



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° 18/2013

Demande de crédit pour l'élaboration du plan partiel d'affectation les Fortunades

Demande de crédit d'étude pour la réalisation de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc au lieu-dit les Fortunades.

Dates proposées pour la séance de la

Commission des finances : 9 septembre, 17 septembre
et 23 septembre

Commission ad hoc : à convenir

Combles Maison Jaune, Cully

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis a pour but de solliciter un crédit de 900'000.- TTC pour financer les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis de construire pour la création de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc au lieu-dit « Les Fortunades ». Ce montant comprend les frais d'études requis : Plan partiel d'affectation (ci-après PPA), assistance à maîtrise d'ouvrage (ci-après AMO) ainsi que les honoraires d'architectes et d'ingénieurs pour l'étude de réalisation de nouveaux locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc sur une portion de la parcelle n°416 actuellement affectée en zone viticole selon le PGA de Cully en vigueur (1983).

Le présent préavis a également pour but d'informer le conseil communal sur les réflexions et démarches déjà entreprises pour mener à bien ce projet ainsi que sur la manière dont il y sera associé.

Le périmètre d'étude porte sur une surface de 2'489 m², il occupe la partie sud de la parcelle 416 qui appartient à 3 propriétaires. A noter qu'une surface supplémentaire de 168 m² doit être rachetée aux mêmes propriétaires et cédée au DP 1681 pour l'élargissement du chemin d'accès au parking.

2. DONNEES DE BASE

2.1 Contexte, démarches initiées

Depuis 2006, le plateau de la Gare, le collège de Ruvines-Dessus font l'objet de réflexions qui ont conduit à l'élaboration de deux plans partiel d'affectation (ci-après PPA) : le PPA Cully Gare et le PPA Ruvines-Dessus. Le premier est en cours d'approbation préalable et le second a été adopté par le Conseil Communal.

Par ailleurs, les réflexions sur le plateau de la Gare ont également conduit à mener une réflexion générale sur l'offre en stationnement à l'échelle du bourg de Cully.

Le PPA Cully Gare prévoit un programme mixte associant logements, activités, place publique ainsi qu'un parking extérieur (P+R) et un parking souterrain pour différents usagers (quartier, tout public). Les locaux de la voirie et du service du feu, déjà présents sur le site et voués à démolition, devaient également être relocalisés et prendre place au centre du PPA, entre un quartier de logements et le collège des Ruvines.

Cependant, différents habitants et conseillers communaux ont remis en cause le bien-fondé de la relocalisation des locaux de voirie et des pompiers sur le plateau de la gare lors de l'enquête publique du PPA. Les critiques émises portaient sur les possibles nuisances sonores et visuelles engendrées par les équipements, la sécurité des écoliers et la sous-utilisation du périmètre compte tenu de son excellente desserte en transports publics. Ce secteur peut en effet être mieux valorisé par des activités adaptées à cette excellente desserte.

De plus, outre les critiques émises sur les locaux pour les pompiers, la concentration du stationnement sur le plateau de la gare, notamment avec la possibilité de créer un parking public souterrain, a suscité certaines craintes sur une éventuelle baisse de la fréquentation du bourg de Cully en raison de la distance et de la qualité du chemin piéton (sentiment d'insécurité sous les voies).

Compte tenu de ces éléments et en accord avec le Conseil communal, la Municipalité a été chargée de trouver un autre emplacement plus adéquat pour installer les locaux pour les pompiers la voirie et les archives. Elle s'est également penchée sur la question du déploiement de l'offre en stationnement à l'échelle du village.

Le service de l'urbanisme a trouvé un terrain au sud de la parcelle 416, au lieu dit « les Fortunades ». Le site présente également l'avantage d'être relié directement au bourg de Cully par l'intermédiaire de deux passerelles piétonnes. La Municipalité souhaite profiter de cet atout pour réaliser un parking public en toiture des locaux pour les pompiers, la voirie et les archives (relié aux passerelles). Le parking permettrait de compenser temporairement le manque de places lors du chantier de la gare et le parking public souterrain du le PPA Cully Gare (plus onéreux), afin de déconcentrer l'offre et de supprimer à terme des places situées à l'intérieur du bourg.

