COMMUNE DE SAVIGNY

Préavis de la Municipalité de Savigny au Conseil communal

05/2020

Demande de crédit pour la démolition de la ferme des Gavardes (ECA n° 413), la construction d'un hangar froid et l'aménagement de locaux de services dans le garage de la déchetterie (ECA n° 1727)

Date proposée pour la séance de commission ad hoc :

Mardi 2 juin 2020 à 19h30

Salle de conférences de la Maison de commune

Réf. : 35.01
I:\3-DOMAINES-BATIMENTS-PROPRIETES-COMMUNALES\35-PATRIMOINE-ADMINISTRATIF\35.01-batiments-communaux-publics\Ferme-Gavardes\Preavis_05-2020.docx

Savigny, le 24 avril 2020

TABLE DES MATIERES

1. Préambule 3
1.1 Situation du projet 3
1.2 Historique 4
1.2.1 Préavis n° 10/2008 – Demande d'autorisation et de crédit pour l'acquisition de la parcelle RF n° 232 à la Claie-aux-Moines 4
1.2.2 Plan partiel d'affectation « Gavardes » et son règlement 5
1.3 Constats 5
2. Réflexions 6
2.1 Projet 2016-2018 6
2.2 Projet 2019-2020 6
2.2.1 Postulats 6
2.2.2 Analyse et variantes 6
2.3 Besoins pour les services de la voirie et des eaux 7
3. Projet 8
3.1 Enquête publique 8
3.2 Ferme des Gavardes (ECA n° 413) 8
3.2.1 Démolition de la ferme 8
3.2.2 Hangar 8
3.3 Garage de la déchetterie (ECA n° 1727) 10
3.3.1 Aménagements projetés 10
3.3.2 Locaux 10
3.4 Coût des travaux 11
4. Crédit 13
4.1 Montant du crédit 13
4.2 Amortissement 13
4.3 Charges d'exploitation 13
4.4 Financement 14
4.5 Commission des finances 14
5. Conclusions 14

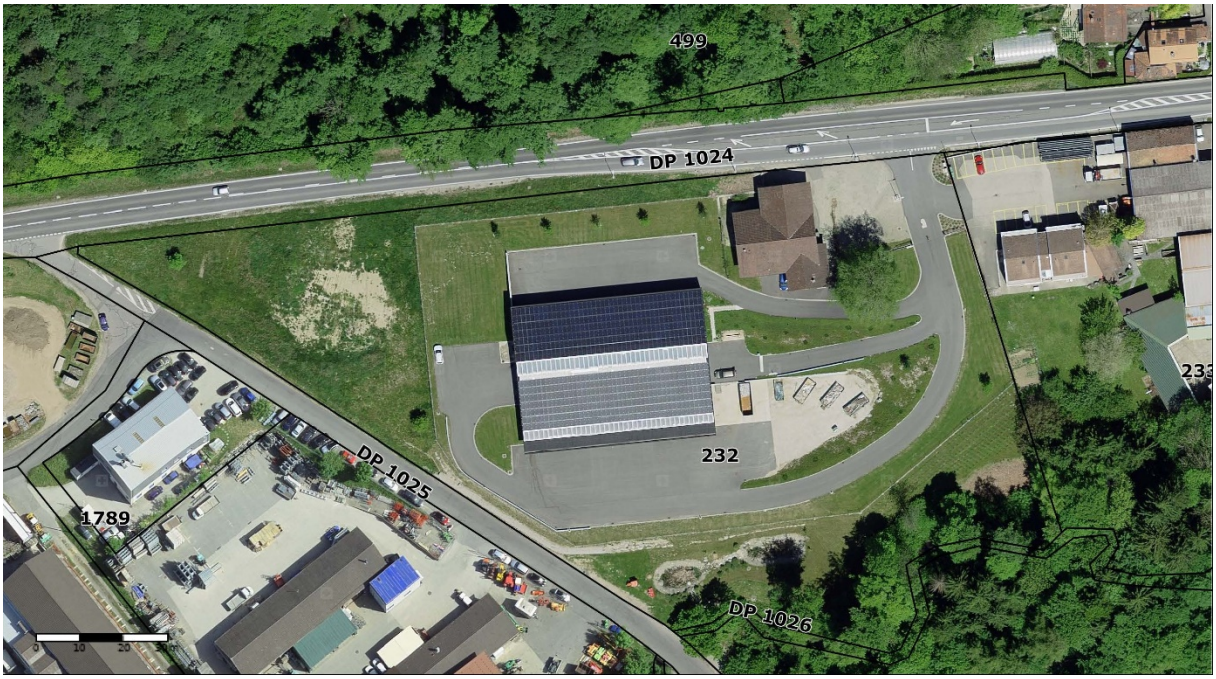
Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de solliciter un crédit de CHF 1'475'000.00 pour démolir la ferme des Gavardes (ECA n° 413), construire un hangar froid à la place de ce bâtiment et aménager des locaux pour les services de la voirie et des eaux dans le garage de la déchetterie (ECA n° 1727).

