



Municipalité de Lutry

Préavis N° 1215 - 2015 au Conseil communal

concernant :

la demande d'un crédit d'études pour la restauration, la transformation et l'agrandissement du bâtiment de « La Balance » à Savuit (projet d'ouvrage)



Table des matières

1. PREAMBULE.....	3
2. DONNEES DE BASE.....	3
3. BATIMENT EXISTANT.....	5
4. ETUDES PREALABLES.....	6
5. AVANT-PROJET.....	6
5.1 Descriptif.....	6
5.2 Estimation financière.....	8
6. PROJET.....	9
6.1 Buts.....	9
6.2 Montant du crédit d'études.....	9
6.3 Marchés publics.....	10
7. PLANIFICATION.....	10
8. FINANCEMENT, AMORTISSEMENT ET CHARGES FINANCIERES.....	11
9. CONCLUSIONS.....	11
ANNEXES	

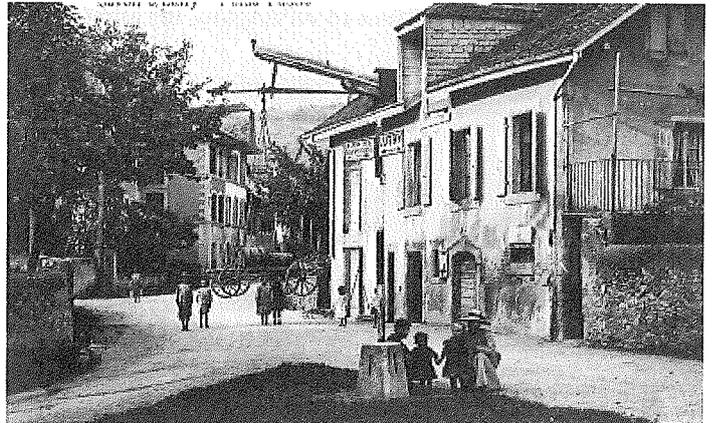
Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. PREAMBULE

Le bâtiment de « La Balance », situé à la rue du Village n° 9 à Savuit, est propriété de la Commune de Lutry depuis le 29 octobre 1968 (préavis municipal PM n° 373/68).

Hormis ses qualités architecturales et patrimoniales, l'attrait principal de cette construction de type vigneronne, édifiée vers 1825 (ancienne maison de la Bourse des Pauvres), est constitué par la balance romaine monumentale installée contre sa façade Ouest en 1865, classée monument historique.



Savuit vers 1910

Initialement placé contre la tour du Bourg extérieur (à la rue des Terreaux), ce poids public en forme de balance romaine géante était essentiellement destiné à peser les chars de fourrage.

Pour mémoire, un crédit de Fr. 1'609'000.-- a été accordé par le Conseil communal le 4 février 1991 (PM n° 858/90) pour des « travaux de transformation, de restauration et d'agrandissement du bâtiment de la Balance ». Ces travaux n'ont finalement pas été réalisés, l'agrandissement alors projeté ayant été jugé peu compatible avec les dispositions de l'ancien règlement de la zone « ville et villages » qui conditionnaient les constructions nouvelles sur des terrains non encore bâtis à l'établissement préalable de plans spéciaux (plans d'extension ou plans de quartier). Ce crédit est dès lors devenu sans objet.

Le contexte légal et réglementaire actuellement en vigueur autorise le développement d'un nouveau projet. Sur la base d'un cahier des charges entièrement revu, un mandataire externe a par conséquent été sélectionné par la Municipalité, dans le but d'élaborer un avant-projet.

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'études de Fr. 470'000.-- pour l'établissement du projet d'ouvrage y relatif.

2. DONNEES DE BASE

Le bâtiment de « La Balance » est implanté sur la parcelle n° 975, propriété de la Commune de Lutry.

