



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 14/2009

Concerne : nouveau bâtiment pour le Service communal des travaux, avec salles de sociétés, en remplacement du hangar situé sur la propriété de la société Giziaux S.A. – Demande d'un crédit de construction

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre, à votre approbation, une demande d'un crédit d'un montant de CHF 2'950'000.- (deux millions neuf cent cinquante mille francs) en vue de la construction d'un nouveau bâtiment pour le Service communal des travaux, avec salles de sociétés, en remplacement du hangar situé sur la propriété de la société Giziaux S.A.

1. Préambule

Le plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges a été adopté par le Conseil communal le 8 mars 2005, et approuvé par le Chef du Département des institutions et des relations extérieures le 16 novembre de la même année. Dans ce plan, figure notamment une zone industrielle, sise au Nord du Bois de la Chapelle, et comprenant actuellement la déchetterie, nommée "Centrium", gérée par l'entreprise Desa S.A., ainsi que les dépôts du Service communal des travaux.

Le développement démographique important de notre commune, durant ces vingt dernières années, pousse les promoteurs à chercher des possibilités de bâtir pour ériger des immeubles locatifs. Ce désir de densifier les surfaces à bâtir va d'ailleurs dans le sens de la volonté exprimée par le Conseil d'Etat dans le Plan directeur cantonal, qui vise une densification des constructions le long des axes dits "principaux" ; la RC601 (route de Berne), en fait bien évidemment partie.

Dans cette optique, un projet de Plan partiel d'affectation (PPA "Les Bosquets du Giziaux"), prévu sur les parcelles RF 528, 529, et 2273, est actuellement à l'étude. Il devrait être soumis à l'approbation de l'autorité législative communale courant 2010.

Tous les bâtiments existants sur les biens-fonds concernés seront détruits, et c'est le cas notamment pour le hangar communal. La commune loue actuellement à l'entreprise Desa S.A., pour un montant mensuel de CHF 415.-, l'emplacement pour ledit hangar. Cette location permet au Service communal des travaux, pour le moment, d'entreposer les stocks de sel et de gravier, ainsi que divers matériaux.

L'arrivée du métro m2, ainsi que les nouvelles cadences des TL (ayant étendu leurs plages horaires jusqu'à minuit), ont impliqué l'achat de nouveaux véhicules et engins pour l'entretien communal courant et pour les opérations de déneigement.

Cela nécessite que la Municipalité prenne des dispositions pour permettre à l'équipe du Service des travaux de pouvoir bénéficier de dépôts de qualité et modulables. Ils abriteront notamment une salle de musique pour l'Harmonie municipale, ainsi qu'une salle de sociétés.

2. Situation actuelle

Le Service communal des travaux dispose actuellement :

D'un bâtiment principal d'une surface de 460 m², construit sur 2 niveaux. Le rez-de-chaussée est composé de garages et d'ateliers, y compris d'un local de lavage. A l'étage, se trouvent les vestiaires, une salle de réunion, un réfectoire, et l'appartement de service (conciergerie).

D'un bâtiment (dépôt) semi-enterré utilisé principalement comme garage et pour le stockage de matériaux.

D'un hangar en bois, très ancien (années 50), d'une surface de 215 m² (à remplacer) utilisé comme entrepôt pour le sel, le calcium, le gravier et différents matériaux. Il abrite aussi le stockage des copeaux de bois (déchiquetage) nécessaires pour alimenter le chauffage des différents bâtiments cités ci-dessus.

3. Projet-étude

Conformément au programme des travaux d'équipement pour la législature 2007-2011, ainsi que du Plan des investissements, la Municipalité a engagé une étude pour la construction d'un bâtiment en vue du remplacement du vieil hangar, très vétuste, datant des années 50, acheté à l'époque à la famille Sottas d'Epalinges. Il est situé sur la propriété de la société Giziaux S.A. (parcelle RF 2273). La construction prochaine de plusieurs locatifs ainsi que de la future déchetterie nécessite sa démolition, raison pour laquelle nous vous proposons la construction d'un nouveau bâtiment, plus moderne, adapté aux exigences actuelles.

Ce bâtiment est projeté sur la parcelle communale RF 906, située en zone industrielle, à proximité du bâtiment du Service des travaux.

Construit sur 2 niveaux (sans sous-sol), il sera essentiellement destiné à l'entreposage de véhicules et autres engins, tels que lames à neige, saleuses, tracteur et matériaux suivants :

- Sel en sacs;
- Sable sec;
- Matériaux divers ne pouvant pas rester dehors;
- Stockage du bois déchiqueté (copeaux) pour alimenter le chauffage existant des différents bâtiments (environ 700 m³).

