

PREAVIS MUNICIPAL n° 1077/2004
concernant

L'achat du garage propriété de MM. Denis et Jean-Luc Tarin et du bâtiment propriété de MM. Claude et Daniel Castella sis sur la parcelle n° 320, route de Lavaux 216 à Lutry

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. PREAMBULE

Depuis de nombreuses années, le Conseil communal est informé du fait que les locaux du Service de police ne répondent plus aux exigences actuelles en ce qui concerne les surfaces, la sécurité et l'exploitation.

Dans le cadre du processus « Police 2000 », la Municipalité a d'emblée manifesté sa volonté de garder une police de proximité à Lutry. Dans ce but, et pour répondre aux exigences du concept cantonal, nous avons proposé un projet de police intercommunale au niveau du district, qui a été admis par l'Etat et, sur le principe, par dix communes concernées, Savigny ne s'étant pas encore déterminée.

Il va de soi que les locaux actuels ne sauraient accueillir cette nouvelle police. Dès lors, il est impératif de pouvoir disposer de locaux mieux adaptés dans un avenir proche.

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

Grâce à leur position stratégique en bordure de la route de Lavaux, à proximité immédiate du Château, et à leur excellente accessibilité pour tous les citoyens de la Commune, ces bâtiments offrent la meilleure possibilité d'y aménager, à satisfaction et rapidement, un poste de police de plain-pied.

2. VARIANTES ANALYSEES

Les différentes variantes de localisation analysées peuvent être résumées comme suit :

Bâtiment des Champs

L'idée consistait à intégrer un poste de police dans les surfaces occupées par les pompiers, les Services industriels et l'entreprise Renovit.

Cette solution n'a pas été retenue en raison des inconvénients majeurs qu'elle présentait, notamment la nécessité de restructurer entièrement la distribution des locaux et d'aménager les ateliers des Services industriels à des endroits dépourvus de lumière naturelle, en contradiction avec la loi sur le travail.

De plus, le coût estimatif des transformations, pour un résultat insatisfaisant aussi bien pour les Services industriels que pour la Police était très élevé (fr. 600'000.--). Au surplus, il y aurait eu lieu de tenir compte du revenu de la location des locaux, assumé actuellement par les Services industriels et Renovit, qui porterait le loyer annuel à charge de la Police à plus de fr. 100'000.--.

Château de Lutry

Une commande d'avant-projets a été passée auprès de quatre bureaux d'architectes pour l'étude d'un agrandissement du poste de police existant avec extension dans les caves louées à l'Association viticole.

Si ce projet pouvait paraître séduisant en raison notamment du maintien du Service de police dans le Château, le résultat des études a démontré que la distribution des locaux n'était pas rationnelle et entraînait un investissement très élevé, compris entre fr. 900'000.-- et fr. 1'500'000.--.

Il est à relever que la variante la plus fonctionnelle consistait à créer un niveau supplémentaire sur le poste de police existant. Cependant, elle n'a pas été retenue en raison de son impact visuel sur l'aspect du Château.

Location d'une surface dans le nouveau complexe « Gustave Doret »

La Municipalité s'est approchée de la Financière Arditi pour savoir s'il était possible d'acheter ou de louer une surface commerciale dans le bâtiment situé entre la rue des Riettes et la nouvelle rue des Remparts.

Nous avons reçu une proposition pour la location d'une surface de 300 m² au prix annuel de fr. 90'000.-- pour des locaux non équipés. Cette solution a été abandonnée pour diverses raisons de fonctionnalité ; de plus, les possibilités de stationnement de véhicules étaient insuffisantes.

Relevons d'autre part que le prix annuel de location correspondait, au taux de 6%, à un investissement de fr. 1'500'000.--.

Magasin COOP et local de la Poste à Taillepied

Sachant que la COOP envisageait la création d'un complexe abritant également la Poste dans le secteur de Crochet, nous avons examiné la possibilité d'utiliser l'un ou l'autre des locaux actuels de Taillepied qui deviendraient vacants à l'issue de cette réalisation.

Concernant la COOP, cette idée a été écartée, principalement en raison du fait que les dispositions de la loi sur le travail ne pouvaient pas être respectées (manque de lumière naturelle).

S'agissant de la Poste, il aurait fallu procéder à une transformation complète des locaux.

De plus, la situation relativement décentralisée de ces deux surfaces par rapport au Bourg et au siège de l'administration communale, de même que les difficultés d'accès pour les véhicules, n'étaient guère favorables.