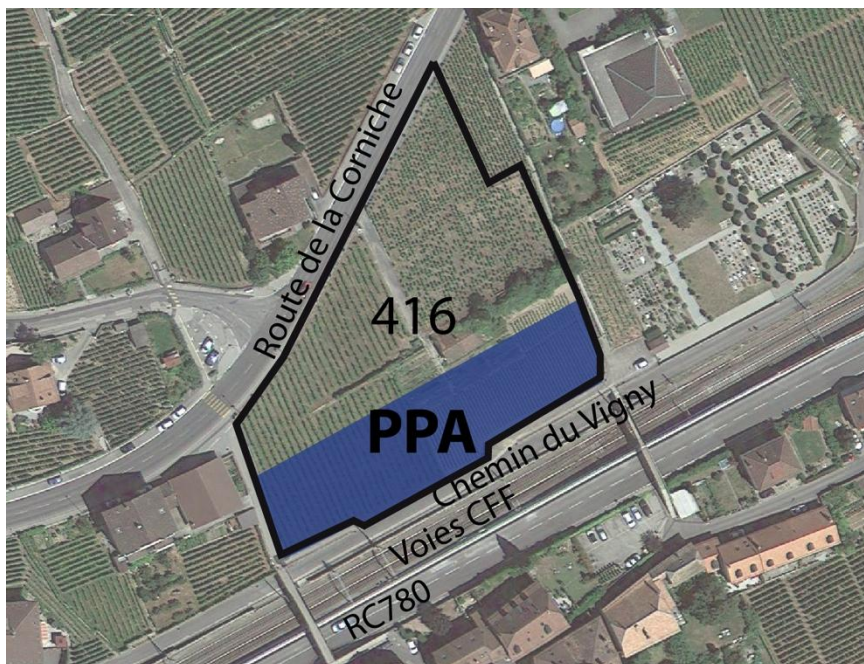
La parcelle 416 n'étant pas constructible dans son affectation actuelle (zone viticole), une procédure de planification de type PPA est nécessaire pour procéder au changement d'affectation.

Selon les résultats de l'initiative « Sauvez Lavaux », le projet de nouveaux locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc pourrait être concerné par de nouvelles dispositions issues de cette initiative. Compte tenu de la volonté de valoriser le plateau de la gare, la Municipalité a souhaité ne pas attendre les résultats de cette initiative et d'entreprendre déjà un certain nombre de démarches :

- > Attribution d'un mandat de démarrage pour la première étape du PPA. Cette démarche a été réalisée en étroite collaboration avec le service d'urbanisme et le service du développement territorial de l'Etat de Vaud. Elle a permis d'anticiper de nombreuses demandes de la part du canton. Le dossier est en cours d'examen préalable des services de l'Etat. Leur prise de position est attendue pour fin septembre. Le contenu de cet examen, les exigences complémentaires des services cantonaux et les procédures envisagées (examen complémentaire, ultime contrôle, études complémentaires) seront connus à cette issue.
- > Rencontre des propriétaires du terrain pour négocier une promesse de vente et d'achat.
- > Etablissement d'esquisses architecturales.

2.2 Description du site

Le périmètre d'étude s'inscrit au pied du coteau du Lavaux. Il est occupé actuellement par des vignes, un jardin et est bordé par une dépendance non habitable.