1. Préambule

1.1 Situation du projet

Le projet proposé se situe sur le site de la déchetterie des Gavardes, route de la Claie-aux-Moines 17 et 17a, parcelle RF n° 232, lequel est régi par le Plan partiel d'affectation (PPA) « Gavardes » du 16 novembre 2011.



Le PPA « Gavardes » a fait l'objet du préavis n° 05/2011 au Conseil communal ; ce préavis, avec le plan et le règlement annexés, est disponible sur le site internet de la commune à l'adresse : https://www.savigny.ch/preavis-de-la-municipalite-au-conseil-communal-fr91.html

1.2 Historique

1.2.1 Préavis n° 10/2008 – Demande d'autorisation et de crédit pour l'acquisition de la parcelle RF n° 232 à la Claie-aux-Moines

Dans le préavis d'acquisition de la parcelle de la déchetterie, nous avons évoqué la planification de l'aménagement de locaux pour regrouper les activités, les véhicules et le matériel des services de la voirie et des eaux. A cet égard, il était notamment mentionné ce qui suit, dont voici quelques extraits :

- Extrait page 7 : début du chiffre 3.2

  « Le bâtiment actuel de la voirie est situé à la route de Mollie-Margot 3, en zone d'équipements collectifs A. Il jouxte la déchetterie du village sise sur la même parcelle.

  L'état de vétusté de ce bâtiment est avéré et cet élément n'est pas contesté. Divers avant-projets relatifs à sa rénovation ont été esquissés ; la Commission de gestion a eu l'occasion de les consulter. L'ordre de grandeur des coûts d'une rénovation est de CHF 1 – 1.5 million quel que soit le projet.

  La question de l'avenir de ce bâtiment se pose. »

- Extrait page 9 : dès la 2ème phrase

  « … A moult reprises, le Conseil communal et la Commission de gestion ont fait remarquer que vu sa situation et son volume, le bâtiment du rural méritait une meilleure affectation. Cette tendance s'est affirmée plus précisément depuis 2006. Nous relèverons notamment les remarques de la Commission de gestion au cours de ses mandats successifs :

  – **Rapport de la Commission sur la gestion 2005**

    Page 13 : Vu le coût important prévu pour la réfection du rural et vu son emplacement central, ne pourrait-on pas envisager une autre affectation à ce bâtiment et prévoir ailleurs les locaux de la voirie ?

    Page 14 : Il est vrai que nous comprenons le besoin de cette réorganisation. Mais l'emplacement du rural, de par sa situation centrale et de sa proximité avec les établissements et transports scolaires, est stratégique. Dès lors, un projet d'utilité publique, tel qu'une zone d'accueil pour la petite enfance (problématique qu'il sera nécessaire d'aborder en 2007), serait intéressant à aborder. Le programme de la réorganisation des locaux de la voirie aurait pu prendre place dans le futur plan d'aménagement de la Porat, mais nous sommes bien conscients que celui-ci n'en est qu'à ses débuts.

  – **Rapport de la Commission sur la gestion 2006**

    Page 11 : Pourquoi ne pas avoir construit un seul bâtiment (dépôt de la Pâle) permettant de regrouper les véhicules du feu et de la voirie, ainsi que tout le matériel de la voirie ?

    Page 17 : Pourquoi les machines de la voirie, actuellement entreposées au parking souterrain de la Maison de commune, ne sont-elles pas toutes regroupées sous le même toit, au dépôt de la Pâle ?

