

Rapport de la Commission du Conseil communal

Préavis municipal N° 1341 / 2026

Demande d'un crédit de construction pour la réaffectation des cabanons « Tahiti ».

Au Conseil communal de Lutry

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'étudier le préavis n° 1341/2026 s'est réunie en présence de M. Pierre-Alexandre Schlaeppli, Municipal de l'Aménagement du territoire et des bâtiments, Mme Caroline Valeiras – Cheffe de Service ainsi que de M. Wailok Chan – Architecte au service des bâtiments, le mardi 24 février à 18h30 à la salle des commissions du Château. Elle était composée des membres suivants : Anne Catherine Christen, Jean-Marc Pilloud, Stéphanie Moos, Fabrice Rod, Petter Nordback, Jakob Bircher, Kilian Duggan, Kristin Rossier Buri et d'Alain Plattet (présidence).

1. Préambule

En tout premier lieu, la Commission tient à souligner et à remercier la Municipalité pour la qualité générale du rapport préavis reçu et celle des échanges tenus grâce aux présences du Municipal, de la Cheffe de Service et de l'Architecte – responsables du dossier pour l'Administration.

La Commission en charge de l'étude s'est rencontrée une fois (mardi 24 février) pour traiter l'objet et se positionner à son sujet. L'entier des membres convoqués était présent, assurant ainsi le quorum nécessaire au positionnement de la Commission.

En amont de la rencontre, la Commission a demandé à avoir accès au document d'appel à projet « cabanons de pêcheurs (Tahiti) – Quai Vaudaire à Lutry » qui a permis le choix du lauréat présenté dans le rapport préavis. M. Patrick Csikos, secrétaire Municipal a transmis le document à la Commission. Cette transmission a été très appréciée et utile pour les échanges tenus, et la Commission remercie également la Municipalité pour la mise à disposition de ce document.

2. Situation actuelle

En 2022, à la suite de réflexions menées en Municipalité et au Conseil communal, la Commune a acquis deux anciens cabanons de pêcheurs situés à l'entrée ouest de la plage des Curtinaux, sur le quai Vaudaire, sis sur le domaine public communal. Vieillissants et assombris par les années, ces pavillons (et les nasses rouillées trônant sur les toitures) n'apportaient plus d'image accueillante et positive à cette entrée de plage. De plus, par effet de contraste, leur caractère vétuste et « hors d'usage » ressortait d'autant plus que, à proximité immédiate, la Municipalité avait récemment aménagé des espaces dédiés au sport et aux loisirs, équipés de mobilier urbain neuf.

Pour la petite histoire, l'ancien propriétaire, Monsieur Henri Gay, aurait lui-même construit ces deux pavillons à la force de ses bras et ceux-ci ont servi durant des décennies à des activités dédiées à la pêche. C'est également lui qui les aurait baptisés « Tahiti », pour une raison demeurée inconnue. Les activités de pêche se sont arrêtées dans le courant des années 80 et le lieu a, dès lors, servi plus à des apéritifs amicaux qu'autre chose (surtout lors des nettoyages printaniers des bateaux). Ces dernières années, les bâtiments étaient simplement laissés à l'abandon.

La Municipalité a donc entrepris de revitaliser ces structures afin de sauvegarder ce qu'elle considère comme une partie de son patrimoine historique et affectif (activité de pêche dans une commune lacustre) et de maintenir leur intégration au lieu sur le long terme. Initialement la Municipalité avait proposé un « mini-préavis » pour mener le projet, mais le Conseil communal avait toutefois demandé des informations complémentaires - par le biais d'un rapport-préavis, avant d'aller de l'avant.

Pour mener sa réflexion, la Municipalité (mai, 2023) a mis à l'enquête la « réaffectation de deux buvettes saisonnières », enquête qui a suscité plusieurs oppositions. Les oppositions ont été levées et le permis a été délivré. Toutefois, deux des opposants ont engagé une procédure de recours devant la Cour de Droit Administratif et Public. C'est en décembre 2024 que le recours a été rejeté et le permis est entré en force. Ensuite, la Municipalité a mis sur pied un appel à projet pour la gestion future du lieu (fin d'été 2025), afin de s'assurer :

- D'être à l'écoute de projets et visions venant de particuliers ;
- De donner une chance équitable à toutes et tous de participer ;
- De pouvoir établir un choix qui soit le plus optimal possible pour la gestion du lieu donné (ressources, coûts, valeurs, longévité, etc.).

Si l'intention initiale de la Municipalité était de créer une buvette proposant de petites restaurations froides, les différents dossiers reçus dans le cadre du concours d'appel à projets ont fait évoluer la réflexion.