A l'étage, environ 1/3 de la surface est réservé pour les salles de sociétés, en particulier pour l'Harmonie municipale.

L'accès pour les sociétés s'effectuera à l'arrière du bâtiment, par un escalier intérieur ainsi qu'un ascenseur – monte-charge (exigence pour les personnes à mobilité réduite).

Le parking sera également situé à l'arrière du bâtiment, utilisé en journée par les employés du Service des travaux, et en soirée par les utilisateurs des salles de sociétés.

Le bâtiment projeté sur la parcelle communale RF 906 reprendra l'aspect du bâtiment de la voirie actuel, sis sur le bien-fonds voisin (RF 1934). Ces deux parcelles appartiennent à la commune d'Epalinges. Elles sont actuellement colloquées dans la zone industrielle citée plus haut, et elles ne sont bien entendu pas comprises dans le projet de PPA "Les Bosquets du Giziaux".

Les dimensions au sol du bâtiment projeté sont d'environ 30.00 m. x 16.50 m. La surface au sol est de 500 m² environ, et le volume SIA de 5500 m³ environ. La hauteur est variable, allant de 10.00 m. à la corniche au Sud, à environ 6.70 m. au Nord. Les distances aux limites sont de 6.00 m. au minimum.

Tous les locaux « Voirie » seront tempérés à 9°. Tous les locaux « Salles des sociétés » seront chauffés par des radiateurs. La centrale de chauffe à copeaux existante sera utilisée comme production de chaleur pour ces locaux. Une attention particulière sera portée à l'isolation de ce bâtiment, soit 16 cm. en façade, et 20 cm. en toiture, afin de répondre aux nouvelles exigences légales.

FACADES

Rez et étage 485 m² lames de bois, idem bâtiment existant.

Structure poteaux "lamellé collé" et poutres "lamellé collé".

Toiture madriers isolants. Couverture, ferblanterie zinc-titane.

PORTES EXTERIEURES

Rez: 5 portes sectionnelles type Hörmann APU 40, motorisées
2 portes de service

Etage: 2 portes coulissantes, 2 vantaux doubles, tôle isolée

FENETRES PVC

Rez: contre murs béton, cadre périphérique en PVC avec pièce d'appui aluminium. Verres isolants.

Etage : contre structure bois, pièce de fermeture périphérique entre pièce d'appui et parois bois
Embrasures bois iroko et renvois d'eau en aluminium

TOITURE

Couverture et ferblanterie en cuivre, solde construction idem existant

ESCALIER INTERIEUR

Eléments préfabriqués béton identique à l'existant

Barrière et main courante identique à l'existant

ASCENSEUR MONTE-CHARGE

Ascenseur combiné en monte-charge, charge max. 1600 kg

Arrêt niveau rez voirie, arrêt niveau accès Nord, arrêt étage.

Palan à chaîne à l'étage dans zone dépôt voirie, charge max. 1600 kg

ELECTRICITE

Tableau électrique au rez-de-chaussée, sous le palier intermédiaire

Prises 400 V dans les zones dépôt voirie

Raccordements pour ascenseur, palan, boiler, ventilation, hotte, cuisinière

Luminaires intérieurs, néons en plafond et projecteurs extérieurs contre façades

CHAUFFAGE - VENTILATION**Chauffage à distance par la centrale de chauffe à copeaux existante**

Nouveau groupe dans la chaufferie

Nouvelle liaison souterraine entre le bâtiment existant et le bâtiment projeté

2 aérochauffeurs au rez dans le local dépôt

2 rideaux d'air à l'étage sur les portes coulissantes du dépôt voirie

Solde du chauffage de la salle des sociétés par radiateurs et vannes thermostatiques

Chauffe-eau de 150 litres à l'étage

Ventilation des wc et de la zone cafétéria

SANITAIRE

1 lavabo lave-main dans le local dépôt au rez

1 wc dames à l'étage

1 wc hommes et urinoir à l'étage

1 wc handicapés à l'étage

Plonge-égouttoir dans la salle 1

Postes incendie

PARATONNERRE

Installation de protection contre la foudre

DESCRIPTIF PAR LOCAUX

REZ-DE-CHAUSSEE, sol en pente 0.6% en direction des portes d'accès

Stockage : 179 m2, hauteur 5.55 m (stockage, déchiquetage bois)
Sol béton brut, traité avec résine anti-poussière
Murs béton brut apparent
Plafond béton brut apparent
2 portes sectionnelles motorisées dont une avec porte de service
Ventilation naturelle avec grilles en façades sud et nord
1 prise 240-400V, éclairage en plafond par néon