– **Rapport de la Commission sur la gestion 2007**

  Page 8 : … la commission a constaté la vétusté intérieure du rural. Le problème de place semble évident dans ces locaux qui sont devenus trop petits et non fonctionnels pour répondre aux besoins de la voirie…

Les dimensions et l'emplacement du terrain que nous nous proposons d'acquérir, dont les caractéristiques sont présentées sous chiffre 5 ci-après, offriraient une solution appropriée à ces réflexions.

Il va de soi qu'en cas d'acquisition de la parcelle RF n° 232, nous renoncerions à tout investissement en vue de rénover le rural comme local de voirie. Par ailleurs, le dépôt de la Pâle conserverait sa fonctionnalité, notamment pour certaines machines, les espaces verts et le matériel de salage. »

1.2.2 Plan partiel d'affectation « Gavardes » et son règlement

Le Plan partiel d'affectation (PPA) « Gavardes » du 16 novembre 2011 prévoit 3 périmètres d'implantation de bâtiments (articles 9 à 14 du règlement du PPA), soit :

- Zone d'implantation 1 : Déchetterie et garage
- Zone d'implantation 2 : Surface de 825 m^2
- Zone d'implantation 3 : Bâtiment existant (ECA n° 413)

Le PPA « Gavardes » offre un potentiel de construction sur la zone d'implantation 2 (non bâtie) et sur la zone d'implantation 3 (bâtie), aux conditions prévues par le règlement.

1.3 Constats

- Les ouvrages projetés par le préavis n° 01/2012 - Demande de crédit pour la construction d'une déchetterie et d'un garage pour les bus scolaires aux Gavardes ont été construits et mis en service en 2014.

  Ce préavis est disponible sur le site internet de la commune.

- Le bâtiment de la ferme ECA n° 413 n'est pas exploitable dans son état actuel. Depuis juillet 2018, il n'est même plus raccordé à l'électricité, car d'importantes mises en conformité sont nécessaires.

- Le garage n'abrite plus de bus scolaires depuis le 1er août 2017.

- Les besoins de locaux pour les services de la voirie et des eaux ne sont pas encore satisfaits et nécessitent une solution, car le bâtiment du rural (route de Mollie-Margot 3) sera voué à une autre affectation, s'inscrivant dans le développement en cours au centre de la localité.

2. Réflexions

2.1 Projet 2016-2018

En 2016-2017, nous avons engagé une réflexion et mené une étude concernant la rénovation du bâtiment ECA n° 413 avec création d'un appartement et l'aménagement de locaux pour la voirie.

Celles-ci ont abouti à un avant-projet, comportant un appartement de 5 pièces en duplex (env. 100 m^2), des locaux chauffés de service (sanitaires, vestiaires, local de pause, bureau) et une extension à l'est du bâtiment, sous la forme d'une halle en bois non chauffée d'une surface d'environ 200 m^2 (= adjonction au bâtiment existant).

Cet avant-projet a été précisé et mis à l'enquête publique du 23 février au 26 mars 2018. Simultanément, il a aussi été chiffré de manière estimative, sur la base de pré-offres relatives aux postes principaux. Le coût des travaux a été évalué à CHF 1'700'000.00. Une variante pour la démolition et la reconstruction complète (≠ rénovation) a également été chiffrée ; elle a été estimée à CHF 1'900'000.00, soit encore plus onéreuse.

Or, l'enveloppe que nous envisagions était de l'ordre de CHF 1'000'000.00. Nous avons en conséquence considéré qu'il fallait redimensionner notre projet, en conservant le strict nécessaire, tout en mettant à profit l'engagement d'un chantier.

2.2 Projet 2019-2020

2.2.1 Postulats

- Le traitement du bâtiment ECA n° 413 est une nécessité. En effet, il ne peut pas être conservé en l'état ; il doit être soit rénové, soit démoli, soit démoli et reconstruit.

- Le besoin de locaux pour les services de la voirie et des eaux, dans la perspective de la désaffectation du rural à cet usage, est également une nécessité.

2.2.2 Analyse et variantes

1) Nous avons envisagé l'option de démolir le bâtiment ECA n° 413, de goudronner la place et d'installer les locaux de services dans le garage de la déchetterie.

