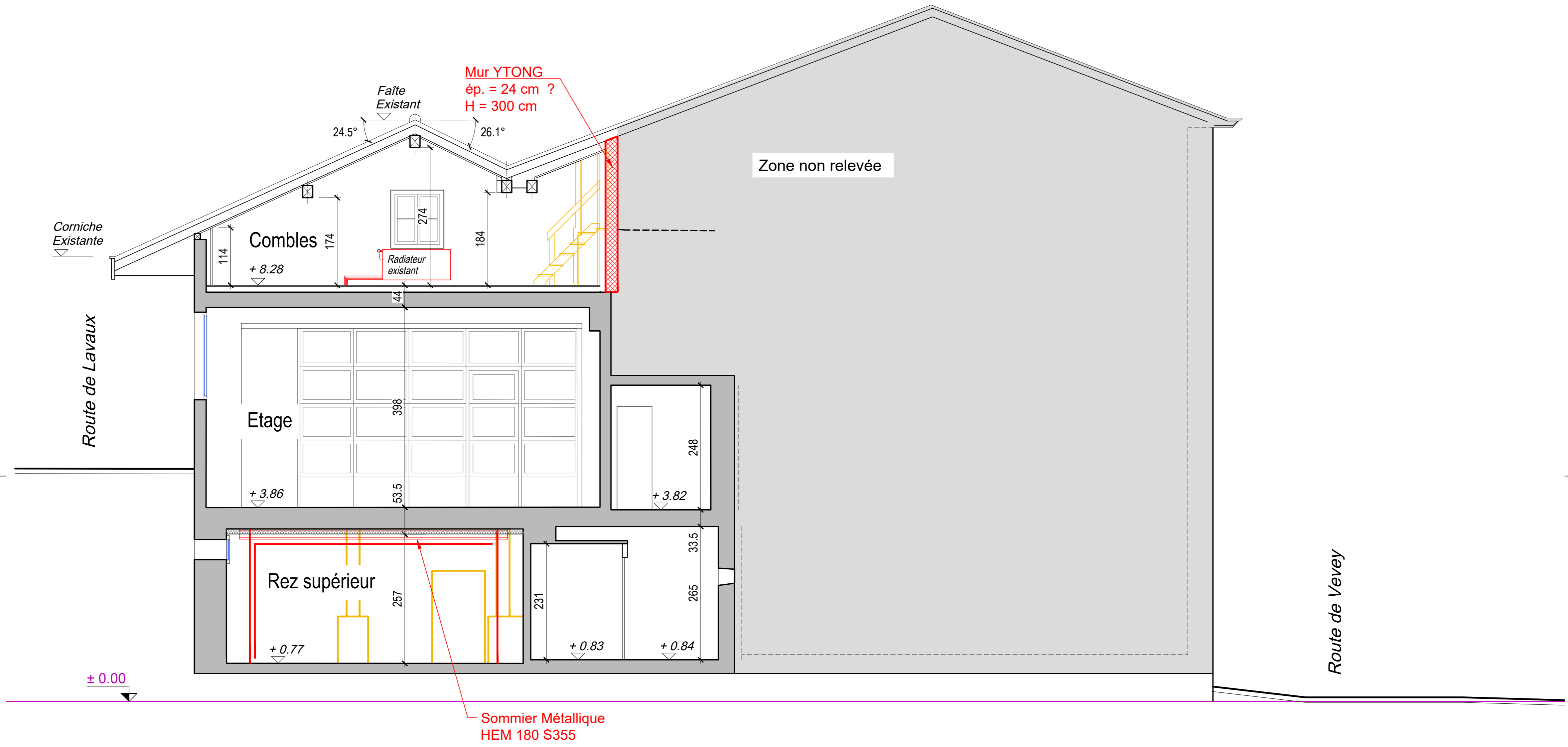
Date: A : 21.09.2021
Echelle: 1:50
Format: 630 x 594 mm.
Dessin: **Daniel Tscherrig**
Mail : dtscherrig@bluewin.ch



COMMUNE DE LUTRY
SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DES BÂTIMENTS