L'affectation du sol est régie par le plan d'affectation de la zone ville et villages, secteur « Savuit », dont l'examen fait ressortir ce qui suit :

- Le corps principal du bâtiment de « La Balance » (partie Ouest) est affecté en tant que « bâtiment à conserver B » (art. 90 à 107 du règlement communal sur les constructions et

3. BATIMENT EXISTANT

D'une emprise au sol de 175 m² et d'un cube SIA de 1'800 m³, le bâtiment actuel est constitué des locaux suivants :

- Rez-de-chaussée :** remise comprenant les locaux techniques, y compris le mécanisme de la balance ;
 entrée du logement ;
 pressoir et cave ;
 dépôts divers.
- Niveau +1 :** hall d'accès au logement ;
 logement ;
 grange.
- Niveau +2 :** logement ;
 vide sous toiture (grange).

Le bâtiment, aujourd'hui inoccupé, est fortement dégradé, tant au niveau structurel que du second œuvre.

Dès lors, les considérations suivantes peuvent être formulées :

- Les fondations se situent presque à fleur du terrain naturel ou des locaux enterrés ; il n'y a par ailleurs pas de radier. De ce fait, d'importants travaux en sous-œuvre doivent être entrepris.
- Les murs constitutifs de la structure porteuse sont à contrôler, les solivages et la charpente existants sont en grande partie à remplacer.
- La couverture en tuiles, ainsi que la ferblanterie, sont dans un état de vétusté avancé.
- Les revêtements de façades sont totalement défraîchis.
- Les fenêtres et portes extérieures ne sont plus étanches à l'eau et au vent.
- Les volets en bois sont abîmés.
- Les encadrements de portes et de fenêtres sont en grande partie à reconstituer.
- L'installation de production de chauffage/eau chaude doit être remplacée (le raccordement du bâtiment au réseau du gaz doit, en outre, permettre la suppression de la citerne non enterrée).
- Les planchers sont à remplacer dans leur quasi-totalité.
- Les revêtements intérieurs des parties habitables sont usés.
- Les installations sanitaires sont à remplacer entièrement.
- Les équipements de cuisine sont inexistant.
- Etc.

4. ETUDES PREALABLES

Fin 2013, le service communal de l'aménagement du territoire et bâtiments (ATB) a procédé à une préétude de faisabilité relative à la réhabilitation et à l'agrandissement éventuel du bâtiment de « La Balance ».

Le résultat a été présenté à la Municipalité sous la forme d'un rapport détaillant plusieurs propositions.

Le 6 janvier 2014, la Municipalité a opté pour un scénario prévoyant la rénovation du bâtiment simultanément à la création d'un nouveau corps de bâtiment dans la partie Nord de la parcelle n° 975. En accord avec les dispositions de l'art. 115 RCAT, elle a décidé de mandater un bureau d'urbanisme, afin d'analyser et d'assurer une insertion optimale dans le contexte bâti existant.

Cette étude urbanistique a été approuvée en séance de Municipalité du 23 juin 2014, avant d'être présentée à la Commission consultative de la zone ville et villages (ci-après CVV) au début du mois de septembre.

La CVV s'est dite convaincue par la proposition de rénover le bâtiment existant. D'autre part, considérant que la surface disponible sur le bien-fonds recèle un potentiel important, elle a préavisé favorablement à l'aménagement de la partie Nord de la parcelle n° 975, par l'agrandissement de l'édifice existant ou la construction d'un bâtiment nouveau.

La CVV n'a pu en revanche se prononcer quant à la contiguïté ou non de la nouvelle construction, sans disposer préalablement d'avant-projets architecturaux.

A cet effet, la Municipalité a décidé le 10 novembre 2014 de mandater trois bureaux d'architecture chargés d'élaborer chacun un avant-projet.

Suite au retrait d'un des candidats, deux avant-projets ont finalement été présentés début juin 2015 à la CVV, renforcée pour l'occasion d'une délégation de la Municipalité.

