

PREAVIS MUNICIPAL n° 1100/2006

concernant

la transformation et la rénovation du bâtiment sis à la route de Lavaux 216 à Lutry pour la création d'un nouveau poste de police, d'un atelier de menuiserie pour la voirie, et la rénovation de trois appartements

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Dans sa séance du 22 mars 2004, sur la base du préavis municipal n° 1077/2004, le Conseil communal décidait d'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, au prix de fr. 1'300'000.--.

Ce préavis rappelait que depuis de nombreuses années le Conseil communal était informé du fait que les locaux existants du Service de Police ne répondent plus aux exigences actuelles en ce qui concerne les surfaces, la sécurité et l'exploitation.

Il indiquait également que parmi les nombreuses variantes de localisation analysées, le bâtiment, dont l'acquisition était proposée, présentait la meilleure solution, notamment grâce à sa position stratégique en bordure de la route de Lavaux, à proximité immédiate du Château et à son excellente accessibilité pour tous les citoyens de la Commune.

On rappelle en outre qu'un parking public souterrain est prévu dans un proche avenir sous les jardins du Château, situés en face de ce bâtiment, qui favorisera d'autant plus son accessibilité.

Du point de vue de la police des constructions, le bâtiment est situé dans la zone ville et villages sous le chapitre « bâtiments disparates » dont la réglementation y relative autorise des transformations extérieures ou des agrandissements peu importants. En outre, le règlement de cette zone permet d'accueillir des fonctions diversifiées assurant le caractère multifonctionnel du centre de la ville et de ses abords immédiats, tels que l'habitation, les activités de service et les équipements d'utilité publique ou d'intérêt général.

En conséquence, il a été décidé la transformation et la rénovation de ce bâtiment qui répond aux besoins de nos services de police et de voirie, et qui sera intégré dans une étude d'aménagement de ce secteur.

Le présent préavis a pour but de présenter le projet de transformation au Conseil communal et de solliciter l'octroi du crédit nécessaire à sa réalisation.

2. Maintien d'une police de proximité à Lutry

Historique

En 1900, Lutry comptait 2233 habitants et seulement 15 vélocipèdes. La fonction d'agent de police était exercée par un habitant de l'endroit, aidé dans sa tâche par deux guets et sept gardes-champêtres.

En 1905, un agent suppléant rétribué au tarif de fr. 200.- par an et fr. 3.50 par jour de service était nommé. L'année 1908 vit la disparition du service de guet et la nomination de deux nouveaux agents ainsi que d'un suppléant. Ce service restera le même jusqu'à la guerre mais avec de nombreux changements de personnel.

Entre 1905 et 1938, la sécurité locale était assurée le jour par les agents de police et la nuit par une société privée de surveillance.

En 1938, les autorités décidaient de créer un corps de police autonome, constitué d'un commissaire et de deux agents formés et armés. Les locaux se trouvaient dans un bâtiment de la Grand-Rue. Une année plus tard, le poste de police, devenu trop exigü, était déplacé au 1^{er} étage du Château.

C'est en 1945 que la Municipalité décidait de transformer les anciennes écuries du Château et d'y installer le nouveau poste de police, composé à l'époque d'un commissaire, de deux agents et de deux auxiliaires.

Une seconde transformation d'importance a eu lieu en 1985 ; l'espace intérieur a été totalement remodelé afin de permettre aux 8 policiers en activité d'œuvrer dans des conditions admissibles et au commissaire d'avoir un bureau individuel. Depuis, seul le plafond a été remplacé en 1994, celui-ci s'étant partiellement effondré sur le personnel présent.

Réforme policière

En 1996, le secteur Est de la Corel créait un groupe de réflexion sur de possibles synergies en matière de sécurité publique sur un territoire compris entre Epalinges / Belmont / Mézières / les Cullayes / Forel.

Le 14 novembre 1997, les communes de Belmont – Pully – Paudex – Lutry et Savigny décidaient de conduire une étude sur la faisabilité d'une police intercommunale. Le 10 juin 1999, le rapport final était remis aux autorités exécutives des communes ; le 13 décembre de la même année, la Municipalité de Lutry informait les entités partenaires qu'elle renonçait à la création d'une police intercommunale, essentiellement pour des critères financiers.

