



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-LAVAUX

**PREAVIS N° 04/2019**

**Crédit pour l'étude de la construction du bâtiment remplaçant  
l'immeuble Contesse à Cully (place de la Gare 6)**

Dates proposées pour les séances :

Commission des finances :

lundi 29 avril 2019

lundi 6 mai 2019 (réserve)

salle de Municipalité

Commission ad hoc : à convenir



**LAVAUX**  
VIGNOBLE  
EN TERRASSES



Organisation  
des Nations Unies  
pour l'éducation,  
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses  
inscrit sur la Liste  
du patrimoine mondial  
en 2007

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

### **Préambule**

Le projet du plateau de la gare prévoit que le bâtiment Contesse et la caserne des pompiers, sis place de la Gare 6, seront démolis. Le PPA Ruvines Dessus définit ce qui pourra être construit sur le site des bâtiments détruits, soit sur la future parcelle T (parcelle en bleu sur le plan dans l'annexe 1). La réalisation du bâtiment sis place de la gare N° 6 ne faisait pas partie du concours d'architecture du plateau de la gare de Cully.

La Municipalité a modifié l'emplacement de la rampe d'accès au parking souterrain peu avant la mise à l'enquête publique du projet des bâtiments Commune BeL (P), bâtiment CFF (U) et parking souterrain. Elle se situe dorénavant à l'extrémité ouest des actuels bâtiments du feu et Contesse. Cette modification implique de construire assez rapidement la rampe ou du moins de connaître la géométrie définitive en fonction du bâtiment à venir et être flexible selon les phasages définitifs des différents chantiers. Cette rampe est en même temps une partie des fondations du futur bâtiment.

### **1. Phasage et organisation des travaux du plateau de la gare de Cully**

Le bureau Bonnard et Woeffrey (bw), lauréat du concours, a établi des plans de phasage et d'organisation de l'ensemble des chantiers en partant du principe que tous les chantiers commencent en fin d'année.

Le chantier ferroviaire commencera en principe fin 2019 et durera environ 2 ans et demi.

Selon les informations connues à ce jour sur les différents projets, le bâtiment CFF devrait être soumis à l'enquête publique courant 2019 et la construction pourrait commencer à la fin de l'année ou durant le premier semestre 2020.

Quant au bâtiment communal (P), la proposition de DDP et d'un lauréat sera soumise au Conseil communal durant le quatrième trimestre de cette année et les travaux devraient démarrer de suite.

Durant l'été ou l'automne 2019, la Commune démolira le bâtiment Contesse ; une demande de crédit pour démolition et traitement de l'amiante sur la base de soumissions rentrées sera soumise au Conseil communal en juin 2019.

Jusqu'il y a peu de temps, il était prévu de construire la rampe d'accès au parking souterrain en dernier lieu. Il s'avère toutefois aujourd'hui que la construction de cette rampe pourrait améliorer l'organisation des différents chantiers et devrait être réalisée assez rapidement.

## 2. Etude pour la construction du nouveau bâtiment « Place de la Gare 6 »

En raison de l'interdépendance très forte entre la construction du nouveau bâtiment et la construction de la rampe d'accès au parking souterrain, l'étude de ce futur bâtiment doit être entreprise actuellement.

### 2.1. Définition du programme de construction

Selon le PPA Ruvines Dessus, le futur bâtiment se situe dans l'aire d'implantation D. Cette dernière autorise des infrastructures scolaires et parascolaires ainsi que des équipements d'intérêt public et de l'habitation; les activités tertiaires non gênantes sont autorisées ainsi que le stationnement. Ce dernier doit toutefois, selon l'article 24 dudit règlement, être souterrain, semi-enterré ou intégré aux constructions. La surface de plancher déterminante (SPd) maximale de l'aire de construction est de 2'600m<sup>2</sup>.

### 2.2. Programme de valorisation des surfaces

Une première étude succincte de faisabilité réalisée par le bureau bw présente une SPd pour le bâtiment de 1'623,49m<sup>2</sup>, soit 1152,86m<sup>2</sup> pour les étages de logements et 470,63m<sup>2</sup> pour la surface commerciale au rez. Le bâtiment pourrait comprendre le programme suivant :

- sous-sol : caves, services techniques et parking souterrain
- rez de chaussée : activités tertiaires (par exemple Point i) et toilettes publiques, y compris toilettes pour chauffeurs des transports publics par bus
- 1<sup>er</sup> étage : environ 5 logements à loyer contrôlé
- 2<sup>ème</sup> étage : environ 5 logements à loyer contrôlé.

#### **Densification**

Au vu de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et de la Loi Lavaux, le bourg de Cully doit pouvoir accueillir un plus grand nombre d'habitants. La Municipalité est d'avis que les deux étages sur rez doivent être dédiés à du logement pour répondre à cette obligation d'aménagement du territoire.