   Cette solution ne répondait que partiellement à nos besoins et n'était pas optimale. En effet :
   - La surface disponible du garage de la déchetterie, de l'ordre de 450 m^2, ne couvre que la moitié des besoins.
   - Le coût de la démolition, impliquant un désamiantage et du goudronnage, est élevé en relation avec le retour sur investissement qui est nul.

2) Considérant cette variante, nous avons projeté de mettre à profit l'emplacement libéré par le bâtiment ECA n° 413 pour construire un hangar non chauffé et fonctionnel, à un prix raisonnable et d'aménager les locaux chauffés de services dans le garage de la déchetterie.

Cette solution parcimonieuse répond aux besoins que nous avons recensés et optimise l'investissement pour la démolition. Elle a été retenue.

2.3 Besoins pour les services de la voirie et des eaux

Nous avons établi le programme des locaux nécessaires aux services de la voirie et des eaux, dans la perspective de la désaffectation du rural à cet usage d'une part et du regroupement localisé des véhicules et machines, actuellement dispersés au rural, à l'ancien local des pompiers du Forum, à la Maison de commune, au dépôt de la Pâle et à la ferme des Gavardes d'autre part :

Locaux actuels	Surfaces (m^2)
Rural : rez-de-chaussée	270
Rural : étage	180
Forum : ancien local pompiers	140
Maison de commune : garage	100
Dépôt de la Pâle	135
Ferme des Gavardes	100
Garage de la déchetterie : garde-meubles	50
Total	975

Locaux potentiels futurs	Surfaces (m^2)
Hangar projeté	650
Garage de la déchetterie	450
Dépôt de la Pâle	135
Total	1'235

Comme indiqué sous chiffre 1.2.1 in fine ci-dessus, le maintien du sel à neige, des tondeuses et du matériel d'entretien des espaces verts au dépôt de la Pâle est toujours d'actualité.

Actuellement, nous ne disposons pas de vestiaires avec douches et de local ventilé pour conditionner et sécher les habits de travail. En effet :

- Au rural, il y a 2 locaux sommaires qui font office de salle de pause/réunion et de vestiaire, ainsi qu'un WC hommes.
- A la STEP de Pra Charbon, il y a des sanitaires avec une douche, mais pas de vestiaire isolé des odeurs, ni d'endroit pour conditionner les habits de travail.

Ces installations pour les 2 services sont insuffisantes et ne répondent pas ou plus aux exigences d'hygiène et de santé au travail. C'est un problème en suspens, qui doit être solutionné ; qui plus est dans la perspective de la désaffectation du rural.

Les locaux, non utilisés pour des tâches et activités communales, seront loués à des tiers selon les opportunités. C'est déjà notre pratique actuelle.

3. Projet

3.1 Enquête publique

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 24 janvier au 24 février 2020. Il n'a pas suscité d'opposition. D'ailleurs, aucun citoyen n'est venu consulter le dossier.

3.2 Ferme des Gavardes (ECA n° 413)

3.2.1 Démolition de la ferme

- Démolition complète du bâtiment ECA n° 413 jusqu'à 1 m de profondeur.
- Désamiantage, selon les diagnostics amiante réalisés en 2017 et 2020.

3.2.2 Hangar

- Illustration

Le bâtiment projeté est illustré sur les deux photomontages 3D ci-dessous :

- Dimensionnement
  - Surface au sol du bâtiment : 657 m^2
  - Surface utilisable : 620 m^2
  - Volume SIA 116 du bâtiment : 4'581 m^3
  - Hauteur visuelle du bâtiment : 5 m
- Matériaux et éléments
  - Construction en bois lamellé-collé pour les façades pignons et latérales.
  - 3 façades borgnes en Contec, identiques au bâtiment de la déchetterie.
  - 1 façade en alu, soit tôle profilée en acier zingué prépeint à double paroi.
  - 5 portes extérieures sectionnelles vitrées à usage industriel, avec entraînement électrique ; commande manuelle ou télécommandée ; hauteur de 4.50 m comme celles du garage de la déchetterie.
  - 2 portes de service incorporées aux portes sectorielles.
  - Sol en béton, sans revêtement particulier.
  - Toiture inclinée sur un seul pan ; en tôle profilée, soit acier zingué à double paroi, permettant de recevoir des panneaux solaires ; 3 coupoles zénithales (translucides) d'aération-ventilation, avec moteur linéaire d'ouverture-fermeture.