Le travail du bureau Frei Rezakhanlou SA architectes à Lausanne, démontrant les avantages indéniables de l'ordre contigu, a été retenu à l'unanimité par la CVV, puis approuvé par la Municipalité en séance du 29 juin 2015.

Ce travail est développé au § 5.

5. AVANT-PROJET

5.1 Descriptif

Une insertion fine du futur bâtiment dans le bâti en place et un traitement adéquat et différencié des espaces extérieurs sont les éléments conceptuels de cet avant-projet, dont le but est d'améliorer la vie publique du village et de contribuer à animer son centre, en interaction avec la Grande Salle de Savuit.

Il est prévu d'implanter le nouveau corps de bâtiment contre celui de « La Balance », en respectant l'ordre contigu (*cf. annexe 1*). Les façades Sud et Est (*cf. annexe 3*) reprennent l'orthogonalité de celles du bâtiment existant, alors que la façade Nord s'aligne sur

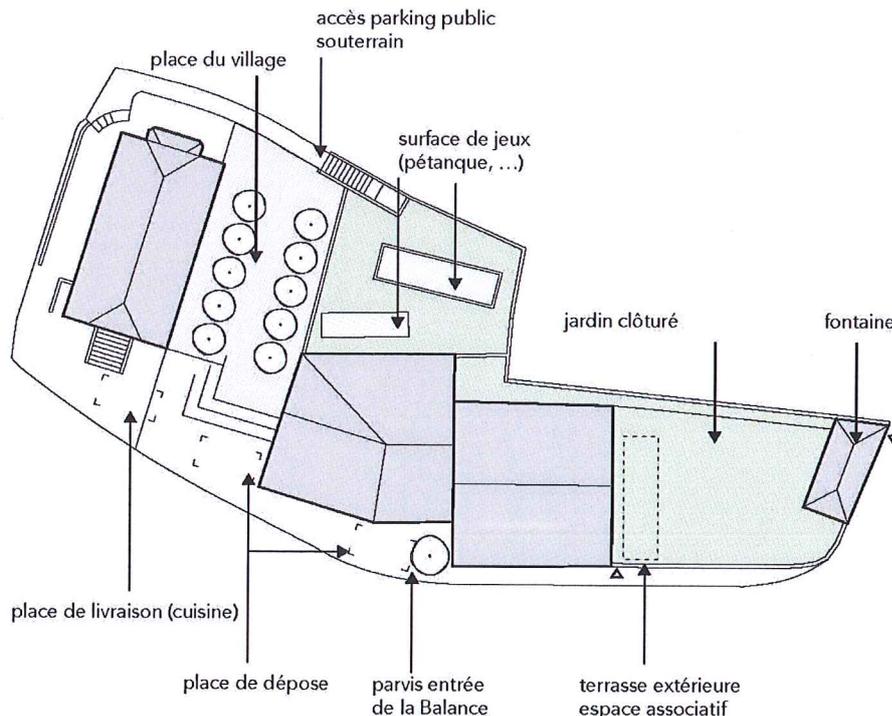
les façades des constructions du village et de la Grande Salle. La façade Ouest (*cf. annexe 2*), brisée, articule les deux géométries tout en s'insérant harmonieusement dans le bâti en place.

Le décrochement entre le nouveau bâtiment et celui de « La Balance » permet de créer des espaces publics différenciés et d'offrir des dégagements visuels, notamment dans l'axe de la rue du Village, et de préserver la vue depuis la Grande Salle vers le Sud.

Le programme est en l'état constitué de cinq appartements, d'un local de réserve communautaire (garderie / autre affectation à définir) et d'un espace convivial à usage associatif (*cf. annexe 4*). Au rez-de-chaussée se trouvent les activités publiques, alors que les étages sont entièrement dévolus au logement. Il est à relever que le système porteur choisi autorise une certaine flexibilité quant à la typologie des appartements. Les caves, buanderies et autres locaux techniques sont intégrés dans le sous-sol du nouveau bâtiment, libérant ainsi de toute contrainte le bâtiment existant et maximisant de la sorte le volume disponible pour le nouvel espace associatif.