#### **Logements à loyer abordable**

Les logements du bâtiment sis sur le plateau de la gare seront en principe loués au prix du marché. Il importe toutefois à la Municipalité d'offrir des appartements dont le loyer reste dans des limites permettant notamment aux jeunes familles et personnes âgées de se loger dans la commune.

Elle est d'avis que les logements construits dans ce bâtiment devront être loués à des prix abordables et veut par conséquent contrôler les loyers. Actuellement, la commune loue déjà un certain nombre d'appartements à des prix très compétitifs. Ceux-ci ne se situent par contre pas tous près d'un centre bien équipé en services divers, tels que se situeront ces futurs logements. A titre de référence, l'article 28 du règlement 840.15.1 d'application de la Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL), définit des

limites pour les loyers selon les zones géographiques. La commune de Bourgen-Lavaux se trouve dans la zone VI ; dans cette zone, le loyer d'un 3 pièces devrait se situer autour de CHF 240.- le m2 par an.

Le rez-de-chaussée sera en partie loué au Point i. Un espace doit être réservé pour l'installation de toilettes publiques. En effet, les CFF n'installent plus eux-mêmes des toilettes publiques dans les gares; les installations actuelles des CFF seront maintenues pendant la période de chantier. Par ailleurs, les chauffeurs des bus de transport public doivent disposer d'un accès aux toilettes en bout de ligne. L'utilisation des toilettes du Point i ne peut être garantie en permanence. De plus, le site de Lavaux est visité par des promeneurs qui arrivent ou quittent notre région avec le train et les bus.

### 3. Marchés publics et définition de la procédure d'attribution du mandat d'étude

Sur la base d'un volume total de 7'350 m3, y compris sous-sol parking mais sans la rampe d'accès au parking public, les frais d'architecte sont estimés à CHF 240'000.- HT jusqu'à et y compris la mise à l'enquête publique du projet. Ce montant est inférieur au seuil fixé à CHF 250'000.- pour un appel d'offres ouvert selon les règles des marchés publics. L'appel d'offres peut donc se faire sur invitation. La Municipalité organisera un concours sur invitation. Elle invitera en priorité les bureaux d'architecture installés dans la commune.

La construction du bâtiment sera, elle, soumise à une procédure d'appel d'offres ouvert et sur invitation pour les CFC n'atteignant pas les seuils limites.

### 4. Crédit d'étude

Le crédit d'étude sollicité dans le cadre du présent préavis couvre le concours sur invitation et la préparation du projet lauréat jusqu'à la mise à l'enquête publique et l'obtention du permis de construire. L'étude concernant la pollution des sols sur l'implantation du bâtiment doit encore être réalisée sur la petite partie non excavée.

#### **Coût de l'étude jusqu'au permis de construire**

Complément étude géotechnique	CHF	15'000.00
Organisation du concours, BAMO et jury	CHF	30'000.00
Somme des prix du concours	CHF	40'000.00
Frais de géomètre	CHF	10'000.00
Architecte : étude projet et estimation des coûts	CHF	240'000.00
Ing civil étude pour permis de construire	CHF	20'000.00
Ing CVSE pour permis de construire	CHF	20'000.00
Divers et imprévus (y c. étude pollution)	CHF	40'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>CHF</b>	<b>415'000.00</b>
TVA 7.7 %	CHF	31'955.00
<b>TOTAL TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>446'955.00</b>
<b>ARRONDI</b>	<b>CHF</b>	<b>450'000.00</b>

Suivront un préavis pour un crédit complémentaire couvrant les plans d'exécution et appels d'offres puis un préavis pour le crédit de construction du bâtiment Place de la Gare 6.

**5. Premières estimations du coût de construction, hors démolition et frais de dépollution éventuels**

	m3	CHF/m3	Montant
Sous-sol	1'550.00	375.00	CHF 581'250.00
Hors-sol	6'830.00	750.00	CHF 5'122'500.00
CFC 1+4+5			CHF 600'000.00
Frais annexes			CHF 300'000.00
Equipement (selon convention et promesse Cully Gare)			CHF 140'000.00
<b>TOTAL</b>			<b>CHF 6'743'750.00</b>
TVA 7.7%			CHF 519'268.75
<b>TOTAL TTC</b>			<b>CHF 7'263'018.75</b>

La démolition et le traitement de l'amiante du bâtiment Contesse et de la caserne des pompiers font l'objet d'un appel d'offres sur invitation qui est en cours à l'heure de la rédaction du présent préavis. Un préavis sera établi spécifiquement pour ce point.

Les frais de dépollution devront être estimés sur la base d'une étude complémentaire. La majeure partie du sous-sol étant déjà excavée, les frais de dépollution ne devraient pas être exorbitants.