Le lauréat¹ a su convaincre avec la proposition d'établir une poissonnerie, dont les produits seraient directement issus du lac. En favorisant une filière principalement assurée par le pêcheur lui-même — de la pêche au traitement, jusqu'à la vente — le projet met en avant un véritable circuit court. Les dimensions durables (réduction de l'énergie liée au transport, traçabilité et contrôle de l'origine des produits, limitation des transformations), éthiques (relation directe avec la clientèle, transparence des pratiques) et affectives (valorisation des usages locaux, continuité d'une tradition) ont ainsi convaincu la Municipalité de la pertinence de cette orientation.

3. Analyse du préavis

Historique

S'agissant de l'historique du projet, la Commission a demandé à la Municipalité de préciser si le projet avait été développé en fonction de l'exploitant retenu ou sur la base de conditions-cadres préalablement définies.

Cette question est importante dans la mesure où, si le projet s'est effectivement adapté au concept du lauréat, il pourrait devenir difficile de relancer, dans cinq ans, un appel à projets véritablement « neutre » et basé sur les mêmes règles.

En effet, il y a une différence notable entre mettre à disposition un local spécifiquement aménagé pour la vente de poisson et proposer un espace à usage multiple, pouvant accueillir des activités diverses. À ce propos, M. Pierre-Alexandre Schlaeppi a indiqué clairement que, si le projet repose toujours sur certains éléments de base définis en amont, il a également été adapté au concept du lauréat. Ainsi, par exemple, l'infrastructure du bâtiment sera ajustée au matériel de travail et d'étalage dont dispose ce dernier.

Le projet et son exploitation

Le lieu choisi

La Commission s'est inquiétée du tournus important et continu des véhicules recherchant une place de stationnement sur le parking. Elle s'interroge notamment sur les risques de collision entre les clients du point de vente et les automobiles en circulation. À cet égard, il est précisé qu'aucun périmètre de sécurité spécifique n'a été formellement défini, hormis la mise en place de bacs à fleurs destinés à délimiter et sécuriser l'espace du point de vente ainsi que les futures places assises. Il n'existe par ailleurs pas de normes légales particulières imposant des distances minimales ou des aménagements spécifiques en la matière². Les bacs à fleurs, combinés à la suppression de deux places de parc, constituent ainsi les principales mesures de sécurisation prévues. En revanche, il n'a pas été envisagé à ce stade de mener une réflexion plus approfondie sous la forme d'un concept global de mobilité.

¹ Un pêcheur lacustre professionnel, qui possède un bateau de pêche à Etoy et qui avait une poissonnerie à Ouchy (proche du chantier naval). Il possède également du matériel de vente spécialisé qui sera réintégré dans le projet.

² A propos de la rue : il n'y a pas non plus de périmètre de sécurité normatif connu de la Municipalité.

En règle générale, le projet n'a pas été lié à une réflexion plus globale sur les aménagements des rives de Lutry. Il est attendu que ce projet soit pris en compte, plus tard dans les réflexions sur les aménagements du rivage (avec les plus-values actuelles du projet). Cela permet, déjà d'avancer sur ce projet en question. La Commission relève que cette opportunité de réfléchir le projet d'une manière plus globale n'a pas été prise malgré un postulat déposé en 2021 sur la question³, ainsi qu'une relance sous forme d'interpellation en automne dernier⁴.

Une partie de la Commission considère malheureusement que cet emplacement figure parmi les secteurs les plus exposés à la chaleur de la Commune. Situé en plein soleil, entièrement recouvert d'un revêtement bitumineux et à proximité immédiate de véhicules en circulation, le site est particulièrement sujet à des températures élevées. Dans ce contexte, le projet apparaît en décalage avec les tendances actuelles visant à limiter la création d'îlots de chaleur urbains. L'implantation d'une poissonnerie à cet endroit soulève ainsi des interrogations légitimes, notamment en matière de propreté, salubrité et de stockage des produits sensibles à la chaleur. La Commission relève qu'installer un pêcheur à Lutry aurait pu-être réalisé plus facilement dans un autre endroit. S'agissant du stockage du poisson, l'un des deux locaux sera entièrement dédié à cette fonction et équipé de réfrigérateurs d'une puissance adaptée.

Les structures

Il convient de noter que, pour des raisons d'économicité, le projet ne prévoit ni dispositif d'ombrage, ni végétalisation au sol, ni amélioration de la perméabilité du revêtement⁵. À ce propos, la Municipalité précise qu'aucune réflexion spécifique n'a été menée sur les enjeux liés à la chaleur du site, si ce n'est le maintien d'une terrasse de dimension modeste (huit places assises), conçue pour créer un espace où les clients ne sont pas incités à s'attarder.

