



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 Cully

T 021 821 04 14
F 021 821 04 00
info@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAU

PREAVIS N° 15/2016

Cully – Gare / bâtiment et parking souterrain BeL
Crédit complémentaire pour appels d'offres

Dates proposée pour les séances :

Commission des finances :

26 septembre 2016, 19h30, Combles de la Maison-Jaune

3 octobre 2016, 19h30, salle Corto, Grandvaux

Commission ad hoc : à convenir



LAVAU
VIGNOBLE
EN TERRASSES



Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Préambule

Dans le cadre du PPA Cully Gare légalisé en juin 2013, la prochaine étape sera la réalisation du bâtiment (bâtiment C) et du parking souterrain propriétés de la commune de Bourg-en-Lavaux, conformément au dossier mis à l'enquête en juillet 2016. Cette étape permettra aux autres aménagements de se réaliser, tels que bâtiment et parkings en surface et souterrain propriétés des CFF et desserte de la place de la gare.

Pour mémoire, le préavis initial du 23 septembre 2013, comprenait l'estimation globale des coûts induits par l'organisation du concours d'architecture, ainsi que ceux liés aux prestations des architectes et ingénieurs lauréats, pour la préparation du dossier jusqu'à la mise à l'enquête publique (1^{er} crédit d'étude).

Travaux réalisés

Le service de l'urbanisme avec l'aide du BAMO choisi, a organisé un concours d'architecture multidisciplinaire en collaboration avec les CFF pour notre bâtiment C, le parking souterrain, le bâtiment B (CFF), la desserte de l'ensemble, les aménagements paysagers et la circulation en direction du cœur du village. Cette étape s'est achevée par la connaissance du lauréat du groupe multidisciplinaire, soit le bureau d'architectes bw (Geneviève Bonnard et Denis Woeffray), à Monthey. Ces derniers ont préparé le dossier pour la mise à l'enquête publique.

Le périmètre C est valorisé par la création de logements protégés/adaptés sur deux étages, et au rez-de-chaussée par la création d'un CMS (environ 400 m²) et d'un cabinet médical de groupe (environ 200 m²), en plus du commerce Cuenoud SA « Tout pour la vigne » (environ 420 m²), comme convenu par cession de parts dans une PPE à former. De plus, le périmètre comprendra un parking souterrain de 98 places.

La décision des CFF pour la réalisation de leur bâtiment est en attente. C'est pourquoi la commune a mis à l'enquête publique, dans un premier temps, le permis de construire du bâtiment C et du parking souterrain.

Lors de l'enquête publique de l'été 2016, la commune a reçu deux oppositions. A l'heure de la rédaction du présent préavis, la synthèse des remarques et exigences cantonales n'est pas encore connue.

Objectif du présent préavis

Vu l'ampleur et la complexité de l'ensemble du projet, il a été jugé nécessaire de connaître le plus précisément possible le coût des travaux à engager afin que le Conseil communal puisse décider du crédit de construction à octroyer sur des bases solides et de faire passer le projet dans sa phase de construction.

Le crédit complémentaire demandé, matière du présent préavis, couvre les frais liés aux prestations nécessaires à l'évaluation précise des coûts de réalisation et par conséquent du futur crédit de construction. Pour évaluer les besoins financiers, architectes et ingénieurs doivent établir des plans détaillés des ouvrages prévus, préparer et procéder à un appel d'offres public, dépouiller les offres rentrées et formuler des propositions d'adjudication.

Les montants de ces prestations font partie du coût global de réalisation du bâtiment C et parking souterrain. Il s'agit ici d'avancer ces moyens financiers pour procéder au calcul précis du futur crédit nécessaire pour la construction.

La demande d'octroi du crédit de construction fera l'objet d'un préavis ultérieur.

Coûts de la phase « appels d'offres public »

Bureau d'aide au maître de l'ouvrage (BAMO)	Fr.	19'000.-
Architecte	Fr.	361'000.-
Ingénieurs structures, chauffage, paysagistes...	Fr.	235'000.-
Ingénieurs spécialistes, géotechnique, acoustique...	Fr.	18'000.-
Etude énergétique	Fr.	32'000.-
Etude de la mobilité	Fr.	19'000.-
Divers et imprévus (10%)	Fr.	68'000.-
Total HT	Fr.	752'000.-
TVA 8%	Fr.	60'000.-
Total TTC	Fr.	812'000.-

Estimatif global des coûts de réalisation et d'honoraires (état août 2016)

Bâtiment C	Fr.	14'155'000.-
Parking souterrain	Fr.	2'335'000.-
Aménagements extérieurs, accès piétons et place*	Fr.	1'945'000.-
Infrastructures, desserte et services**	Fr.	2'400'000.-
Démolition bât. Contesse, rampe (PPA Ruvines)	Fr.	500'000.-
Achat terrain CFF	Fr.	700'000.-
Total HT	Fr.	22'035'000.-
TVA 8%	Fr.	1'765'000.-
Total TTC	Fr.	23'800'000.-

* y est compris un montant de Fr. 1'200'000.- pour l'aménagement de la place de la gare et la circulation en direction du village. Les CFF prennent en charge la démolition de leur bâtiment (ancienne gare) et les pertes financières qui y sont liées.

** ne font pas partie de l'appel d'offres public prévu dans le crédit complémentaire du présent préavis. Les travaux liés à l'aménagement de la desserte seront pris en charge non seulement par la commune mais aussi par les différents propriétaires et feront l'objet d'un préavis propre.

Précisions :

- Achat de la parcelle aux CFF : la convention signée entre tous les propriétaires prévoit le paiement de Fr. 700'000.- à charge de la commune après l'entrée en force du permis de construire du bâtiment C.
- Constitution d'une PPE pour le bâtiment C : Charles Cuénoud sera propriétaire d'un ou plusieurs lots de la PPE à constituer pour une valeur équivalente à Fr. 967'000.-.
- La Fondation Failletaz, en création, pourrait devenir gérante des appartements protégés/adaptés selon des conditions à définir. Le cabinet médical de groupe, la surface dévolue au CMS et le solde construit seront propriétés de la Commune, laquelle encaissera, à ce titre, les loyers.

Remarque :

Il ressort des investigations par forages, effectuées dans le sous-sol du périmètre des futures réalisations, qu'un secteur au moins est contaminé par des substances polluantes. A ce stade de l'étude, de plus amples informations concernant le montant à affecter à l'extraction, transport et traitement des matériaux concernés ne sont pas encore disponibles. Des investigations complémentaires doivent être entreprises.

Calendrier général provisoire

Une planification détaillée des travaux prenant en compte le calendrier du futur chantier des Fortunades est en cours d'élaboration.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

Vu le préavis N°15/2016 de la Municipalité du 12 septembre 2016 ;
Où les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées
de son étude ;

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 812'000 TTC pour la réalisation des plans de projet définitifs et des appels d'offres concernant la future réalisation du bâtiment C et du parking souterrain ;**
- 2. de laisser la compétence à la Municipalité quant au choix du moment, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4, alinéa 7 de la loi sur les communes (LC) ;**
- 3. d'amortir cet investissement avec le crédit de construction du bâtiment C et du parking souterrain, lorsque ceux-ci seront réalisés.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du lundi 12 septembre 2016

Annexe : plan de situation

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz Guignet, municipale