- Installations électriques
  - Tableau de distribution principal avec le comptage.
  - Lustrerie intérieure, identique à celle du bâtiment de la déchetterie.
  - Points lumineux à l'extérieur.
- Installations sanitaires
  - Introduction d'eau depuis la conduite existante.
  - Conduite d'arrosage à haute pression pour les robinets extérieurs.
- Production d'énergie
  - Toiture conçue et orientée pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ; non prévus dans le présent crédit.
  - Hangar non chauffé.

3.3 Garage de la déchetterie (ECA n° 1727)

3.3.1 Aménagements projetés

Nous avons projeté d'aménager les locaux chauffés dont nous avons besoin dans le garage de la déchetterie.

Il s'agira d'un vestiaire hommes avec une douche et un WC, d'un vestiaire femmes avec une douche et un WC, d'un local à habits (buanderie), d'un bureau et d'une salle de pause/réunion. Ceux-ci sont présentés sous chiffre 3.3.2 ci-après.

3.3.2 Locaux

- Situation du projet dans le garage
  - Le projet est représenté sur le plan de coupe A-A annexé, issu de l'enquête publique.
  - Le projet se situe dans la partie est du garage, sur une largeur de 4 m et une longueur de 9.50 m environ. Il se déploie sur 2 niveaux.
- Rez-de-chaussée (nord – sud)
  - Entrée en façade nord, avec création d'une fenêtre de 100/70 cm à gauche de la porte principale.
  - Dégagement suivi d'un couloir (surface : ~ 10 m^2) ; à gauche espace buanderie pour déposer et sécher les habits, équipé d'un évier sur la façade de la fenêtre ; à droite, une porte de communication avec le garage.

    Surface : ~ 5.3 m^2
  - Vestiaire femmes avec un espace pour se changer, des armoires-casiers (~ 2), un lavabo, ainsi qu'une douche/WC séparé.

    Surface : ~ 5.7 m^2

- Vestiaire hommes avec un espace pour se changer, des armoires-casiers (~ 7), un lavabo, un urinoir, ainsi qu'une douche séparée et un WC séparé.

  Surface : ~ 10 m^2

- Cage d'escalier conduisant à l'étage, au bout du couloir.

➢ Etage (sud – nord)

- Salle de pause/réunion, équipée d'une cuisinette : frigo, table de cuisson, lave-vaisselle, four micro-ondes, hotte d'aspiration, évier.

  Surface : ~ 20 m^2

- Bureau, avec création d'une fenêtre de 270/70 cm.

  Surface : ~ 14 m^2

3.4 Coût des travaux

Les principaux travaux ont fait l'objet de pré-offres afin de chiffrer l'enveloppe du projet et font en outre l'objet d'un appel d'offres sur invitation selon la procédure des marchés publics. Les mandataires ont déposé leurs offres.

Les décomptes ci-dessous synthétisent les coûts TTC des différents postes :

Démolition du bâtiment ECA n° 413 et construction d'un hangar froid

➢ Travaux préparatoires		
- Démolition	CHF	98'500
- Désamiantage, évacuation	CHF	47'500
- Echafaudages	CHF	12'000
- Protection d'ouvrage ; frais d'énergie et d'eau ; déchets de chantier	CHF	7'000
Sous-total	CHF	165'000
➢ Hangar		
- Terrassements	CHF	120'000
- Génie civil	CHF	230'000
- Echafaudages	CHF	13'000
- Construction en bois	CHF	213'500
- Façades Contec	CHF	78'500
- Façades alu	CHF	8'500
- Portes extérieurs en métal	CHF	38'500
- Ferblanterie	CHF	26'500
- Protection contre la foudre ; couverture des combles ; vitrages de toit en pente ; étanchéités et isolations spéciales	CHF	71'500
- Installations électriques générales	CHF	32'000
- Installations sanitaires	CHF	12'000
- Système de verrouillage		1'500
Sous-total	CHF	845'500