Préavis 18/2013 « Demande de crédit pour l'élaboration du plan partiel d'affectation les Fortunades Demande de crédit d'étude pour la réalisation de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc au lieu-dit les Fortunades. »

Il est délimité au sud par trois voies de communications successives, le chemin de Vigny, les voies CFF et la route cantonale RC780A, qui marquent une séparation assez nette avec le bourg de Cully situé en aval des infrastructures de mobilité. Une autre voie de communication, la route de la Corniche, borde le nord de la parcelle. A l'ouest, un chemin piéton sépare le PPA d'un hangar, de vignes et d'une habitation. A l'est se trouvent l'église catholique et les deux cimetières.

La Municipalité entend affecter en zone d'utilité publique la portion sud de la parcelle 416, nécessaire pour la réalisation du programme communal. Le solde, au nord, restant en zone viticole, sera traité ultérieurement.

2.3 Etat foncier

La parcelle 416 est actuellement en main de trois propriétaires avec lesquels une promesse de vente et d'achat est en cours d'établissement sous réserve de l'affectation des terrains.

N° parcelle	Propriétaire	Superficie (m ²)
416 (partiel)	Cuénoud J, Parisod C, et Rouge B.	2'657

Le chemin d'accès piéton (DP 1681) qui relie la route de la Corniche à la passerelle piétonne ouest sera élargi sur la parcelle 416 afin de permettre aux véhicules et aux piétons d'accéder respectivement futur parking et à la passerelle.

Nouvel état :

N° parcelle	Propriétaire	Superficie (m ²)
Portion à céder au futur DP	Commune de Bourg-en-Lavaux	168
Nouvelle parcelle	Commune de Bourg-en-Lavaux	2'489
	TOTAL	2'657

2.4 Présentation du PPA

Le projet de PPA fera l'objet d'un préavis ad hoc en vue de l'adoption par le Conseil communal. Sont présentés ici les grandes lignes du projet connu à ce jour. Il n'a pas encore reçu la validation du Service du développement territorial (SDT).

Objectifs du PPA :

- > gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre,
- > de garantir l'insertion paysagère de la zone dans le site de Lavaux,
- > de développer des activités publiques d'intérêt général pour des locaux techniques au bénéfice des pompiers du service de voirie, ainsi que des places de stationnement.

Cet usage du sol est parfaitement conforme au plan directeur communal de Bourg-en-Lavaux (en cours d'examen par le canton) lequel demande entre autres de :

- > définir une vocation aux Fortunades en fonction des besoins communaux (scolaires, stationnement, autres à définir),

Préavis 18/2013 « Demande de crédit pour l'élaboration du plan partiel d'affectation les Fortunades Demande de crédit d'étude pour la réalisation de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc au lieu-dit les Fortunades. »

> réorganiser l'offre en stationnement dans les villages.

Constructions autorisées

Pour limiter l'impact des constructions, les locaux des pompiers et de la voirie seraient aménagés dans la pente, derrière le mur de soutènement existant, d'une hauteur d'environ 4.50 m. La surface de plancher déterminante maximale serait de 3'150 m². Cette surface permettrait la réalisation du projet communal comprenant 2 niveaux de locaux, 1 niveau pour l'espace dédié aux véhicules de services ainsi qu'une réserve pour d'éventuelles extensions sur 2 niveaux.

Aménagement en toiture, stationnement

Le parking à réaliser sur la toiture des constructions prendrait place au sein d'une aire de stationnement en partie végétalisée qui serait aménagée de façon à favoriser son insertion paysagère. Une expertise mobilité réalisée à l'échelle du village a permis de définir une limite maximale de 70 places permettant à la fois de répondre aux besoins des visiteurs et des pompiers (véhicules privés).

Une aire de verdure entourerait l'ensemble de l'aire de stationnement. Elle aurait pour but de réduire l'impact visuel occasionné par le stationnement. Elle permettrait la desserte piétonne du parking et des passerelles piétonnes situées en aval.

A proximité de l'église catholique et du cimetière, le parking projeté permettrait de résorber le stationnement sauvage peu satisfaisant occasionné le long de la route de la Corniche lors des manifestations. A moins de 50m du bourg de Cully, il offrirait un accès rapide et sécurisé par l'intermédiaire des deux passerelles piétonnes existantes qui enjambent la route cantonale et la voie de chemin de fer.