En février 2001, le Conseil d'Etat et l'Union des communes vaudoises ratifiaient un protocole d'accord concernant le projet Police 2000, dont les axes déterminants sont :

- | | | |
|---|---|------------------------------------|
| ➤ police de proximité | = | communes /ententes intercommunales |
| ➤ police-secours | = | compétence du canton |
| ➤ lutte contre la grande et moyenne criminalité | = | compétence du canton |
| ➤ gestion globale du système | = | compétence du canton |

Depuis la décision de 1999 et dans le respect du cadre fixé par le protocole d'accord de février 2001, les autorités législatives et exécutives lutryennes ont toujours fait part de leur volonté de maintenir une police de proximité indépendante sur leur territoire et de développer un partenariat avec les communes du district de Lavaux.

Le 9 avril 2003, les Municipalités du district, à l'exception de la commune de Savigny, ont décidé de créer un groupe de travail pour la mise en place d'une police de proximité sur leurs territoires communaux respectifs. L'une des démarches a été la réalisation d'un diagnostic de sécurité local dans les communes concernées.

Comme présenté, le projet correspond aux besoins des services. Le corps de police disposera des locaux lui permettant de remplir l'entier des missions confiées, de disposer d'une capacité de réserve lui garantissant de pouvoir répondre aux exigences qui sont fixées par le protocole d'accord sur la réforme policière et de poursuivre le développement de la police intercommunale.

Parallèlement à la mise en place de la police de proximité dans le district et suite à l'acquisition du bâtiment de la route de Lavaux 216, nous avons pris contact avec les responsables de la police cantonale pour connaître leur intérêt éventuel quant au partage dudit bâtiment, notamment les locaux techniques.

Le 9 janvier 2006, le Commandant de la police cantonale préavisait favorablement pour un partage des locaux du bâtiment Tarin et annexait à son courrier les besoins nécessaires aux forces cantonales en termes de locaux et d'équipements techniques (voir communication municipale n° 493/2006).

Un groupe de travail – commune/canton – avait été mis en place afin de déterminer les besoins des partenaires, notamment en matière de locaux, de la répartition de ceux-ci et des missions policières confiées à ces deux entités.

Finalement, la police cantonale a procédé à une réorganisation de l'implantation de ses effectifs dans la région et a décidé de déplacer la groupe judiciaire de la gendarmerie de Paudex à Echallens ; ainsi, les surfaces à disposition au poste de Paudex répondent à leurs besoins actuels.

Au regard de cette nouvelle situation, nous avons étudié un projet consistant à répondre aux besoins des services communaux, à savoir :

- fournir au corps de police des locaux adaptés à ses missions ainsi qu'à celui du développement en cours dans le district
- mettre à disposition de la voirie des surfaces de travail nouvelles
- louer trois appartements à des tiers

Le projet d'aménagement du futur poste de police offre de nombreux avantages. Situé dans un endroit névralgique de la commune, à proximité immédiate du bourg et de l'administration communale, disposant d'un accès aisé tant piétonnier qu'en véhicule, il garantit un contact de proximité avec le citoyen.

3. Atelier pour la voirie

Le dépôt du service de voirie de la Commune a été aménagé en 1980 dans un bâtiment qui était précédemment occupé par un magasin de meubles.

Depuis cette date, le bâtiment, qui est situé en face du futur poste de police, n'a subi aucune modification ou transformation. Le personnel, les véhicules et le matériel ont augmenté et les locaux actuels sont utilisés à saturation. Depuis plusieurs années, il a été nécessaire de répartir les équipements dans d'autres locaux disponibles au parking de Savuit, à la Croix, aux Echerins et à Chanoz-Brocard.

Cette situation n'est pas idéale pour l'organisation du travail mais elle est tolérable jusqu'à la réalisation du parking des Jardins du Château qui offrira une possibilité d'extension des surfaces de dépôt pour la voirie. Par contre, le vestiaire actuel de 16 m² est tout à fait insuffisant pour quinze employés et deux apprentis.

Il en est de même pour les installations sanitaires qui ne comprennent qu'un WC et une douche.

Pour remédier à cette situation et offrir au personnel des équipements répondant aux normes en vigueur, nous envisageons de déplacer le réfectoire du rez-de-chaussée au 1^{er} étage à l'emplacement de l'atelier de menuiserie. La place ainsi gagnée servira à l'agrandissement du vestiaire et des installations sanitaires.

L'atelier de menuiserie sera transféré dans la partie Est du garage Tarin qui n'est pas occupée par le poste de police.

La transformation intérieure du dépôt de voirie, estimée à fr. 90'000.--, fera l'objet d'une demande de crédit dans le cadre des dépenses d'investissement ordinaires du budget 2007.