➢ Aménagements extérieurs		
- Jardinage et clôtures	CHF	7'500
- Conduites de raccordement	CHF	7'500
- Génie civil	CHF	32'000
Sous-total	CHF	47'000
➢ Frais secondaires		
- Autorisations, gabarits, taxes	CHF	2'000
- Frais de documents	CHF	3'500
- Assurances	CHF	2'500
Sous-total	CHF	8'000
➢ Honoraires		
- Architecte	CHF	83'000
- Ingénieur civil	CHF	24'000
- Géomètre	CHF	1'500
- Ingénieur spécialisé	CHF	1'000
Sous-total	CHF	109'500
Sous-total TTC	**CHF**	**1'175'000**
➢ Divers et imprévus, env. 5 %	CHF	55'000
TOTAL TTC	**CHF**	**1'230'000**

Aménagement de locaux dans le garage de la déchetterie (ECA n° 1727)

➢ Gros-œuvre		
- Travaux préparatoires et protection ; déchets de chantier	CHF	5'000
- Maçonnerie	CHF	4'500
- Charpente	CHF	67'500
- Escalier métallique avec balustrade	CHF	13'000
- Vitrages extérieurs alu	CHF	4'500
- Etanchéités et isolations spéciales	CHF	4'500
Sous-total	CHF	99'000
➢ Installations techniques et cuisine		
- Installations électriques	CHF	15'500
- Installation de chauffage	CHF	16'000
- Installation de ventilation	CHF	2'000
- Installations sanitaires	CHF	20'500
- Agencement de la cuisinette	CHF	9'000
Sous-total	CHF	63'000
➢ Aménagements intérieurs		
- Portes intérieures	CHF	17'000
- Cloisons des WC	CHF	6'500
- Revêtement de sol (sans les vestiaires)	CHF	4'000
- Revêtement mural	CHF	3'000
- Peinture	CHF	12'000
Sous-total	CHF	42'500

➢ Frais secondaires		
- Autorisations, taxes, assurances	CHF	5'300
- Frais de documents	CHF	1'200
Sous-total	CHF	6'500
➢ Honoraires		
- Architecte	CHF	23'500
- Géomètre	CHF	1'000
- Ingénieur spécialisé	CHF	1'000
Sous-total	CHF	25'500
Sous-total TTC	**CHF**	**236'500**
➢ Divers et imprévus, env. 3.5 %	CHF	8'500
TOTAL TTC	**CHF**	**245'000**

Récapitulation

➢ Démolition du bâtiment ECA n° 413 et construction d'un hangar froid	CHF	1'230'000
➢ Aménagement de locaux dans le garage de la déchetterie	CHF	245'000
TOTAL TTC	**CHF**	**1'475'000**

4. Crédit

4.1 Montant du crédit

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 1'475'000.00 TTC pour la réalisation des travaux décrits.

4.2 Amortissement

L'amortissement est prévu sur 30 ans pour le hangar et sur 15 ans pour les locaux du garage.

4.3 Charges d'exploitation

Il n'y a pas de charges supplémentaires d'exploitation, hormis celles afférentes aux intérêts et à l'amortissement du crédit. En effet, les charges d'exploitation futures s'équilibreront avec les actuelles.

4.4 Financement

L'investissement sera financé dans un premier temps par les liquidités.

Néanmoins, nous sollicitons d'ores et déjà l'autorisation d'emprunter tout ou partie du crédit demandé, soit au maximum la somme de CHF 1'475'000.00.

4.5 Commission des finances

Le rapport de la Commission des finances sera communiqué au Conseil communal.

5. Conclusions

En conséquence et au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de vous demander de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAVIGNY

Vu	le préavis municipal n° 05/2020 du 24 avril 2020 ;
Ouï	le rapport de la Commission chargée de son étude ;
Considérant	que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. **D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'475'000.00 TTC (un million quatre cent septante-cinq mille francs) pour la réalisation des travaux, tels que décrits dans le présent préavis.**

2. **D'admettre le mode de financement proposé.**

3. **D'autoriser la Municipalité à emprunter pour financer le crédit sollicité.**