**Estimation des recettes locatives**

Les deux étages de logements pourraient, par exemple, être utilisés de la manière suivante : 3 appartements de 4 pièces, 5 appartements de 3 pièces et 2 appartements de 2 pièces. Un tel programme permettrait de favoriser les familles.

Location des appartements, env. 1'000m2 à max. CHF 240.-/m2	CHF 240'000.00/an
Location de la surface commerciale, env. 400m2	CHF 100'000.00/an
Location de 12 places de parc en sous-sol	CHF 12'000.00/an
<b>TOTAL estimé par an</b>	<b>CHF 352'000.00/an</b>

Le rendement du bâtiment variera selon le niveau des prix de location à définir plus précisément en cours de projet.

## 6. Calendrier prévisionnel du projet

20 mai 2019	: décision du Conseil Communal sur crédit d'étude
Juin-juillet	: lancement du concours
Septembre	: choix du lauréat/de la lauréate
Octobre- novembre	: crédit d'étude complémentaire (préavis) et enquête publique
Fin d'année	: appel d'offres
Fin hiver 2019-2020	: crédit de construction (préavis)
Printemps 2020	: début des travaux
Eté 2022	: mise en service du bâtiment.

Outre les décisions politiques, cette planification est susceptible d'être modifiée selon les différentes phases et éventuelles contraintes posées par les différents chantiers du plateau de la gare.

## **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° 04/2019 de la Municipalité du 15 avril 2019 ;  
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 de CHF 450'000.- TTC pour l'étude de la construction du bâtiment sis place de la Gare 6 à Cully ;**
- 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 pour l'étude de projet sur une durée de 10 ans, à raison de CHF 45'000.- par année, chapitre 420, la première fois au budget 2020.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 avril 2019

- Annexe 1 : plan de situation (annexe 4 des convention et promesse Cully Gare 2011 et 2013)  
Annexe 2 : orthophoto du site Ruvines Dessus et Cully Gare  
Annexes 3 à 6 : schémas des chantiers prévus selon convention sur le plateau de la gare  
Annexe 7 : plan du sous-sol Ruvines Dessus et Cully Gare

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz Guignet

COMMUNE DE CULLY ■ Plans partiels d'affectation "Place de la gare" et "Ruvines Dessus"