4. Sort du poste de police actuel

Comme déjà indiqué dans le PM n° 1077/2004, le transfert de la Police dans le bâtiment sis à la route de Lavaux 216 libérera des locaux de plain-pied, plus accessibles aux personnes âgées se rendant à l'agence communale AVS et au Contrôle des habitants, situés au premier étage du Château.

L'ancien poste sera également le lieu privilégié d'accueil et de renseignements du public et des touristes qui s'adressent en très grand nombre à la réception du Poste de police actuel pour des demandes de renseignements divers.

Le réaménagement de ces locaux, estimé à fr. 300'000.-- dans le plan prévisionnel des investissements, fera l'objet, après étude approfondie, d'une demande de crédit par voie de préavis.

5. Description du projet

Le projet illustré par les plans annexés fait suite à de nombreuses séances de travail ; il répond aux besoins d'un corps de police de proximité et correspond au profil d'un poste de police de type A selon la réforme policière en cours. Nous précisons qu'indépendamment de la suite donnée à dite réforme un poste de police subsistera à Lutry avec un effectif proche de l'actuel. Nous avons constaté que notre projet de mise en place d'une police intercommunale dans l'actuel district de Lavaux était retenu au niveau cantonal.

Le projet consiste à pouvoir disposer de l'entier des bureaux de police sur un seul niveau – celui de la route cantonale – permettant un accueil aisé du public, tant pour les activités de police de proximité que celles de la police administrative et de maintenir une surface de 57 m² à disposition de la voirie.

Le service de police, qui travaille 24h/24 assure une visibilité sur le terrain de 06h00 à 02h00 ; entre 02h00 et 06h00, deux agents sont de piquet à domicile. Compte tenu des difficultés de recrutement, certains policiers ne résident pas dans le secteur défini par la Municipalité. Cette situation a été admise, sous réserve que ces collaborateurs puissent assurer d'être opérationnels sur le théâtre d'un événement dans les douze minutes. Ainsi, les policiers qui n'habitent pas dans la zone admise louent des chambres chez l'habitant, permettant de répondre aux critères du délai d'intervention. Dans le cadre de cette rénovation, nous avons décidé de transformer le dernier étage du bâtiment en trois studios que nous envisageons de louer aux policiers.

Rez-inférieur (rte de Vevey) :

Les locaux techniques situés à la route de Vevey sont les suivants :

Garages pour trois véhicules - local de fouille – box de maintien – cellule – accès aux vestiaires pour l'ensemble du personnel – local des armes – archives – locaux techniques – chauffage et conciergerie.

Rez-de-chaussée (route cantonale) :

Les surfaces sont subdivisées en trois zones :

- la partie centrale permettant l'accueil du public avec une réception et un bureau ; une salle polyvalente – auditions et conférences – la police administrative et le commandement ;
- la zone Ouest dévolue à l'ensemble des activités de police de proximité – un box de maintien et une cafeteria ;

- le secteur Est d'une surface de 57 m² est mis à disposition de la voirie pour la création d'un atelier de menuiserie et dépôt de bois.

1^{er} étage :

1 appartement de 70 m² de 2½ pièces, comprenant chambre, séjour, coin à manger, cuisine, salle de bains.

2^{ème} étage :

1 appartement de 70 m² de 2½ pièces, comprenant chambre, séjour, coin à manger, cuisine, salle de bains.

3^{ème} étage :

Création de trois studios qui seront loués aux collaborateurs ne résidant pas dans la zone autorisée pendant les services de piquets.

6. Devis estimatif

Le devis estimatif, établi sur la base du cube SIA (2908 m³), en fonction de l'affectation des locaux, se monte à fr. 1'500'000.--.

Calcul du cube S.I.A. - VARIANTE 5.1					
Libellé	Surfaces	Hauteurs	Volume SIA	Prix au m3	Prix total
SOUS-SOL					
• Vestiaires- cellule - chauffage - technique - escalier	137	3.50	479.50	400	191'800
• Partie garages y c. nouvelles portes	78	3.50	273.00	250	68'250
REZ-DE-CHAUSSEE					
• Partie administrative - hauteur 365	50	4.45	222.50	480	106'800
• Partie administrative - hauteur 280	170	3.60	612.00	480	293'760
• Partie administrative - hauteur 430	47	5.10	239.70	480	115'056
• Partie ateliers voirie - hauteur moyenne 430	64	5.10	326.40	250	81'600
1er ETAGE					
• Appartement - 2 1/2 pièces	83	2.60	215.80	450	97'110
2ème ETAGE					
• Appartement - 2 1/2 pièces	83	2.60	215.80	450	97'110
3ème ETAGE					
• Appartement - 3 studios	83	3.90	323.70	450	145'665
• Total			2908.40	412	1'197'151
• TVA 7.6 %					90'983
• Divers env. 8 %					111'866
• Total poste de police CFC 2				481	1'400'000
• Plus-value pour une exécution MINERGIE >> 7%					100'000
• TOTAL Y COMPRIS STANDARD MINERGIE				516	1'500'000

