

Préavis N° 1270/2020 au Conseil Communal
concernant :

**Achat des parcelles RF 298 et RF 5783, route
de Lavaux 208 et 219 à Lutry, propriété de
Dimab Development SA**



Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Description des parcelles et des bâtiments.....	3
3. Aménagement du territoire.....	4
4. Besoins de la voirie.....	4
5. Variantes analysées pour les besoins de la voirie.....	6
6. Acquisition des parcelles RF 298 et RF 5783.....	6
7. Coûts.....	7
8. Revenus.....	7
9. Financement.....	7
10. Conclusions.....	9

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet l'acquisition par la Commune de Lutry des parcelles N° RF 298 et RF 5783, à la route de Lavaux 208 et 219 à Lutry, propriété de Dimab Development SA.

Ces parcelles, sur lesquelles sont construits un local d'exposition ainsi qu'un garage et ses annexes, sont situées de part et d'autre de la route de Lavaux et se trouvent à proximité immédiate du bâtiment de la voirie et du bâtiment occupé par l'APOL, tous deux propriétés de la commune.

La Municipalité est convaincue de l'importance stratégique de ces terrains pour le développement futur de la commune. Elle projette notamment d'attribuer le garage et ses annexes à la voirie.

Cette prise de position a été confirmée par la Commission des affaires immobilières.

2. Description des parcelles et des bâtiments



Situation des parcelles 598 et 5783 (trame jaune) et en trame verte les parcelles appartenant à la Commune.

Les parcelles N° RF 298 et RF 5783 de Lutry, propriétés de DIMAB DEVELOPMENT SA sont respectivement de 444 m² et de 634 m², selon le détail suivant :

Parcelle N° RF 298 – DIMAB DEVELOPMENT SA

Situation : Les Terreaux, rte de Lavaux

Surface totale : 444 m², constituée de :

- Bâtiment : 145 m², volume 450 m³
- Place-jardin : 299 m².

Cette parcelle accueille actuellement un local de vente et des places de parc. Diverses servitudes restreignent le droit à bâtir.

Parcelle N° RF 5783 – DIMAB DEVELOPMENT SA

Situation : Friporte, route de Lavaux 208

Surface totale : 634 m², constituée de :

- Bâtiments : 244 m², volume 2391 m³
- Accès, place privée : 390 m².

Il s'agit de la parcelle accueillant le garage et ses annexes. La parcelle est grevée de plusieurs servitudes.

3. Aménagement du territoire

Du point de vue de l'aménagement du territoire, le plan général d'affectation communal du 24 septembre 1987 affecte les parcelles comme suit :

Parcelle n° RF 298 : zone d'habitation I, régie par les dispositions des art. 150 à 156 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005 (RCAT).

Parcelle n° RF 5783 : bâtiments disparates (art. 108 et 109 RCAT) + espaces extérieurs à conserver II (art. 115 RCAT) du plan partiel d'affectation «Bourg de Lutry » de la zone ville et villages.

En outre, ces deux parcelles sont grevées d'une limite des constructions, inscrite en vertu d'un « plan d'extension cantonal » n° 84 du 21 mars 1958. La parcelle n° 298 est grevée dans sa quasi-totalité, alors que la parcelle n° 5783 ne l'est que très partiellement (env. 3 m en retrait de la limite de propriété jouxtant la route de Lavaux).

A noter que le projet de réaménagement de la RC 780 (route de Lavaux) soumis à enquête publique du 7 mai au 7 juin 2019, en lien avec le projet partiel PP7 de ligne de Bus à Haut niveau de Service (BHNS), prévoit des emprises de 141 m² sur la parcelle n° RF 298 et de 65 m² sur la parcelle n° RF 5783. Ces emprises sont situées largement à l'intérieur des limites des constructions précitées.

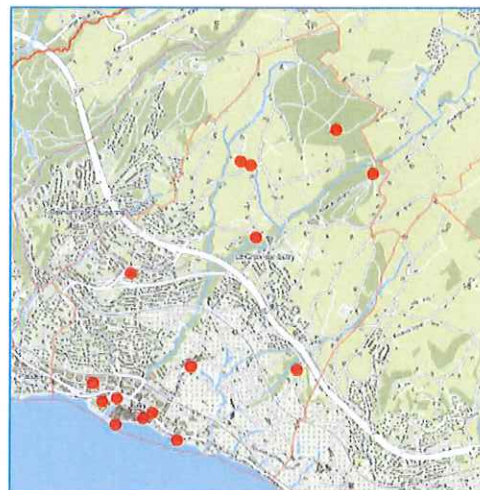
4. Besoins de la voirie

La population de Lutry a pratiquement doublé ces quarante dernières années et cette augmentation n'a pas été sans incidences 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.