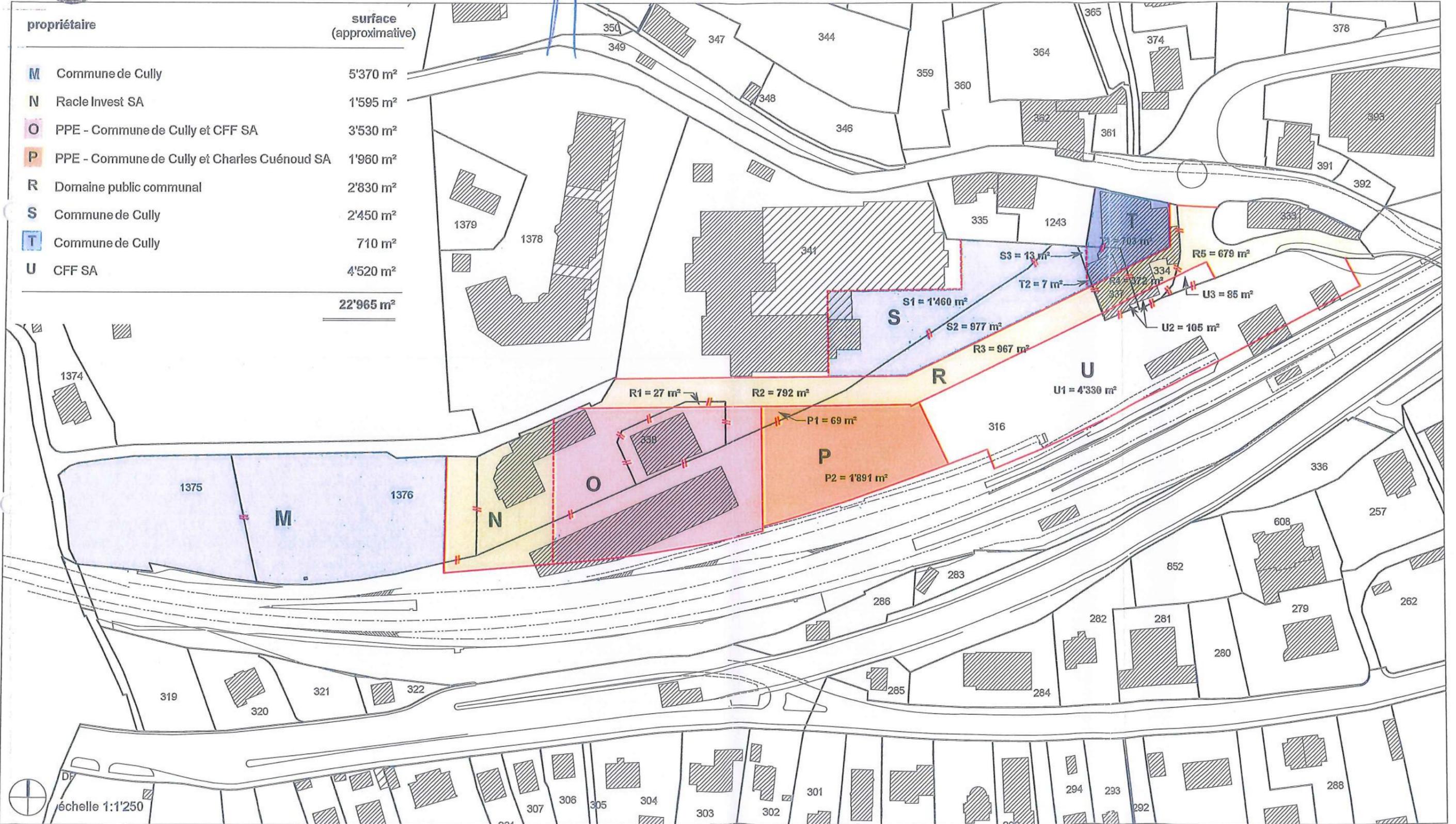
Plan foncier - état futur



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

*[Handwritten number '76' in blue ink]*

propriétaire	surface (approximative)
M Commune de Cully	5'370 m <sup>2</sup>
N Racle Invest SA	1'595 m <sup>2</sup>
O PPE - Commune de Cully et CFF SA	3'530 m <sup>2</sup>
P PPE - Commune de Cully et Charles Cuénoud SA	1'960 m <sup>2</sup>
R Domaine public communal	2'830 m <sup>2</sup>
S Commune de Cully	2'450 m <sup>2</sup>
T Commune de Cully	710 m <sup>2</sup>
U CFF SA	4'520 m <sup>2</sup>
	<b>22'965 m<sup>2</sup></b>