Enfin le parking des Fortunades pourrait avantageusement remplacer les parkings Maison Jaune et Vanel qui comme annoncé précédemment, ont été abandonnés.

Dans le cas où le service du développement territorial n'autoriserait pas un parking sur la toiture, les propriétaires exploiteraient la vigne qui reprendrait sa place sur la dalle des locaux de services.

Accès

L'accès aux locaux pour les pompiers, la voirie et les archives s'effectuerait depuis le chemin du Vigny (DP 1726). L'aire de mouvements prévue à cet effet permettrait aux véhicules de service de disposer d'un rayon suffisant pour s'engager sur le chemin du Vigny. L'aire serait aménagée pour assurer la continuité du chemin piétonne longeant le chemin du Vigny.

L'accès au parking (aire de stationnement) s'effectuerait depuis la route de la Corniche.

Une liaison piétonne serait aménagée le long de l'aire de verdure pour les usagers du parking. Cette liaison relierait le PPA aux domaines publics adjacents de manière à pouvoir accéder au bourg de Cully (passerelles), à l'église catholique et à la route de la Corniche.

Intégration paysagère

En raison de la haute valeur paysagère et patrimoniale du Lavaux, une analyse a été réalisée dans le but de favoriser l'intégration du site compte tenu des aménagements prévus et de son occupation future à ciel ouvert. L'enjeu est de respecter à la fois la cohérence à l'échelle du Lavaux et à l'échelle du tissu villageois.

Préavis 18/2013 « Demande de crédit pour l'élaboration du plan partiel d'affectation les Fortunades Demande de crédit d'étude pour la réalisation de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc au lieu-dit les Fortunades. »

Ainsi, le PPA prévoit de s'appuyer sur des caractéristiques locales (murs, et chemins, pergolas, vigne) pour développer un projet d'intégration paysagère. Les mesures à prendre seraient les suivantes :

- > le traitement soigné de la façade du bâtiment (dans les couleurs et le choix des matériaux),
- > la création d'une barrière visuelle végétalisée devant les rangées de stationnement,
- > l'usage d'un revêtement de qualité avec végétalisation
- > la création d'un chemin piétonnier séparé du parking.

2.5 Etudes envisagées

Le retour de l'examen préalable définira les adaptations et autres compléments d'étude à apporter au dossier du point de vue de l'autorité cantonale.

Des compléments d'études liés à aux embranchements du PPA avec les routes (Corniche, Chemin du Vigny) ainsi qu'au chemin d'accès au parking devront également être menées.

Comme ce fut le cas jusqu'à présent, une concertation étroite entre la Municipalité, par son Service de l'urbanisme, la Commission d'urbanisme, les associations reconnues et les bureaux mandataires est proposée. Des contacts avec les Services cantonaux, notamment avec le Service du développement territorial sont également prévus. A noter que les concertations avec le Canton d'ores et déjà réalisées ont permis d'entretenir une collaboration efficace avec l'urbaniste en charge du dossier.

2.5.1 Procédure et calendrier

Une procédure de type Plan partiel d'affectation (PPA) est nécessaire pour le changement d'affectation selon le déroulement ci-contre.

Une coordination entre l'établissement du PPA les Fortunades et sa réalisation est souhaitable. Le projet de PPA et le permis de construire seront mis à l'enquête publique simultanément. Le calendrier global est présenté en fin de préavis.

2.5.2 Budget

Le budget pour l'étude (hors TVA) de PPA se présente comme suit :

Urbanisme	Fr.	33'000.–
Etude trafic	Fr.	8'000.–
Géomètre	Fr.	10'000.–
Communication et consultations	Fr.	10'000.–
Procédures juridiques (avocat-conseil)	Fr.	10'000.–
Traitement des oppositions et séance de conciliation	Fr.	5'000.–
Projet d'aménagement du carrefour de la route de la Corniche	Fr.	10'000.–
SOUS-TOTAL HT	Fr.	86'000.–
Divers et imprévus* 7%	Fr.	6'020.–
TOTAL HT (arrondi):	Fr.	92'000.–

*en particulier selon le nombre d'oppositions à traiter.