Jusqu'à ce jour la voirie a toujours pu assumer ses tâches en répartissant ses stocks et son matériel dans différents locaux situés sur le territoire communal soit :

- la ferme d'Echerins
- le dépôt forestier de Chanoz-Brocard
- le Four de Corsy
- l'ancienne laiterie d'Echerins
- le garage du stand de tir de Chanoz-Brocard
- les locaux de la route des Monts-de-Lavaux 295
- le réservoir du Daley
- le parking de la Possession
- le hangar de la route du Grand-Pont 26
- le parking de Savuit
- les anciens abattoirs rue des Terreaux Est
- les WC du parc de Tailleped



Situation des locaux de la voirie

Cet éparpillement de matériel n'est pas sans problème. En effet, les risques de vols et de déprédations sont élevés dans certains lieux éloignés de toutes habitations. De plus, la gestion de ces entrepôts est dévoreuse de temps et de ressources.

C'est donc une surface de plus de 900 m² qui est externalisée du bâtiment de la voirie. Si certains de ces locaux doivent être maintenus sur les sites actuels, d'autres devront à plus ou moins court terme être rapatriés dans les murs de notre voirie. On peut citer, entre autres, les dépôts du Grand-Pont (construction du nouveau collège), du parking de Savuit (libération de places de parc) et du dépôt à la ferme Escherins (réhabilitation de la ferme). Cela représente une surface d'environ 380 m² qui devra à court et moyen terme être relocalisée.

Parmi les nombreuses variantes de localisation analysées, il s'avère que la possibilité d'acquérir le garage Dimab Development SA présente la meilleure solution et fait donc l'objet du présent préavis.

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 parc, etc.) et à son excellente accessibilité, ce bâtiment offre la meilleure opportunité d'y aménager, à satisfaction et rapidement, une nouvelle surface de travail et d'entreposage pour la voirie. Le bâtiment du garage est déjà équipé de lifts, permettant ainsi la maintenance d'une grande partie du matériel roulant de la voirie par l'un de nos collaborateurs spécialisés.

Si cet achat est approuvé par le Conseil communal, il conviendra de développer un projet d'adaptation de ces nouveaux locaux qui fera vraisemblablement l'objet d'un préavis.

5. Variantes analysées pour les besoins de la voirie

Le grand nettoyage du bâtiment principal de la voirie 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 pour déplacer la voirie dans les bâtiments existants suivants ont été abandonnées pour différentes raisons :

- bâtiment privé à la Petite-Corniche (le promoteur a renoncé à entrer en matière)
- bâtiment privé au chemin de la Toffeyre (accès étroit et difficile, mauvaise intégration des activités de voirie dans ce bâtiment)
- usine de pompage de la Ville de Lausanne (après analyse, la Ville de Lausanne a renoncé à entrer en matière).

Un agrandissement du bâtiment de la voirie a également été étudié par le Service communal des bâtiments, le site actuel du Service de la voirie permettrait une extension d'environ 300 m². Le coût de ce projet a été évalué entre 5 et 7 millions. Cependant, cet agrandissement est impossible en raison des limites de constructions empêchant toute démolition de la façade sud, ainsi que par une servitude de hauteur limitée à 9.35 m. Les seules possibilités d'extension ne pourraient se faire qu'en souterrain (sous le bâtiment actuel et au Nord). Une mise à l'enquête serait indispensable avec tous les risques de recours liés au projet et en particulier sur la zone d'affectation (zone d'habitation 1) qui ne correspond pas aux activités de la voirie. Cette variante permettrait de ne rapatrier qu'une partie des locaux externes. Les surfaces restantes devraient trouver un autre lieu pas encore défini. De plus, le bâtiment qui permettrait d'abriter provisoirement la voirie pendant la durée des travaux de transformation reste très difficile à trouver. Ainsi, pour ces différentes raisons, la solution d'un agrandissement a été abandonnée.

Les différentes parcelles communales suivantes ont été aussi analysées pour vérifier les possibilités d'accueil d'un nouveau bâtiment de voirie :

- Parcelle 3961 – Le Landar
- Parcelle 4230 – La Canélaz
- Parcelle 4191 – Bras-de-Fer
- Parcelle 3794 – La Conversion

Les trois premières parcelles sont trop éloignées du centre de gravité des principales activités de la voirie entraînant ainsi des parcours « à vide » inutiles et coûteux en termes de temps et de ressources. La parcelle 3794 offre un meilleur emplacement, néanmoins la topographie des lieux et l'accès difficile au réseau routier rendent problématique la construction d'un bâtiment à cet emplacement.

6. Acquisition des parcelles RF 298 et RF 5783

Les parcelles en question ont déjà fait l'objet de négociations par le passé avec le propriétaire, précédent, la société Jan SA, sans aboutir toutefois. La poursuite des négociations avec le nouveau propriétaire Dimab Development SA s'est rapidement concrétisée et le prix de vente a été fixé à CHF 1'900'000.- pour les deux parcelles. L'acte notarié a été signé le 13 décembre 2019 devant le notaire avec les réserves d'usage, à savoir que la vente devra

encore être approuvée par le Conseil communal d'ici au 30 juin 2020. Passé ce délai, la vente devient nulle, sans effet et sans indemnités de part et d'autre.