Dépôt : 247 m2, hauteur 5.55 m
Sol béton brut, traité avec résine anti-poussière
Murs béton brut apparent
Plafond béton brut apparent
3 portes sectionnelles motorisées dont une avec porte de service
Tempérés 9° par aérochauffeurs
8 prises 240-400V, éclairage en plafond par néon
Accès direct à l'ascenseur monte-charge de charge max. de 1600 kg
Compresseur air comprimé avec 4 prises et conduites
1 lave-main
Fenêtres PVC

Entrée Nord : 8 m2, hauteur 2.65 m
Sol, revêtement de sol en carrelage
Murs et plafonds des paliers, murs béton crépis
Escalier préfabriqué, béton poli, idem bâtiment existant
Accès ascenseur
Tableau électrique au rez, sous le palier intermédiaire

ETAGE

- Dépôt voirie :** 251 m2, hauteur moyenne 3.70 m
Sol béton brut de dalle, sans chape
Murs panneaux OSB
Plafond madriers isolants
Tempérés 9° par 2 rideaux d'air sur portes extérieures et radiateurs
8 prises 240-400V, éclairage en plafond par néon
Accès ascenseur indirect par double porte métallique du couloir
Palan à chaîne max. 1600 kg en porte à faux de 3.00 m à l'extérieur
2 portes coulissantes en façades pour chargement depuis le rez-de-chaussée
1 double porte métallique d'accès à la salle des sociétés pour objets encombrants
Fenêtres PVC
- Palier étage :** 12 m2, hauteur moyenne 3.50 m
Sol, revêtement de sol en carrelage
Murs et plafonds des paliers, béton crépis
Escalier préfabriqué, béton poli, idem bâtiment existant
Accès ascenseur

SALLES DE SOCIETES

- Salle 1 :** 81 m2, hauteur moyenne 3.20 m
Sol chape flottante isolée, revêtement de sol PVC
Murs de façades en panneaux OSB
Mur entre voirie et local en béton armé isolé
Faux-plafond isolant phonique
Chauffage par radiateurs, vannes thermostatiques
10 prises 240V
Lumières encastrés en plafond
Fenêtres PVC
- Cafétéria :** plonge égouttoir, hotte de ventilation, micro-ondes, frigo-congélateur, plan de travail sous armoires hautes, armoire à balais
- Salle 2 :** 46 m2, hauteur moyenne 3.80 m
Sol chape flottante isolée, revêtement de sol PVC
Murs de façades en panneaux OSB
Mur entre voirie et local en béton armé isolé
Faux-plafond isolant phonique
Chauffage par radiateurs, vannes thermostatiques
10 prises 240V
Lumières encastrés en plafond
Fenêtres PVC
- WC :** 9 m2, hauteur moyenne 2.40 m
wc dames, wc hommes, urinoir, wc handicapés
Sol, revêtement en carrelage
Murs, revêtement en carrelage
Plafonds, faux-plafond métalliques
Lumières encastrés en plafond
Boiler 150 l électrique
Ventilation, extraction d'air vicié

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Revêtement perméable tout autour du bâtiment, bordures type Etat
- 11 places de parc au nord du bâtiment, accès en rampe de 7 à 10% en sens unique
- Accès piétons et entrée nord pour salles des sociétés
- Marquages au sol et signalisation
- Eclairage de la place

4. Planning général

Nous prévoyons, si le Conseil communal accorde le crédit de construction, de commencer les travaux en mars-avril 2010. Durée : environ une année.

Cette construction sera soumise à l'enquête publique à la fin de l'année.

5. Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation seront relativement faibles. Ils ne nécessiteront pas l'engagement de personnes supplémentaires et sont résumés comme suit :

-	Electricité, eau	CHF	8'000.-
-	Frais de chauffage (à bois)	"	3'000.-
-	Nettoyage (salles de sociétés)	"	4'000.-
-	Divers et entretiens	"	5'000.-
	Total	CHF	20'000.-
			=====

6. Devis général estimatif

Les coûts des CFC 211 à 214, gros œuvre 1, et CFC 4, aménagements extérieurs, ont été établis sur la base de soumissions, appels d'offres en marchés publics, rentrées et analysées, représentant le 55% du coût total du montant du devis général.