Un budget global comprenant l'ensemble des prestations est résumé en fin de préavis.

3. MANDAT D'ARCHITECTE LOCAUX POUR LES POMPIERS, LA VOIRIE ET LES ARCHIVES

Une esquisse sommaire de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc a été élaborée en interne par le service des constructions.

Le souhait de vouloir poursuivre les études en vue du dépôt d'une demande de permis de construire nécessite l'attribution de divers mandats d'architecte et d'ingénieurs.

Le projet de construction est estimé, sur la base de l'actuel esquisse de projet, à près de CHF 6 mio. Les mandats à attribuer dépassant largement les CHF 350'000.- d'honoraires, une mise en concours (ouvert) est nécessaire pour respecter la législation sur les marchés publics. Proposition est donc faite de lancer un concours de projet d'architecture ouvert selon un premier planning intentionnel et en coordination étroite avec la procédure de PPA.

3.1 Estimatif des coûts de construction :

3.1.1 Evaluation du coût de construction et honoraires (hors TVA)

Bâtiment de 10'400 m ³ à 500.- CH/m ³ (selon SIA 416) :	Fr. 5'200'000.-
Travaux préparatoires et travaux spéciaux (fouille) :	Fr. 200'000.-
Aménagement extérieurs (routes, etc.) :	Fr. 300'000.-
TOTAL CHF HT	Fr. 5'700'000.-
Dont honoraires :	
Honoraires architecte :	Fr. 680'000.-
Honoraires ingénieur GC :	Fr. 370'000.-
Honoraires ingénieurs CVSE :	Fr. 150'000.-

L'attribution du budget pour la réalisation de l'ouvrage fera l'objet d'un préavis séparé, une fois les résultats du concours d'architecture connus et le mandat d'architecte attribué.

Le budget pour le réaménagement de la route reliant la route de la corniche au futur parking en toiture n'est pas pris en compte à ce stade, car sa réalisation dépendra de la décision du SDT suite à l'examen préalable sur l'aménagement de places de stationnement.

3.1.2 Budget du concours d'architecture

Le budget de construction étant supérieur au seuil des marchés publics (250'000.- CHF), une procédure ouverte à 1 degré (selon norme SIA 413) est nécessaire.

Programme des locaux par la commune :	pour mémoire
---------------------------------------	--------------

Préavis 18/2013 « Demande de crédit pour l'élaboration du plan partiel d'affectation les Fortunades Demande de crédit d'étude pour la réalisation de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc au lieu-dit les Fortunades. »

Etudes préalables (géotechnique) :	Fr.	30'000.–
Organisation du concours :	Fr.	100'000.–
Somme globale des prix (130'000.- selon SIA) :	Fr.	100'000.–
Indemnité pour jury (15 x 2'300 CHF/j) :	Fr.	35'000.–
Experts (technique, prix) :	Fr.	10'000.–
Frais de logistique (salle, repas, reproductions, etc.) :	Fr.	25'000.–
TOTAL HT	Fr.	300'000.–

3.1.3 Estimation des honoraires jusqu'à l'autorisation de construire

L'estimatif des honoraires des mandataires (architectes et ingénieurs) jusqu'à la phase d'autorisation de construire (1^{er} crédit d'étude):

Architecte (HT) :	Fr.	220'000.–
Ingénieurs (HT) :	Fr.	160'000.–

4. ACHAT DE LA PARCELLE N° 416

Un projet de promesse d'achat et de vente lié à l'approbation du Conseil Communal et à la légalisation du PPA a été établi entre Mme Jeanne Cuénoud, Mme Berthe Rouge, Mme Catherine Parisod et la commune de Bourg-en-Lavaux. Les propriétaires promettent de vendre à la commune une surface de 2'657 m², soit le périmètre B de 2'489 m² et la bande attenante de 168 m² figurée sur le plan en annexe. Ce document a fait l'objet d'une vérification notariale et a été signé devant notaire.