Anciens abattoirs à la rue des Terreaux

Ces bâtiments sont utilisés actuellement par la Police comme dépôt de matériel de signalisation routière, ateliers et garages.

Un projet de transformation et agrandissement a été étudié pour y implanter un nouveau poste de police.

Le programme nécessaire ne pouvant être inclus dans les volumes existants, il aurait été indispensable de prévoir un agrandissement important qui aurait nécessité en premier lieu d'engager une procédure de plan de quartier, laquelle dans le meilleur des cas, n'aurait pas abouti avant deux ans.

Cette solution a aussi été abandonnée en raison de son coût estimatif élevé (fr. 1'700'000.--) comprenant également le remplacement des dépôts, ateliers et garages existants.

Garage Tarin et bâtiment Castella

Ayant appris que ces immeubles étaient à vendre, nous avons étudié la possibilité d'y aménager tous les locaux nécessaires à leur utilisation par notre Service de police.

Cette étude, décrite au chapitre 5, a démontré qu'il est tout à fait possible d'y inclure l'ensemble du programme souhaité, tout en bénéficiant de surfaces de réserve pouvant être mises à la disposition de la voirie ou, le cas échéant, de la Gendarmerie.

Comme indiqué en préambule, grâce à leur position stratégique en bordure de la route de Lavaux, à proximité immédiate du Château, et à leur excellente accessibilité pour tous les citoyens de la Commune, ces bâtiments offrent la meilleure possibilité d'y aménager, à satisfaction et rapidement, un poste de police de plain-pied et sur un seul niveau.

Il convient de relever aussi l'intérêt de pouvoir disposer de garages existants, fermés, accessibles depuis la route de Vevey et d'espaces extérieurs de stationnement en bordure de la route cantonale.

Sur la base de ces éléments, la Municipalité a présenté sa proposition d'acquisition de cette PPE à la Commission des affaires immobilières qui s'est prononcée favorablement à l'unanimité.

3. DESCRIPTION DE LA PARCELLE ET DES BATIMENTS

Parcelle n° 320

La parcelle n° 320 est la parcelle de base de la PPE Friporte, constituée des feuillets n°s 636 et 637, propriété de MM. Tarin (702 millièmes) et n° 215, propriété de MM. Castella (298 millièmes).

Elle dispose d'une surface totale de 664 m² répartie comme suit :

• bâtiments assurance ECA n° 1010	339 m ²
• places-jardins	<u>325 m²</u>
	664 m²

Elle se situe entre la route de Lavaux (RC 780) au Nord et la route de Vevey au Sud.

Elle est comprise dans la zone ville et villages du plan général d'affectation du 24 septembre 1987.

Les bâtiments sont des « bâtiments disparates » au sens des art. 110 à 112 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire et les surfaces non bâties sont des « espaces à conserver II » au sens de l'art. 118.

La parcelle est grevée des quatre servitudes suivantes, qui ne constituent aucun obstacle à la réalisation du projet envisagé :

- passage d'égouts, en faveur de l'Etat de Vaud
- passage de canalisation, en faveur de la Commune de Lutry
- interdiction de bâtir en bordure des routes, en faveur de l'Etat de Vaud
- droit d'usage des surfaces non bâties, en faveur du bâtiment d'habitation et du garage.

Bâtiments

Garage Tarin (feuilles 636 et 637)

Le bâtiment abrite les locaux suivants :

Sous-sol	- couloir et hall d'accès aux étages	15 m ²
	- 3 caves	24 m ²
	- 3 boxes-garages	38 m ²
	- 4 locaux-garages	<u>97 m²</u>
		174 m²
Rez-de-chaussée	- atelier mécanique	98 m ²
	- local de lavage	42 m ²
	- bureaux et surfaces commerciales	139 m ²
	- locaux sanitaires	4 m ²
	- couloir d'accès et cage d'escalier	<u>13 m²</u>
		296 m²

Bâtiment d'habitation Castella (feuille n° 215)

1 ^{er} étage	- appartement de 3 pièces, hall, cuisine et bain/WC	84 m ²
2 ^{ème} étage	- appartement de 3 pièces, hall, cuisine et bain/WC	84 m ²
Combles	- appartement de 3 pièces, hall, cuisine et bain/WC	<u>84 m²</u>
		252 m²

Etat des immeubles

D'une manière générale, les structures porteuses des bâtiments sont en bon état.