Une seule cage d'escalier, sur triple hauteur, distribue tout le programme et permet de mettre en valeur le mécanisme de la balance romaine. Ce monument historique fait ainsi partie intégrante de la vie du bâtiment et de son fonctionnement. En devenant visible également depuis l'intérieur du bâtiment et accessible au public lors de fêtes villageoises par exemple, la balance trouve ainsi un sens à sa conservation et s'insère dans la vie quotidienne des habitants. Une autre affectation en espace clos et privé (appartement) pourrait nuire à son statut et à son potentiel d'expression historique, au-delà même de la difficulté technique à isoler son bras de levier.

Un des points forts du projet est la revalorisation et la hiérarchisation des espaces extérieurs, actuellement mal définis. Les futurs espaces extérieurs publics et semi-publics se distingueront en fonction de leur situation et de leur affectation. Ils constituent l'extension des espaces intérieurs et sont mis en relation avec ces derniers.



Côté rue, les redents occasionnés par le décrochement des façades créent deux petites placettes à caractère minéral servant de parvis d'entrées et de zones de dépose. Côté vignes, les jardins murés s'inscrivent dans la typologie des jardins historiques.

L'espace entre la Grande Salle et le nouveau bâtiment devient une nouvelle place à caractère public, pouvant accueillir les villageois lors de manifestations, ainsi que les utilisateurs de la Grande Salle.

Le jardin du bâtiment de « La Balance », rehaussé par rapport à la rue, accueille la terrasse de l'espace de convivialité et un jardin clôturé à l'intention des locataires des appartements ou des occupants du local de réserve communautaire.

5.2 Estimation financière

Le coût des travaux, estimé sommairement en phase d'avant-projet (+/- 20 %), se présente comme suit :

	Bâtiment existant	Agrandissement
CFC 1 Travaux préparatoires	Fr. 34'000.--	Fr. 8'000.--
CFC 2 Bâtiment	Fr. 924'000.--	Fr. 1'592'000.--
CFC 4 Aménagements extérieurs	Fr. 63'000.--	Fr. 81'000.--
CFC 5 Frais secondaires	Fr. 28'000.--	Fr. 43'000.--
Divers et imprévus (env. 5 % des CFC 1 à 4)	Fr. 53'000.--	Fr. 87'000.--
	-----	-----
Totaux TTC	Fr. 1'102'000.--	Fr. 1'811'000.--
Coût total des travaux TTC		Fr. 2'913'000.--
Prestataires de services (architecte, ingénieurs, spécialistes)		Fr. 787'000.--

Total général TTC		<u>Fr. 3'700'000.--</u>

c) Autres frais

Ce poste couvre les frais de reproduction de documents et tirages, d'échantillons, de maquettes, d'essais de matériaux, ainsi que les procédures de demandes d'autorisations.

Sous-total 3 TTC Fr. 50'000.--

d) Divers et imprévus

Montant de réserve à disposition du Maître de l'ouvrage pour divers et imprévus et pour arrondi.

Environ 4% du total Sous-total 4 TTC Fr. 17'000.--

e) Coût total des études

Montant total TTC Fr. 470'000.--

Nous précisons encore que l'essentiel des études préalables mentionnées au § 4 ci-dessus ont été financées par le biais des comptes 402.3185.02 (« Etudes diverses d'urbanisme ») du budget 2014 (étude urbanistique) et 402.3185.08 (« Etudes diverses de projet ») du budget 2015 (Fr. 50'000.-- spécialement affecté à l'élaboration d'un avant-projet). Un solde de Fr. 20'000.-- nécessaire à la finition des études d'avant-projet est requis par le présent préavis (voir § 6.2.a ci-dessus).