NOUVEAU POSTE DE POLICE
 Dans l'ancien garage Tarin - Rte de Lavaux 216

CUBE S.I.A. - VARIANTE 5.1

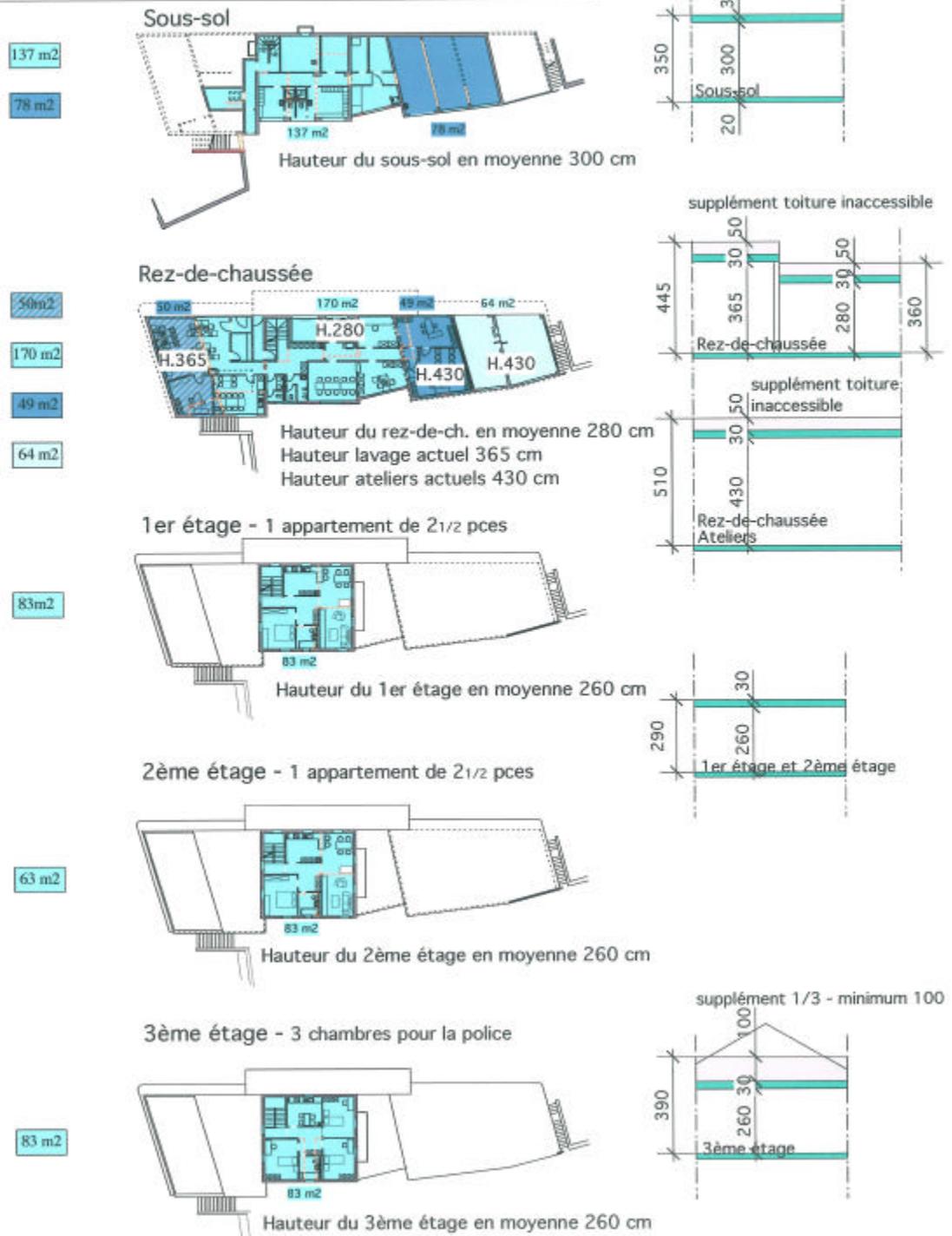


Schéma de calcul du cube SIA

Ce montant ne comprend pas les honoraires de l'architecte, les plans et la surveillance des travaux étant assurés par l'architecte du service des bâtiments.