Les portes des garages du sous-sol sont en très mauvais état et devraient être remplacées.

Les façades sont relativement en bon état, mais devraient être rénovées pour assurer une bonne étanchéité et améliorer l'esthétique générale des bâtiments.

Les fenêtres et baies vitrées devraient être remplacées en fonction de la nouvelle affectation des locaux et par souci d'économie d'énergie.

La charpente est en bon état, mais la couverture de toiture devrait être vérifiée et isolée, tout comme les ferblanteries.

Les toitures plates devraient être isolées et pourvues d'une nouvelle étanchéité.

Les trois appartements sont sains, mais présentent un état de vétusté avancé en ce qui concerne l'agencement, les revêtements de murs et les installations sanitaires, électriques et de chauffage.

4. VENTE A TERME CONDITIONNELLE

Les négociations avec les propriétaires des immeubles ont permis d'aboutir à un accord portant sur la signature de projets d'actes de vente à terme conditionnelle, établis par un notaire, comportant les clauses suivantes :

Garage propriété de MM. Denis et Jean-Luc Tarin

- prix de vente **fr. 900'000.--**
- échéance de l'acte 30 avril 2004
- L'achat est subordonné à l'obtention de l'accord du Conseil communal.

Si cette condition n'est pas réalisée, la vente à terme devient caduque et la Commune de Lutry prend à sa charge les frais de notaire et verse une indemnité de fr. 30'000.-- aux vendeurs.

- Les frais de notaire, d'inscription au Registre foncier et de mutation sont à la charge de la Commune de Lutry.

Bâtiment propriété de MM. Claude et Daniel Castella

- prix de vente **fr. 380'000.--**
- échéance de l'acte 31 décembre 2004
- L'achat est subordonné à l'obtention de l'accord du Conseil communal.

Si cette condition n'est pas remplie, la vente à terme devient caduque et les frais de notaire sont à la charge de la Commune de Lutry.

- Les frais de notaire, d'inscription au Registre foncier et de mutation sont à la charge de la Commune de Lutry.

Remarque : Si le Conseil communal donne son accord à ces acquisitions, les bâtiments de la PPE seront réunis en un seul bien fonds portant le numéro de la parcelle de base (parcelle 320).

5. AVANT-PROJET DE TRANSFORMATION

Comme indiqué au chapitre 2, avant de nous intéresser à l'acquisition des immeubles, nous avons procédé à une étude de faisabilité pour vérifier si les surfaces à disposition permettent de satisfaire l'ensemble des besoins du Service de police.

Cette étude a été effectuée en mars 2003, sans tenir compte du maillage territorial des postes de gendarmerie.

Les plans ci-annexés n'illustrent donc pas cette éventualité, mais tiennent compte d'une utilisation de l'atelier mécanique par le Service de voirie.

Si les intentions de la Police cantonale se concrétisent, une surface de 200 m² serait nécessaire à ses besoins, ce qui entraînerait l'utilisation complète des immeubles pour la Police régionale et cantonale.

Dans l'hypothèse où le Conseil communal accepte les conclusions du présent préavis, il est bien entendu qu'une demande de crédit lui sera soumise pour la transformation des bâtiments et la mise en œuvre d'une police régionale, sur la base d'un projet et d'un devis détaillés.

L'avant-projet de mars 2003, sommairement estimé à un million de francs, peut être brièvement décrit comme suit :

Sous-sol

- maintien de 5 garages
- maintien de l'entrée côté route de Vevey et de la cage d'escalier d'accès aux étages
- création d'une chaufferie et d'un local citerne
- aménagement d'une cage d'escalier pour assurer les liaisons internes du poste de police
- création d'un local matériel et d'un local d'armes
- création d'un accès piétonnier extérieur pour le public depuis la route de Vevey

Rez-de-chaussée

- bureaux et réception
- vestiaires, douches et WC hommes et femmes
- cage d'escalier de liaison interne
- locaux d'audition, de fouille et de garde à vue
- cellule
- atelier pour la voirie

1er étage

- bureau du commissaire
- secrétariat
- local d'archives
- cage d'escalier de liaison interne
- WC hommes et femmes

2^{ème} étage

- réfectoire
- salle de conférences
- cage d'escalier de liaison interne
- WC

Combles

- Maintien de l'appartement de 3 pièces, cuisine, hall et bain/WC.