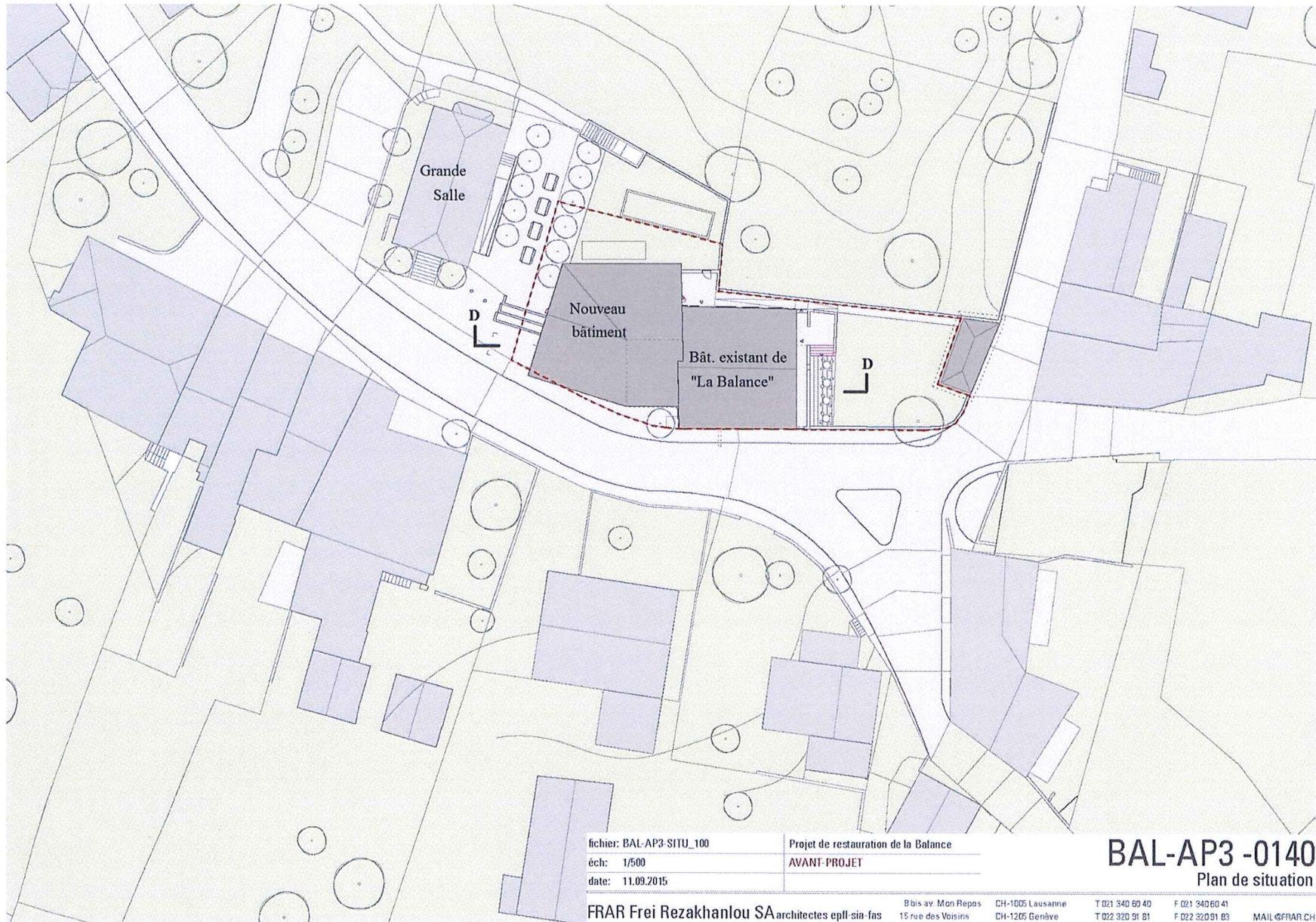
6.3 Marchés publics

Il est rappelé que la commune de Lutry est soumise, comme toute collectivité, au respect de la Loi sur les marchés publics (LMP-VD), de son règlement d'application (RLMP-VD), ainsi que de l'accord intercantonal sur les marchés publics (A-IMP), dont les valeurs seuils définissent le type de procédure applicable aux marchés de fournitures, de services et de constructions. Ainsi, les prestations des mandataires, les travaux de construction et les fournitures des aménagements intérieurs ont fait, ou feront l'objet d'appels d'offres ad hoc avec l'aide d'un BAMO (cf. § 6.2 b).

7. PLANIFICATION

Le planning intentionnel des opérations se présente comme suit, sous réserve d'éventuelles oppositions suivies de recours susceptibles d'allonger les délais de réalisation:

Octroi du crédit d'études	décembre 2015
Etudes de projet	décembre 2015 - mai 2016
Mise à l'enquête publique	juin - juillet 2016
Octroi du permis de construire	automne 2016
Etablissement et envoi des soumissions	automne - hiver 2016
Octroi du crédit de construction	mars 2017
Réalisation de l'ouvrage	avril 2017 - mai 2018



fichier: BAL-AP3-SITU_100
 éch: 1/500
 date: 11.09.2015

Projet de restauration de la Balance
 AVANT-PROJET

BAL-AP3 -0140
 Plan de situation

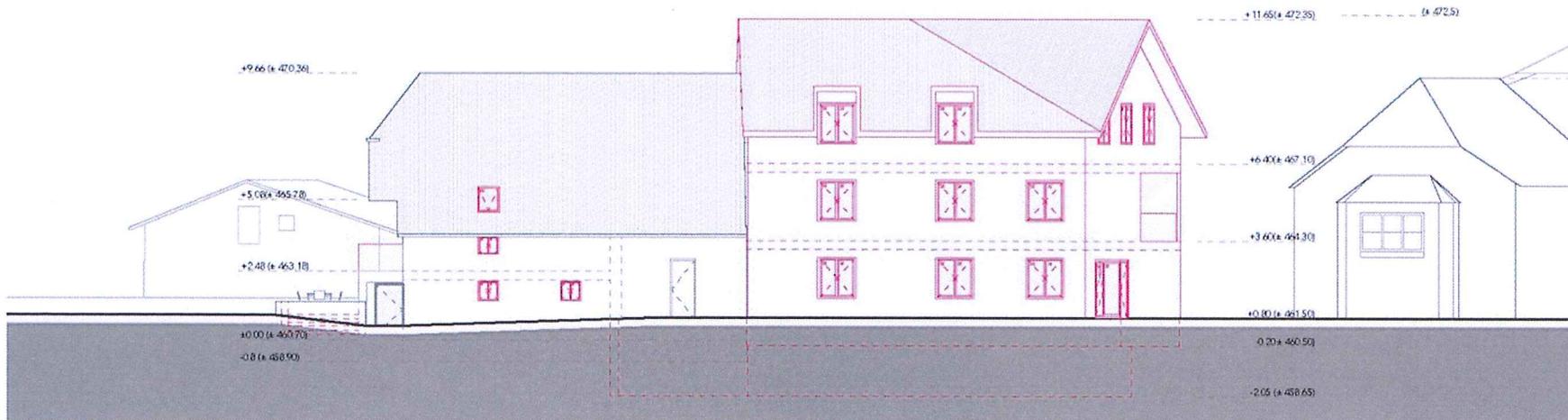
FRAR Frei Rezakhanlou SA architectes eplf sia-fas
 8 bis av. Mon Repos CH-1005 Lausanne T 021 340 60 40 F 021 340 60 41
 15 rue des Voisins CH-1205 Genève T 022 320 91 81 F 022 320 91 83 MAIL@FRAR.CH



fichier: BAL-AP3-COUPES_FACADES_100 | Projet de restauration de la Balance
 éch: 1/100 | AVANT-PROJET
 date: 11.09.2015