Par contre, il a été tenu compte des mandats à confier à un ingénieur civil pour la modification des structures, ainsi qu'à un bureau technique CVSE pour l'étude des postes chauffage/ventilation/électricité.

En outre, le devis comprend la plus-value pour un standard MINERGIE® et le chauffage au gaz sera étudié.

7. Enquête publique

Conformément aux dispositions de l'art. 103 LATC, le dossier devra être soumis à l'enquête publique pendant vingt jours, s'agissant d'un projet qui a pour conséquence de modifier l'affectation actuelle du bâtiment, malgré le fait qu'aucun changement important modifiant de façon sensible l'apparence du bâtiment n'est envisagé.

Le dossier y relatif comprenant les plans illustrant le projet, la demande de permis de construire et tous les questionnaires nécessaires à l'obtention des autorisations cantonales sera établi par notre service technique aussitôt après la décision du Conseil communal, dans l'hypothèse où celle-ci serait favorable.

8. Programme des travaux

Si la procédure d'enquête publique se déroule normalement, le programme des travaux se présente de la manière suivante :

août-septembre 2006	mise à l'enquête publique du projet
automne 2006	établissement des plans de détail et des soumissions, appels d'offre, adjudications
novembre 2006	début des travaux
août 2007	fin des travaux.

9. Financement, amortissement et coûts d'exploitation

Mode de financement

Compte tenu de l'insuffisance d'autofinancement prévue au budget 2006, l'entier du financement de ces travaux fera l'objet d'un emprunt à long terme selon les meilleures conditions du marché.

Durée d'amortissement

L'amortissement annuel de cet investissement s'élèvera selon les normes obligatoires découlant de l'art 17 du règlement sur la comptabilité des communes au minimum à 1/30^{ème} du coût des travaux.

Toutefois, en fonction des résultats des exercices annuels, ce montant pourrait faire l'objet d'amortissements supplémentaires qui apparaîtraient clairement comme tels dans les comptes de fonctionnement.

Charges et revenus d'exploitation annuels

Service financier

Les charges d'intérêts mentionnés ci-dessous ont été calculées sur le montant global de l'emprunt.

Ces charges pourraient fluctuer en fonction du remboursement de l'emprunt et des taux d'intérêts du marché.

	<u>Charges</u>	<u>Revenus</u>
- amortissement s/30 ans (1/30 de 1'500'000)	Fr. 50'000.-	
- intérêts au taux moyen de 3.5%	Fr. 52'500.-	
Bâtiments		
- nettoyage et conciergerie	Fr. 8'000.-	
- eau, électricité, chauffage	Fr. 20'000.-	
- entretien du bâtiment et install. techniques	Fr. 10'000.-	
- divers assurances et taxes	Fr. 2'500.-	
- location des 2 appartements (Fr. 1'250.-/mois)		Fr. 30'000.-
- location des 3 chambres (Fr. 400.-/mois)		Fr. 14'500.-
Total des charges et revenus d'exploitation	<u>Fr. 143'000.-</u>	<u>Fr. 44'500.-</u>
Solde net à la charge de la Bourse communale	_____	<u>Fr. 98'500.-</u>
Totaux égaux	<u>Fr. 143'000.-</u>	<u>Fr. 143'000.-</u>

Nous rappelons que le financement de l'achat du garage Tarin et du bâtiment Castella est assuré par un emprunt de Fr. 1'300'000.--, représentant, au taux d'intérêt actuel de 3,25% avec un amortissement de 1% (annuité fixe), une charge financière annuelle de Fr. 70'000.--

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° 1100/2006.
- ouï le rapport de la Commission désignée pour l'examen de cet objet

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de transformation et de rénovation du bâtiment sis à la route de Lavaux 216 à Lutry pour la création d'un nouveau poste de police, d'un atelier de menuiserie pour la voirie, et la rénovation de trois appartements, tels qu'ils sont décrits dans le présent préavis ;
2. d'accorder le crédit nécessaire à cette réalisation, soit la somme de fr. 1'500'000.-- ;
3. d'admettre le mode de financement proposé.

Adopté en séance du Municipalité du 22 mai 2006.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE DE LUTRY

Le Syndic

Le Secrétaire

W. Blondel

H. Guignard

Conseiller municipal délégué : La Municipalité

Annexes : - plans illustrant les travaux projetés