échelle 1:1'250



**CULLY GARE**

BEL\_BATIMENT A USAGE MIXTE / LOGEMENTS PROTEGES

**ORTHOPHOTO**

MAITRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE BOURG EN LAVAUX

ROUTE DE LAUSANNE 2 / CP 112 / 1096 CULLY

BEL

ARCHITECTE

BONNARD WOEFFRAY ARCHITECTES FAS SIA

CLOS-DONROUX 1 / CH-1870 MONTHHEY

BW

CLY  
CODE AFF

AVP  
PHASE

CLY  
CODE AFF M

- BW  
MANDATAIRE

- ECHELLE

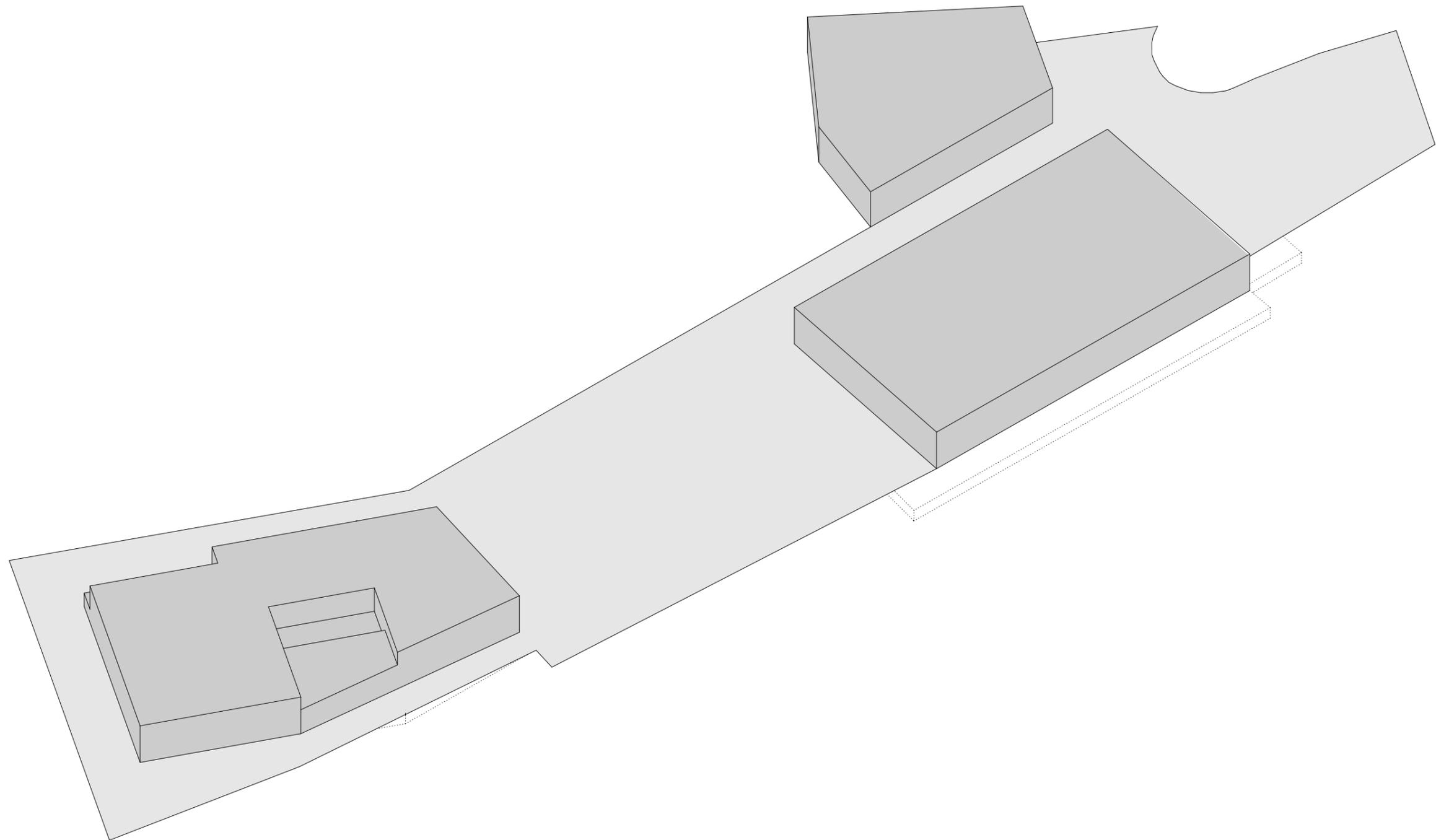
- NO

17.04.19  
DATE

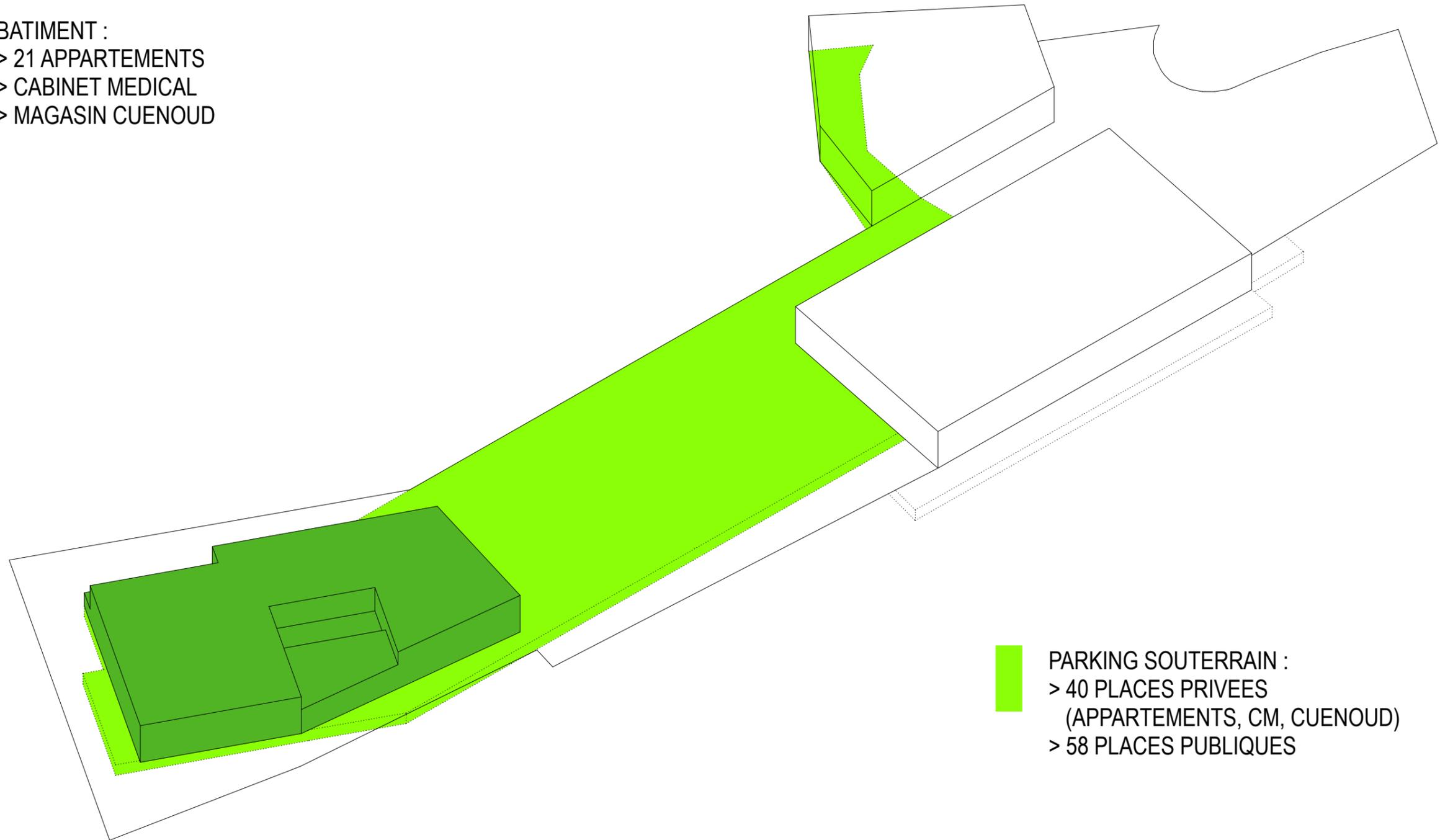
- INDICE

**RUVINES-DESSUS**





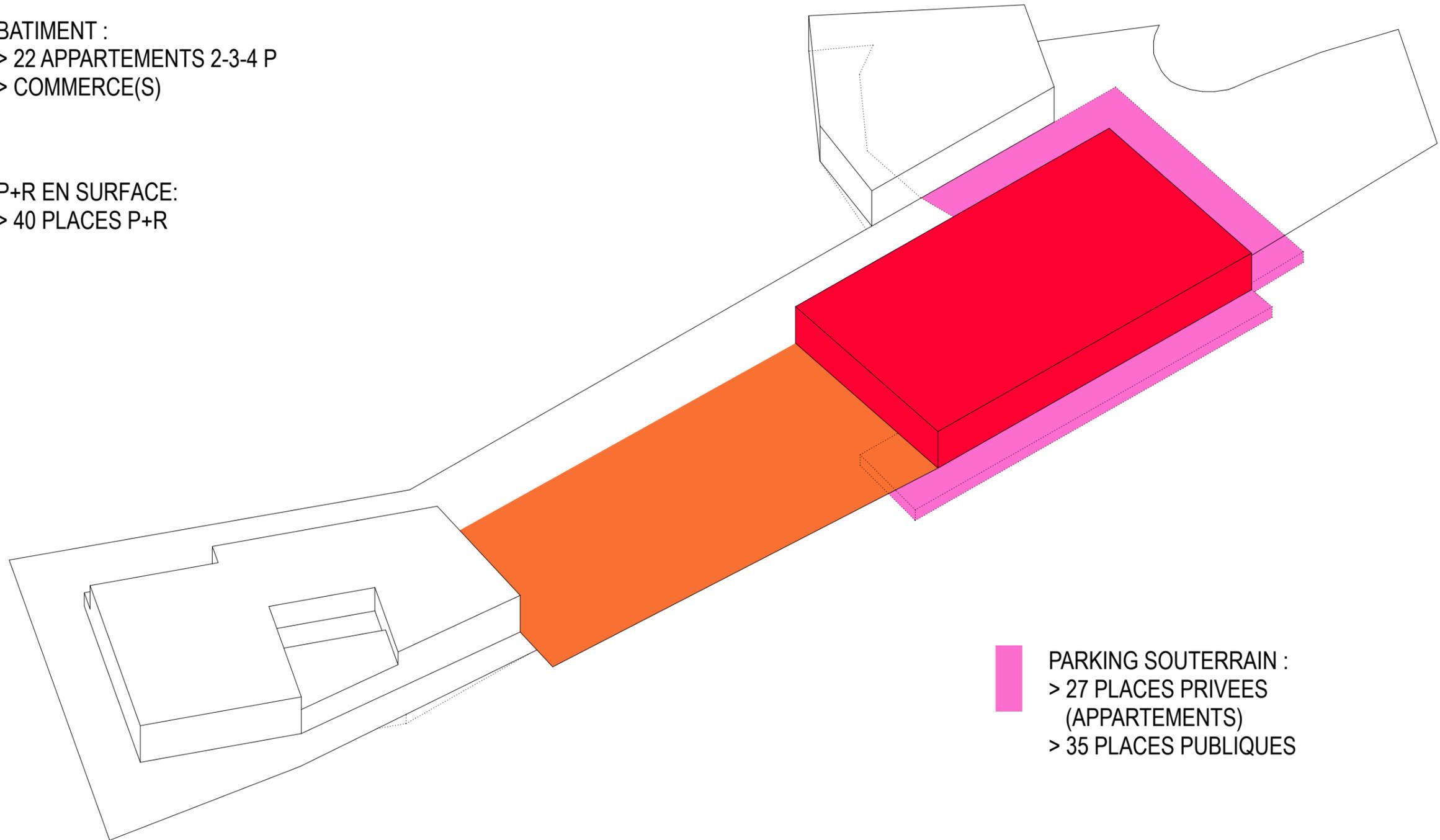