6. VARIANTES D'UTILISATION DES BATIMENTS

Compte tenu de la position géographique privilégiée de ces bâtiments, leur acquisition présente un intérêt certain pour la Commune, pour y implanter le poste de police de proximité, soit avec la Police cantonale, soit avec la voirie.

- **Avec la police cantonale**

Le volume et les surfaces des bâtiments que nous vous proposons d'acquérir permettraient aisément d'implanter un centre d'intervention local de la gendarmerie vaudoise pour le secteur de l'Est lausannois. Dite possibilité pourrait offrir des synergies extrêmement intéressantes en ressources humaines (réception notamment), en équipements de communication et en optimisant l'occupation des locaux dits techniques (cellules – fouille – garde à vue – fourrière).

Cette variante utiliserait l'entier des volumes disponibles dans les bâtiments Tarin et Castella.

- **Avec la voirie**

Si la variante ci-dessus ne se concrétisait pas, l'atelier mécanique sis dans la partie orientale du garage (environ 100 m²) serait utilisé par le Service de voirie, notamment pour la menuiserie et le stockage du bois, permettant ainsi d'agrandir le vestiaire actuel et d'accroître la surface de stationnement intérieur des véhicules de service.

Il est rappelé que les locaux de voirie ont été aménagés il y a 23 ans et n'ont subi depuis lors aucune modification ou transformation. Le personnel, les véhicules et le matériel ont augmenté et les locaux actuels sont utilisés à saturation, notamment le vestiaire qui ne dispose pas d'une place pour chacun. On éviterait ainsi un agrandissement futur du bâtiment de voirie.

L'appartement des combles pourrait être affecté en appartement de service.

7. UTILISATION DU POSTE DE POLICE ACTUEL

Le transfert de la Police dans les bâtiments Tarin et Castella libérerait des locaux de plain-pied, beaucoup plus accessibles par les personnes âgées se rendant à l'agence communale AVS et au Contrôle des habitants, situés au premier étage du Château.

L'ancien poste serait également le lieu privilégié d'accueil et de renseignements du public et des touristes qui s'adressent actuellement à la réception du poste de police. A titre d'information, quelque 6'150 personnes se sont adressées à cette réception en 2003, dont 20% pour des demandes de renseignements divers, indépendants du Service de police.

8. COUT DE L'OPERATION

Le coût total de l'achat des deux bâtiments se présente comme suit :

• bâtiment Tarin	fr. 900'000.--
• bâtiment Castella	fr. 380'000.--
• frais de notaire, d'inscription au Registre foncier et divers	<u>fr. 20'000.--</u>
Total	fr. 1'300'000.--

9. FINANCEMENT

Selon le budget-cadre 2003/2005 établi à l'occasion du préavis municipal n° 1073/2003 concernant le renouvellement de l'arrêté d'imposition 2004, la Bourse communale n'est plus en mesure de financer de nouveaux investissements.

Il sera donc nécessaire de recourir à un emprunt de **fr. 1'300'000.--** pour assurer le financement du coût de l'achat du garage Tarin et du bâtiment Castella sis sur la parcelle de base n° 320.

L'intérêt au taux actuel de 3,25% et l'amortissement de l'emprunt de 1% (annuité fixe) représenteront une charge financière annuelle de fr. 55'000.-- qui sera portée au budget de fonctionnement de la Bourse communale.

Sur la base de ce qui précède et en application de l'art. 17, alinéa 8 du règlement du Conseil communal, la Commission des finances est chargée de rapporter sur la demande d'autorisation de la Municipalité d'emprunter aux meilleures conditions un montant de fr. 1'300'000.--.

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° 1077/2004
- ouï le rapport de la Commission des affaires immobilières désignée pour examiner cet objet
- ouï le rapport de la Commission des finances

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir le garage propriété de MM. Denis et Jean-Luc Tarin et le bâtiment propriété de MM. Claude et Daniel Castella, sis sur la parcelle n° 320, route de Lavaux 216 à Lutry ;
2. d'accorder le crédit nécessaire à ces achats, soit la somme de **fr. 1'300'000.--** ;
3. d'admettre le mode de financement proposé ;
4. d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de **fr. 1'300'000.--**.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE DE LUTRY

Le Syndic

Le Secrétaire

W. Blondel

H. Guignard

Conseiller municipal délégué : La Municipalité

Annexes :
- Plan de situation
- Plans illustrant l'avant-projet de transformation