Au nom de la Municipalité de Savigny

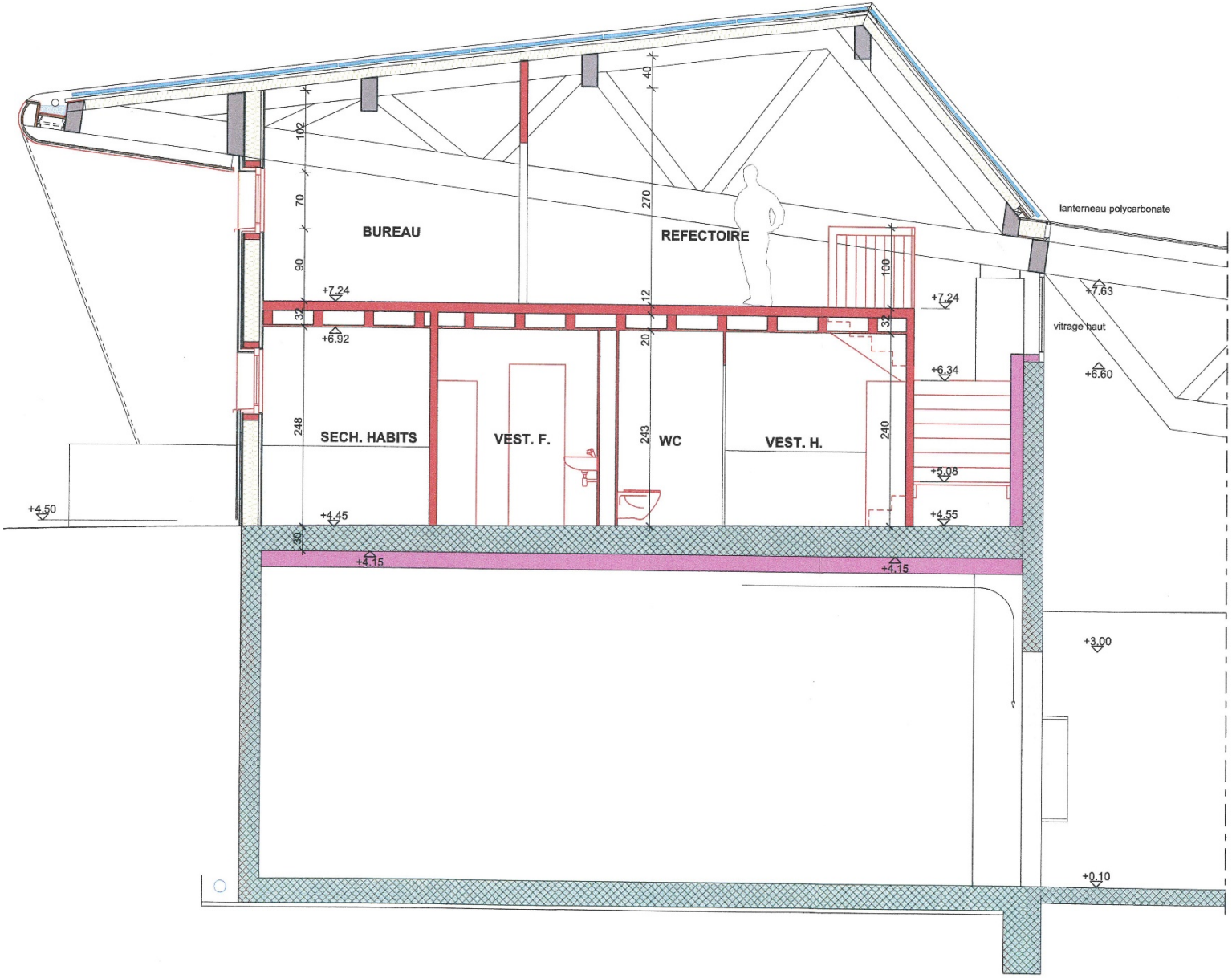
La Syndique	La Secrétaire
C. Weidmann Yenny	I. Schori

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 mai 2020.

Délégué municipal : M. Gilbert Regamey

Annexe : Plan de coupe des aménagements projetés dans le garage de la déchetterie (ECA n° 1727)

Coupe A - A


BUREAU
REFECTOIRE
SECH. HABITS
VEST. F.
WC
VEST. H.
lanterneau polycarbonate
vitrage haut
+7.24
+6.92
+4.50
+4.45
+4.15
+4.15
+7.24
+6.34
+5.08
+4.55
+7.63
+6.60
+3.00
+0.10
102
70
90
32
248
30
40
270
12
20
243
100
32
240