 BATIMENT :  
> 21 APPARTEMENTS  
> CABINET MEDICAL  
> MAGASIN CUENOUD



 PARKING SOUTERRAIN :  
> 40 PLACES PRIVEES  
(APPARTEMENTS, CM, CUENOUD)  
> 58 PLACES PUBLIQUES

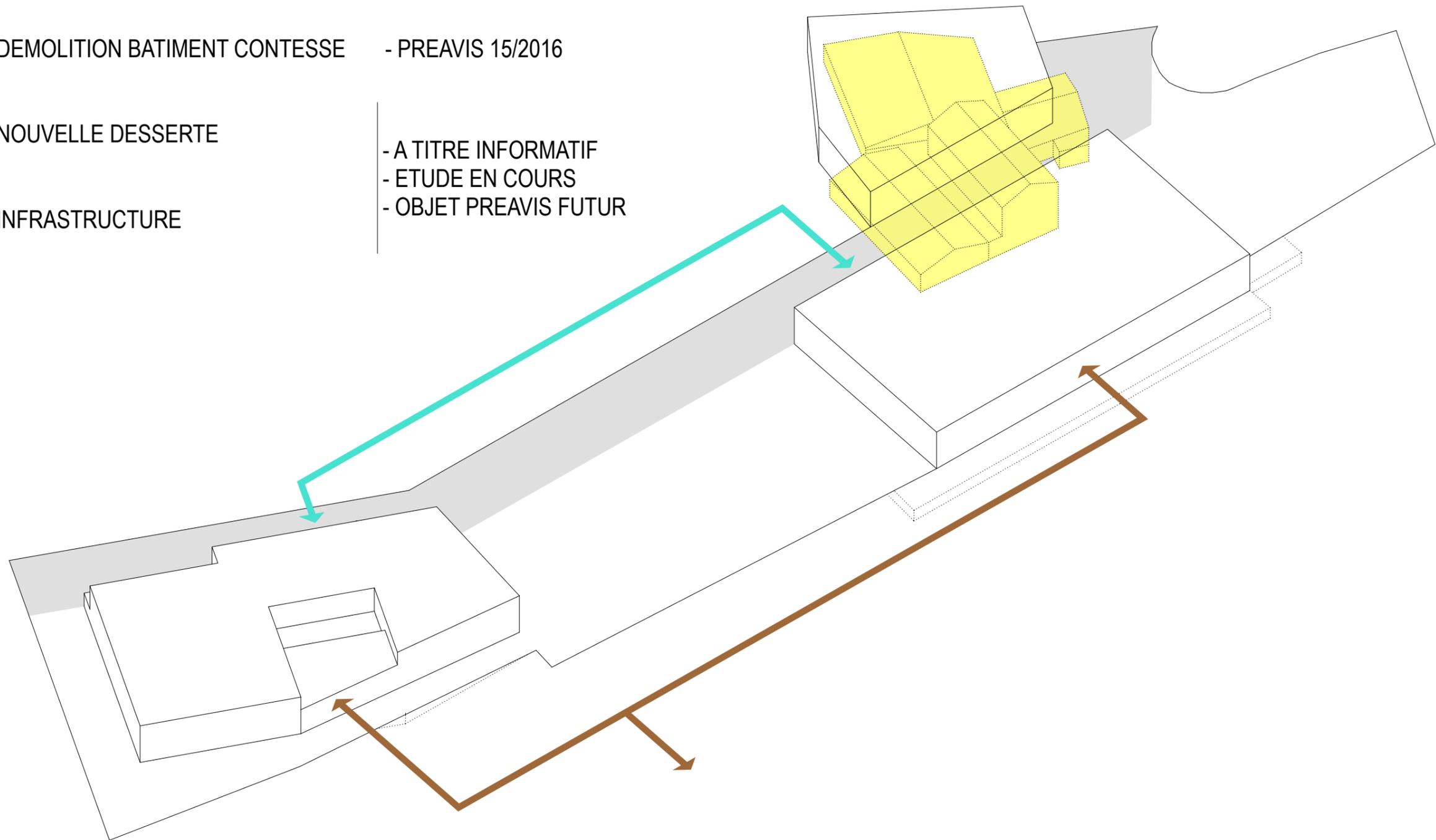
 BATIMENT :  
> 22 APPARTEMENTS 2-3-4 P  
> COMMERCE(S)