Direction des travaux
Le Château
1095 Lutry
E-mail : laurent.meienhofer@lutry.ch

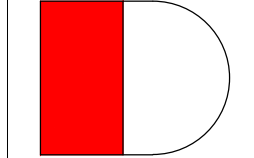
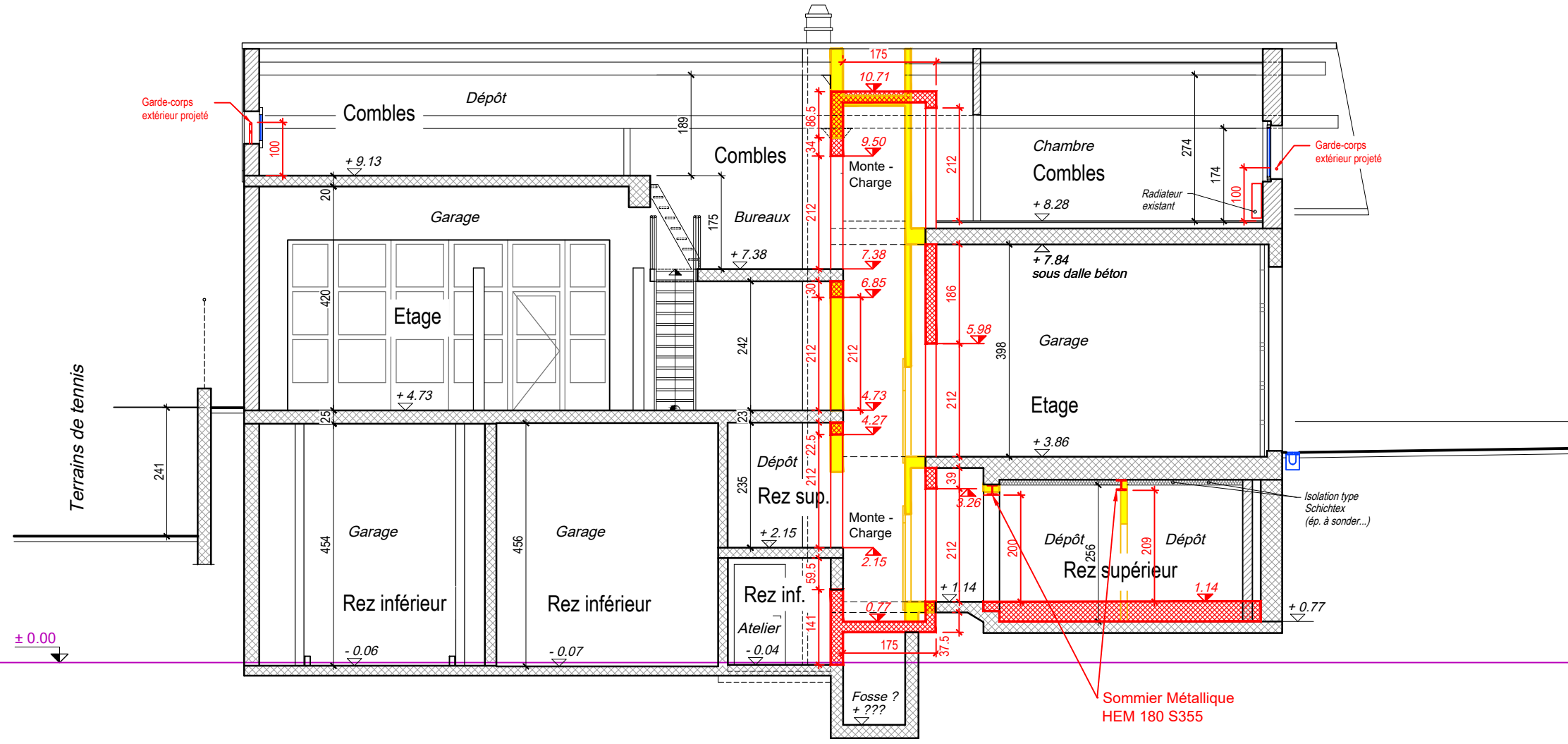
Tél. bureau : 021 796 21 70



Plans CVSE = Voir dossiers "Collecteurs communaux, Gaz, SiL Electricité, Eau Service, Swisscom, etc..."

| Modifs. | Date: | Description: | Dessin.: | Contr.: |
|---------|------------|--------------------------|----------|---------|
| A | 21.09.2021 | Création du plan de base | dtsch | |
| B | | | | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |

| | |
|---|--|
| Commune de Lutry Service des bâtiments | Affaire n° : 1932 Plan n° : 511-12 A |
| Bâtiment "Voirie Sud - 208" Parcelle n° 5783 - Bâtiments n° 275a, 275b et 275c | Projet Septembre 2021 |
| Coupe D-D | Date: A : 21.09.2021 Echelle: 1:50 Format: 630 x 594 mm. Dessin: Daniel Tscherrig Mail : dtscherrig@bluewin.ch |
|  COMMUNE DE LUTRY SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES BÂTIMENTS | Direction des travaux Le Château 1095 Lutry E-mail : laurent.meienhofer@lutry.ch Tél. bureau : 021 796 21 70 |



COMMUNE DE LUTRY
 SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU
 TERRITOIRE ET DES BÂTIMENTS
 laurent.meienhofer@lutry.ch

Direction des travaux
 Le Château
 1095 Lutry
 Tél. bureau : 021 796 21 70

Daniel Tscherrig
 Mail : dtscherrig@bluewin.ch

Bâtiment "Voirie Sud - 208" Coupe E-E

| | | |
|-------------------------|------------|----------------------|
| Affaire n° : | 1932 | A3 |
| Plan n° : | 511-17 A | |
| Dess. : | dtsch | Date : A: 21.09.2021 |
| A | 21.09.2021 | Création plan |
| B | | dtsch |
| Ech. : | 1:100 | |
| Projet "Septembre 2021" | | |