Le projet ne prévoit pas d'installation de chauffage, ni d'isolation. Concernant l'électricité : comme l'exploitant paie les panneaux solaires (coûts de location), l'électricité des panneaux lui sera mise à disposition gratuitement. L'électricité complémentaire nécessaire est payée par l'exploitant. Des bornes existantes ont été adaptées pour répondre aux besoins des futurs frigos spécifiques indispensables.

Les objectifs

Il est relevé que le projet ne comporte aucun objectif social à proprement parler, alors même qu'il se situe à proximité immédiate de la plage et d'un espace de loisirs sportifs. L'animation évoquée dans les objectifs principaux se limite en réalité à la revitalisation des bâtiments existants, sans qu'un véritable concept d'animation sociale ne soit développé. La Commission observe par ailleurs qu'un aménagement structurel insuffisamment qualitatif autour du point de vente porte atteinte à la dimension sociale et conviviale du lieu. Un tel manque d'attention à l'environnement immédiat du projet compromet son intégration dans le tissu local et réduit son potentiel en tant qu'espace de rencontre et de vie.

³ Par le conseiller M. Guy Wolfensberger : « Impliquons la population dans le réaménagement des berges du lac ».

⁴ Proposée par le conseiller M. Guy Wolfensberger.

⁵ Ceci alors que les nouveaux aménagements de sports-loisirs à côtés bénéficient eux d'aménagement d'ombrage et de végétalisation (au sol).

Principes d'exploitations

La Commission note également que le projet présenté de rapport-préavis modifie largement les conditions d'exploitation cadres proposées dans l'appel à projet, en passant, par exemple de ventes prévues sur 5 mois à des ventes possibles sur toute l'année. À cet égard, il est précisé que cette modification a été acceptée en raison de l'opportunité avantageuse présentée par le pêcheur.

Par ailleurs, les activités de vente prévues ne devraient pas concurrencer celles menées par la buvette de la plage⁶, ni des autres commerces locaux. Ceci, même si le pêcheur vendra également de petites restaurations froides⁷ (durant les 5 mois estivaux, lors des horaires étendus de 8h à 20h⁸).

Aspects budgétaires

Il est observé que le montant demandé par la Municipalité dans le rapport-préavis est bien plus haut que celui initialement demandé dans le crédit d'investissement ordinaire. Cela provient du fait que le projet correspond actuellement à toute une réflexion qui n'existait pas à l'époque.

Il est confirmé qu'un architecte externe est nécessaire – même si les compétences sont présentes en interne, en raison du flux de travail important qui occupe les employés communaux (un détail d'occupation est donné).

Le choix de réaliser une poissonnerie plutôt qu'une buvette s'avère moins onéreux. Cela s'explique de manière générale par des coûts d'aménagement plus modestes, mais également par le fait que le pêcheur dispose déjà de nombreuses infrastructures nécessaires à l'exploitation (étal, équipements frigorifiques, etc.).

Avec un loyer annuel fixé à CHF 15'000.00 et des charges estimées à environ CHF 8'000.00, la capacité d'amortissement du projet s'élèverait à quelque CHF 7'000.00 par année. Sur cette base, le remboursement de l'emprunt interviendrait sur une période d'environ 50 ans. Cette estimation repose sur un calcul établi par le boursier⁹, lequel a été validé par la Municipalité dans le cadre de l'appréciation globale du projet, dépassant la seule logique strictement économique. Par ailleurs, aucune réflexion n'a été menée sur les moyens de contrôle du bénéfice généré par l'exploitant, il est mentionné que cela se fera sur la base de la confiance.

Il est par ailleurs précisé que le montant du loyer pourrait être revu à la hausse en cas d'augmentation des bénéfices réalisés par l'exploitant¹⁰.

⁶ Il n'y a pas eu d'échange entre la Municipalité et le gestionnaire de la buvette de la plage concernant ce projet. Il est vu positivement qu'il n'y ait pas de concurrence entre la plage et les cabanons Tahiti.

⁷ Dont éventuellement quelques glaces également.

⁸ Selon le permis de construire en force, l'exploitation journalière pourrait s'étendre jusqu'à 22h, mais se limite à 20h par choix de la Municipalité. En dehors de la période estivale, le point de vente sera considéré comme un magasin.

⁹ La commission n'a pas été informée d'éventuels business plans relatifs aux projets du lauréat ou des autres concurrents.

¹⁰ Sur les ventes locales.