<i>CFC</i>	<i>Désignation</i>	<i>Postes Principaux</i>	<i>CFC 2 à chiffres</i>	<i>CFC 3 à chiffres</i>
1	Travaux préparatoires	700.-		
10	Relevés, études géotechniques		700.-	
102	Sondages			700.-
2	Bâtiment	2'390'700.-		
21	Gros oeuvre 1		1'300'000.-	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie			715'000.-
	Echafaudages			
	Echafaudages pour le second oeuvre			55'000.-
214	Construction en bois			530'000.-

<i>CFC</i>	<i>Désignation</i>	<i>Postes Principaux</i>	<i>CFC 2 à chiffres</i>	<i>CFC 3 à chiffres</i>
22	Gros oeuvre 2		252'000.-	
221	Portes extérieures			59'500.-
	Portes extérieures en métal			
222	Ferblanterie			85'000.-
223	Protection contre la foudre			7'500.-
225	Isolations spéciales			50'000.-
226	Isolations intérieures			45'000.-
228	Fermetures intérieures			5'000.-
	Stores à lamelles verticales			
23	Installations électriques		77'500.-	
230	Electricité			77'500.-
24	Chauffage, ventilation		120'000.-	
240	Installation chauffage			120'000.-
25	Installations sanitaires		35'000.-	
250	Installation sanitaire			20'000.-
258	Agencements de la cafétéria			15'000.-
26	Installations de transport		130'000.-	
261	Ascenseurs monte-charge			130'000.-
27	Aménagements intérieurs 1		146'200.-	
271	Plâtrerie			41'200.-
272	Ouvrages métalliques			45'000.-
273	Fenêtres et portes intérieures			60'000.-
28	Aménagements intérieurs 2		96'000.-	
281	Revêtements de sols			89'000.-
	Chapes			
	Revêtements sols en matières synthétiques			
	Carrelages			
287	Nettoyage du bâtiment			7'000.-
29	Honoraires		234'000.-	
291	Architecte			55'000.-
292	Ingénieur civil			160'000.-
293	Ingénieur électricien			3'000.-
294	Ingénieur CVCR			5'000.-
296	Géomètre			11'000.-
3	Equipements d'exploitation	44'000.-		
36	Installations de transport		14'000.-	
365	Palan à chaîne			14'000.-
37	Aménagements intérieurs 1		15'000.-	
379	Compresseur Air comprimé			15'000.-
38	Aménagements intérieurs 2		15'000.-	
389	Mobilier armoires de cuisine			15'000.-

<i>CFC</i>	<i>Désignation</i>	<i>Postes Principaux</i>	<i>CFC 2 à chiffres</i>	<i>CFC 3 à chiffres</i>
4	Aménagements extérieurs	290'000.-		
46	Voies de circulations		290'000.-	
463	Travaux de superstructures			290'000.-
5	Frais secondaires et comptes d'attente	224'600.-		
51	Autorisations, taxes		60'000.-	
511	Autorisations, taxes, raccordements, gabarits			60'000.-
52	Echantillons, maquettes, reproductions		11'000.-	
524	Reproduction de documents, héliographies			11'000.-
56	Autres frais secondaires		2'000.-	
569	Adaptation de servitudes			2'000.-
58	Comptes d'attente pour provisions et réserves		151'600.-	
583	Divers et imprévus			151'600.-
Total CHF (net TTC)		2'950'000.- =====	2'950'000.- =====	2'950'000.- =====

7. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis de la Municipalité n° 14 du 16 novembre 2009,
- étant donné le rapport de la Commission des finances,
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'adopter le projet de construction d'un nouveau bâtiment pour le Service communal des travaux, avec salles de sociétés, en remplacement du hangar situé sur la propriété de la société Giziaux S.A., tel que présenté dans le présent préavis ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 2'950'000.- (deux millions neuf cent cinquante mille francs) pour la réalisation de ce projet ;
3. d'autoriser la Municipalité à ouvrir un compte de crédit de construction, à concurrence de CHF 2'950'000.- (deux millions neuf cent cinquante mille francs) pour financer les travaux, étant entendu que le solde de ce compte sera remboursé et converti en emprunt(s) ferme(s) amortissable(s) dès la fin de la construction;
4. d'autoriser la Municipalité à contracter un ou plusieurs emprunts, voire à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes, à concurrence de CHF 2'950'000.- (deux millions neuf cent cinquante mille francs), en lui laissant le choix du moment ainsi que la détermination des modalités du ou des emprunts, et ce dans le cadre du plafond d'endettement;
5. d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant dans le délai fixé par la loi.

Epalinges, le 16 novembre 2009

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Yvan Tardy

Alexandre Good

Annexes : - plans de situation (photomontage et plan)
- plans des façades Nord et Sud
- Coupe

Représentant municipal délégué : M. Daniel Christen