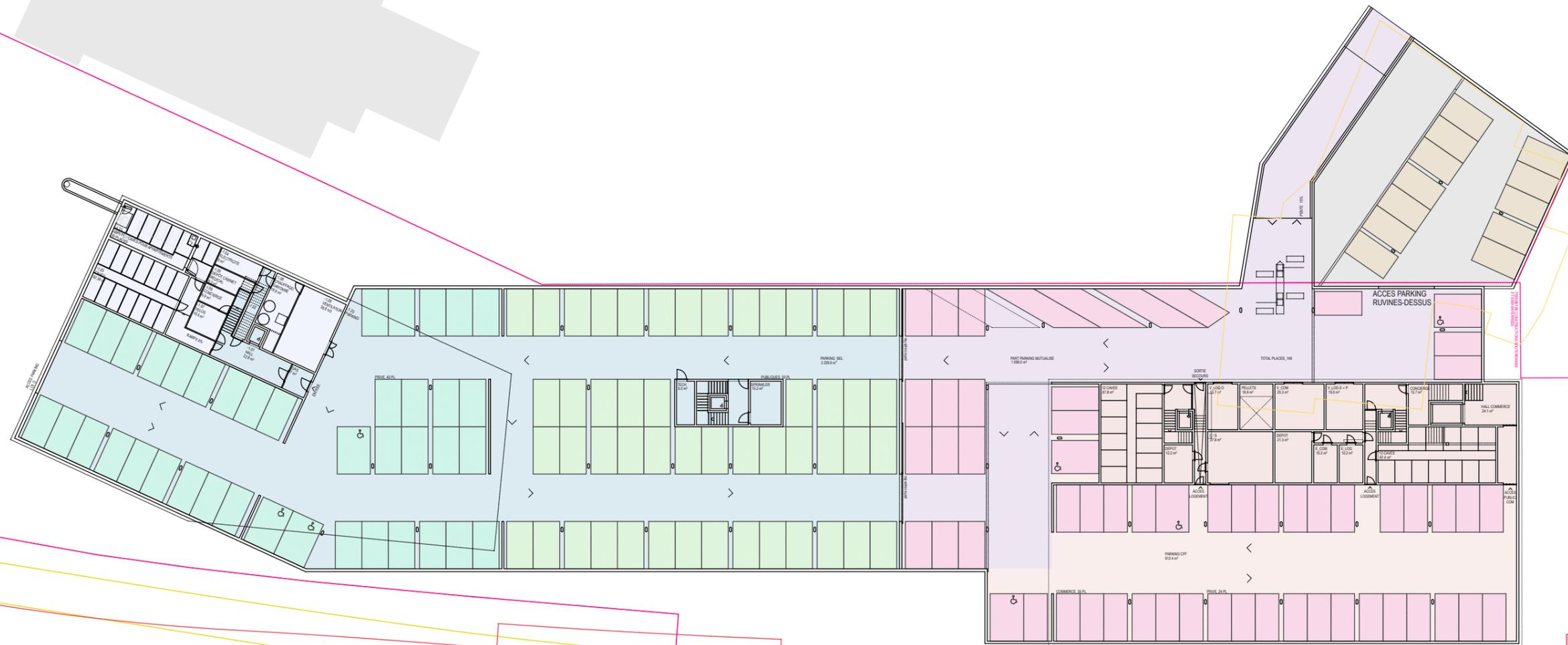
 P+R EN SURFACE:  
> 40 PLACES P+R



 PARKING SOUTERRAIN :  
> 27 PLACES PRIVEES  
(APPARTEMENTS)  
> 35 PLACES PUBLIQUES

- DEMOLITION BATIMENT CONTESSE - PREAVIS 15/2016
- NOUVELLE DESSERTE
  - A TITRE INFORMATIF
  - ETUDE EN COURS
  - OBJET PREAVIS FUTUR
- INFRASTRUCTURE





**CULLY GARE**

MAITRE DE L'OUVRAGE

BEL\_BATIMENT A USAGE MIXTE / LOGEMENTS PROTEGES

COMMUNE DE BOURG EN LAVAUX

ROUTE DE LAUSANNE 2 / CP 112 / 1096 CULLY

**SOUS-SOL**

BEL

ARCHITECTE

BONNARD WOEFFRAY ARCHITECTES FAS SIA

CLOS-DONROUX 1 / CH-1870 MONTHHEY

BW

CLY	AVP	CLY	BW	CLY_ruines	17.04.19	INDICE
CODE AFF	PHASE	CODE AFF M	MANDATAIRE	NO	DATE	

**RUVINES-DESSUS**