BAL-AP3-0443
 Façade OUEST

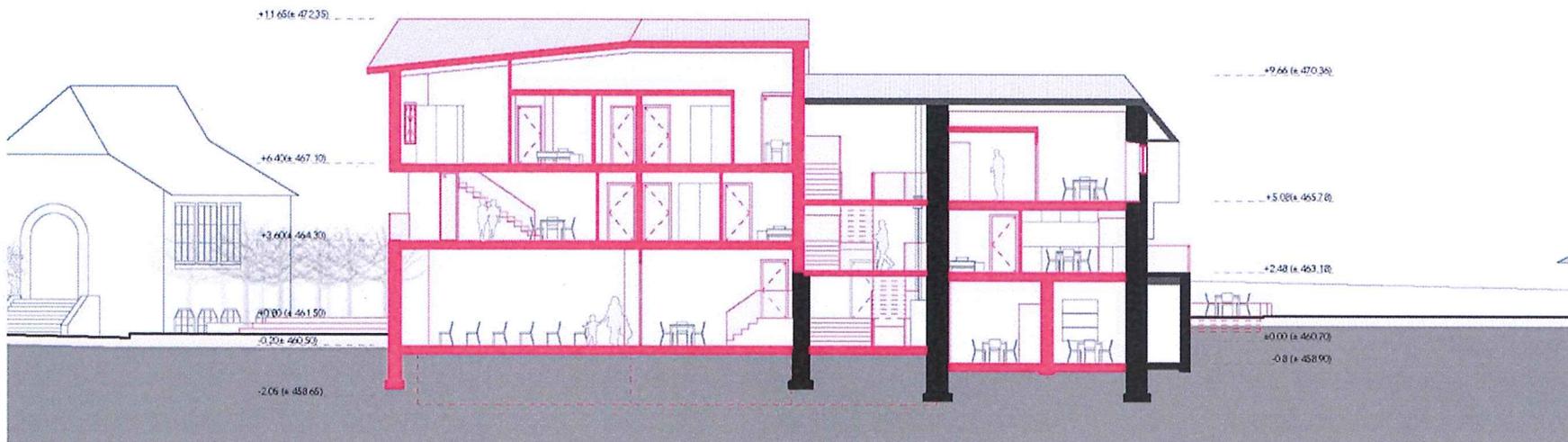
FRAR Frei Rezakhanlou SA architectes epfl-sia-fas | 8 bis av. Mon Repos CH-1005 Lausanne | T 021 340 60 40 F 021 340 60 41
 15 rue des Voisins CH-1205 Genève | T 022 320 51 81 F 022 320 51 83 MAIL: @FRAR.CH



fichier: BAL-AP3-COUPES_FACADES_100 | Projet de restauration de la Balance
 éch: 1/100 | AVANT-PROJET
 date: 11.09.2015

BAL-AP3-0442
 Façade EST

FRAR Frei Rezakhanlou SA architectes eplf-sia-fas | 8 bis av. Mon Repos CH-1005 Lausanne | T 021 340 60 40 F 021 340 60 41
 15 rue des Voisins CH-1206 Genève | T 022 320 91 81 F 022 320 91 82 MAIL @FRAR.CH



fichier: BAL-AP3-COUPES_FACADES_100 Projet de restauration de la Balance
 éch: 1/100 AVANT-PROJET
 date: 11.09.2015

BAL-AP3-0343
 Coupe DD

FRAR Frei Rezakhanlou SA architectes epfl-sia-fas 8 bis av. Man Repos CH-1005 Lausanne T 021 340 60 40 F 021 340 60 41
 15 rue des Voisins CH-1205 Genève T 022 320 91 91 F 022 320 91 83 MAIL@FRAR.CH