4. Remarques, vœux

L'appel à projets lancé à la fin de l'été 2025 a permis d'apporter une réelle plus-value à l'affectation initialement envisagée pour ces cabanons, en retenant un projet spécifique porté par un candidat. La Municipalité a su faire preuve de souplesse et d'adaptation afin d'optimiser la qualité du projet proposé et d'en maximiser la pertinence.

Le développement d'une activité de poissonnerie sur ce site névralgique, à forte valeur symbolique pour la Commune de Lutry, a convaincu la grande majorité des membres de la Commission vis-à-vis de son plein potentiel. Ce projet représente une opportunité tangible de compléter l'offre de prestations existante, tout en présentant une capacité intéressante de créer des effets induits positifs pour la vie locale.

La Commission tient à souligner l'utilité et la pertinence de la démarche entreprise d'appel à projets, relativement novatrice pour la Commune. **Elle émet le vœu que ce type de procédure soit reconduit à l'avenir pour l'accompagnement et le développement de projets communaux.**

Elle rappelle également l'importance de respecter les différentes phases prévues dans l'appel à projets (postulation, exploitation, évaluation et, le cas échéant, relance d'un appel). À ce titre, concernant le projet des « cabanons Tahiti », **la Commission souhaite que la Municipalité procède strictement à l'évaluation annoncée après cinq années d'exploitation.**

Par ailleurs, si le projet dans son ensemble a convaincu la Commission quant à son potentiel, certaines réserves ont émergé concernant la qualité de certaines réflexions d'aménagement et des structures prévues. Des éléments tels que l'ombrage insuffisant, l'omniprésence du béton¹¹ et la question de la sécurité liée à la proximité immédiate du trafic automobile ont suscité des débats. Ces points, comparables à des « cailloux dans la chaussure », ont freiné une adhésion pleine et entière au projet dans sa forme actuelle et ont laissé subsister des sentiments d'inachèvement, de manque de vision et de précipitation dans la mise en œuvre.

En conséquence, afin de lever ces réserves et de permettre une adhésion plus large au projet, la Commission propose un amendement au rapport-préavis.

¹¹ Certains membres proposaient de réfléchir à la construction d'une terrasse en bois amovible et/ ou d'enlever du béton.

5. Proposition d'amendement

Afin d'améliorer les aspects liés à l'ombrage, à l'omniprésence du béton ainsi qu'à la proximité du trafic automobile, la Commission propose l'amendement suivant :

Amendement proposé :

- Augmenter de CHF 40'000.00 le budget présenté par la Municipalité, afin de permettre un approfondissement de la réflexion et la mise en œuvre d'améliorations concrètes portant notamment sur :
 - o l'ombrage et/ou ;
 - o la réduction de l'omniprésence du béton et/ou ;
 - o la sécurisation en lien avec la proximité des véhicules.

Il est ainsi proposé d'ajouter une ligne budgétaire spécifique au chapitre 4.1 du rapport-préavis.

Par l'octroi de ce complément de moyens, le projet gagnerait immédiatement en qualité, tant du point de vue de l'appréciation sociale de la placette projetée que sur les plans écologique et sécuritaire. Des améliorations en matière d'ombrage et/ou de perméabilité des sols et/ou d'aménagement de structures en bois contribueraient notamment à la lutte contre les îlots de chaleur tout en renforçant la sécurité face au flux automobile à proximité. Autant d'éléments importants pour l'exploitant futur, mais également pour la vie sociale entourant ce lieu.

6. Délibérations et conclusions

Les membres de la Commission ont accepté l'amendement avec :

- 7 votes pour
- 0 vote contre
- 2 votes d'abstention

Les membres de la Commission, avec l'amendement, proposent d'accepter le projet de rapport-préavis 1341/2026 proposé par la Municipalité, avec :

- 8 votes pour
- 1 vote contre
- 0 votes d'abstention

Le Conseil communal de Lutry

- Vu le préavis no 1341/2026 ;
- Ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

- I. *D'amender la proposition de rapport-préavis 1341 / Demande d'un crédit de construction pour la réaffectation des cabanons de « Tahiti », en augmentant de CHF 40'000.00 le budget présenté par la Municipalité, afin de permettre un approfondissement de la réflexion et la mise en œuvre d'améliorations concrètes portant notamment sur :*
 - a. l'ombrage et/ou ;
 - b. la réduction de l'omniprésence du béton et/ou ;
 - c. la sécurisation en lien avec la proximité des véhicules.
- II. *D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 330'000.00 pour la réaffectation des cabanons « Tahiti » ;*
- III. *D'accepter le mode de financement proposé ;*
- IV. *D'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 370'000.00.*
 - a. *Si amendement refusé, autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 330'000.00.*

Au nom de la Commission, son/sa Président



Alain Plattet

Lutry, le lundi 11 mars, 2026.