En date du 2 juillet 2019, la Commission des affaires immobilières a été renseignée sur les intentions de la Municipalité. A l'unanimité elle a donné son accord à la Municipalité pour que celle-ci poursuive les démarches en vue d'acquérir les parcelles considérées pour le prix d'achat précité.

Les frais de notaire, d'inscription au Registre foncier et de mutation seront à la charge de la commune.

7. Coûts

Le crédit demandé s'élève à CHF 1'915'000.-, achat de matériel et frais de notaire compris

Il comprend le prix d'achat des terrains et bâtiments pour CHF 1'900'000.- ainsi que les frais de notaire et divers estimés globalement à CHF10'000.-.

Il comprend également une somme de Fr. 5'000.- relative au rachat d'une partie du matériel du garage, utile pour la voirie, à savoir :

- une équilibreuse
- un démonte-pneu
- deux lifts
- un compresseur d'air

8. Revenus

A la demande du vendeur, la Municipalité a accepté de louer, durant un temps limité au 30 juin 2021 (renouvelable de semestre en semestre), le local et les places de parc situés sur la parcelle 298. Le prix de la location annuelle s'élèvera à CHF 34'600.- et fera l'objet d'un bail.

Rappelons qu'en cas de réalisation des travaux d'aménagement de la RC 780 pour le passage du BHNS, cette parcelle sera amputée de plusieurs mètres pour permettre l'élargissement de la chaussée. Ces travaux engendreront la suppression des places de parc situées devant le local de vente (de même que devant le bâtiment de la voirie).

9. Financement

Compte tenu des liquidités actuelles à disposition de la Commune de l'ordre de 20 millions, il est prévu de financer, dans un premier temps, cet investissement par la trésorerie courante de la Bourse communale. Cependant, compte tenu des taux d'intérêts particulièrement attractifs et en fonction des possibilités de placements de liquidités, il est possible que la Municipalité décide d'emprunter ce montant de suite.

Ultérieurement, dans le cadre de la transformation de ces locaux pour les besoins de la voirie, la Municipalité pourrait intégrer cet achat dans le coût global de transformation et ainsi consolider ce montant à l'emprunt global qui pourrait être effectué pour ces travaux.

Par conséquent, même s'il est prévu que ce crédit soit financé par la trésorerie courante dans un premier temps, mais en fonction des taux d'intérêts particulièrement bas, voire même négatifs que la Commune pourrait obtenir, il est demandé au Conseil communal l'autorisation d'emprunter une somme de CHF 1'900'000.- aux meilleures conditions du marché.

A ce jour, seul un emprunt à long terme de Fr. 5'000'000.- est porté au bilan de la Commune. Par ailleurs, une autorisation d'emprunt de 1,2 million vient d'être accordée par le Conseil communal dans le cadre du préavis 1262/2019 relatif à l'acquisition de la parcelle RF197, propriété de Monsieur Daniel Buche.

Amortissement et charges financières

Dans un premier temps aucune charge financière n'affectera les comptes communaux. Ce n'est que lors de la transformation des locaux et en cas d'emprunts effectifs que la Commune sera amenée à amortir ce bien sur une période de 30 ans, selon la méthode d'amortissement minimum obligatoire. Cependant, la décision définitive du financement sera prise dans le cadre du préavis relatif à la transformation des locaux et en fonction des liquidités et réserves à disposition à ce moment-là.

Si cet achat devait à terme, faire l'objet d'un emprunt de CHF 1'900'000.- à un taux moyen estimé à 2%, les charges d'amortissement et d'intérêts sur 30 ans représenteraient un coût annuel de :

- amortissement s/30 ans ($1/30^{\text{ème}}$ de 1'900'000.-)	CHF 63'500.-
- intérêts au taux moyen de 2 %	<u>CHF 19'000.-</u>
Charges financières annuelles	<u>CHF 82'500.-</u>

10. 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° 1270/2020
- ouï le rapport de la Commission des affaires immobilières désignée pour examiner cet objet
- ouï le rapport de la Commission des finances

décide :

- I. d'autoriser la Municipalité à acquérir les parcelles RF 298 et RF 5783 de Lutry, propriétés de Dimab Development SA
- II. d'accorder le crédit nécessaire à cet achat, soit le montant de CHF1'915'000.- ;
- III. d'admettre le mode de financement proposé ;
- IV. d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 1'900'000.-

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La vice-présidente


Claire Glauser



Le secrétaire


Denys Galley

Adopté en séance de Municipalité du 13 janvier 2020

Municipale déléguée : Mme Glauser, vice-présidente