Le prix s'élèverait à CHF 700'000 dans le cas de la réalisation du parking ou CHF 600'000 si le parking n'était pas autorisé. L'achat de ces terrains fera l'objet d'un préavis au Conseil communal ultérieur.

Une copie de ce document est disponible en annexe.

5. CONSULTATIONS

Le principe de la création d'une zone d'installations publiques et para-publiques a été présenté à l'association « Sauver Lavaux » en début d'année 2013. Le comité a réservé un accueil favorable au projet et a fait part de ses remarques à la Municipalité sur le dimensionnement du stationnement.

Le dossier a été approuvé par la Municipalité le 17 juin 2013.

L'examen préalable des services de l'Etat est actuellement en cours.

L'information et la participation publiques au sens des articles 4 LAT et 3 LATC ainsi que la présentation du projet de construction sont prévues pendant l'enquête publique.

Le PPA sera soumis à l'adoption du Conseil Communal lorsque les éventuelles oppositions déposées lors de l'enquête publique auront été traitées. Cette approbation fera l'objet d'un préavis au Conseil Communal.

Préavis 18/2013 « Demande de crédit pour l'élaboration du plan partiel d'affectation les Fortunades Demande de crédit d'étude pour la réalisation de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc au lieu-dit les Fortunades. »

Pour ne pas retarder la mise en œuvre du PPA, il est prévu de prévoir une seule information publique, soit la consultation publique du PPA simultanée avec la mise à l'enquête du projet de construction. Cette démarche aurait pour avantage d'offrir à la population une vision globale.

6. CALENDRIER GENERAL

Phases d'étude	PPA	Projet locaux pompiers/voirie/archives
Réalisation PPA :	janv.-juil. 2013	
Examen préalable :	juil.-oct. 2013	
Modification PPA :	oct.-janv 2014	
Procédure de concours :		janv.-avril 2014
Choix du lauréat et attribution mandat :		mai 2014
Validation du projet et devis estimatif		janv. 2015
Mise à l'enquête du PPA : Procédure autorisation permis de construire :	sept. 2015	sept. 2015
Réalisation :		oct 15-janv.17
Mise en exploitation :		mars 2017

7. BUDGET GLOBAL

PPA Fortunades (y compris étude trafic) :	Fr.	92'000.–
Concours d'architecture :	Fr.	300'000.–
Honoraires architectes et ingénieurs (1 ^{er} crédit d'étude) :	Fr.	380'000.–
Divers et imprévus (7%)	Fr.	54'040.–
TVA 8%	Fr.	66'080.–
TOTAL TTC (arrondi)	Fr.	900'000.–

8. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons,
Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs
les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

Vu le préavis N° 18/2013 de la Municipalité du 19 août 2013 ;
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 900'000.- TTC (sortie des liquidités CHF. 100'000.— 4^{ème} trimestre 2013 ; CHF. 400'000.—1^{er} semestre 2014 et le solde 2^{ème} semestre 2014) pour la réalisation d'un plan partiel d'affectation (PPA) pour le secteur dit Fortunades, pour un crédit d'étude pour la réalisation de locaux pour les pompiers, la voirie et les archives ainsi que la réalisation de places de parc ;
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 l'investissement sur une durée de 30 ans, à raison de CHF 30'000 par année, (chapitre 420) le 1^{er} au budget 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire remplaçante

Max Graf

Nathalie Bersier

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du lundi 19 août 2013

Annexe : Promesse de vente et plan

Délégué de la Municipalité : M. Max Graf