

Préavis n° 641/21

# Mise en conformité et agrandissement des locaux de la voirie

Municipaux délégués : Mme Christine Leu Métille M. François Payot

Grandson, le 29 avril 2021

# Table des matières

# 1. Préambule

- 1.1. Historique du bâtiment et de ses travaux
- 1.2. Situation actuelle
- 1.3. Description imagée des non-conformités et besoins d'améliorations

# 2. Projet

- 2.1. But du projet
- 2.2. Transformation dans les volumes existants
- 2.3. Nouveau bâtiment
- 2.4. Extérieurs
- 2.5. Circulations
- 2.6. Création d'une mini-déchetterie
- 2.7. Option de réalisation en deux étapes
- 2.8. Vues et façades générales

# 3. Aspects financiers

3.1. Tableau de détail des coûts

# 4. Financement

# Conclusions

### 1. Préambule

### 1.1 Historique du bâtiment et de ses travaux

En 2001, la Municipalité, constatant que le Service Travaux et environnement était très à l'étroit dans ses anciens locaux de la rue Jean-Lecomte, avait saisi l'opportunité de racheter à M. Emile Bovet le bâtiment actuel de la voirie sis à la rue du Jura 25. Le préavis 374-01 d'août 2001 sur lequel était basé cet achat de CHF 1'500'000.- avait été rapidement complété par une enveloppe de CHF 90'000.- en novembre de la même année (préavis 374a-01), pour des travaux d'aménagements intérieurs, soit :

Aménagement de WC et douche :

33'000.-

- Aménagement d'un bureau :

20'000 .- : repoussé

Connexion au gaz de chauffage

33'000.-

- Remplacement du chauffage

électrique de l'appartement par le gaz :

12'000.-

Divers et imprévus

12'000.-

90'000.-

En 2011, profitant des conditions avantageuses du rachat de la production électrique solaire, 136 m² de panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit du bâtiment (préavis 504-2011). L'investissement se montait à CHF 250'000.- et la vente d'électricité rapporte depuis à la commune env. CHF 13'000.- par année et cela jusqu'en 2036.

Bâtiment actuel

Panneaux solaires et verrière existants





### 1.2 Situation actuelle

Lors de l'achat de ce bâtiment en 2001, le nombre d'employés de la voirie, y compris 1 apprenti, était de 8 collaborateurs, soit 750% de taux d'activité. En 2021, ce chiffre est passé à 14 collaborateurs, y compris 2 apprentis, ou 1280% de taux d'activité, donc une progression de 75%, respectivement 70% d'augmentation en besoins divers. Cela se traduit aujourd'hui par :

- Non-conformité avérée du vestiaire mixte (6 m² pour 14 personnes) ;
- Accès à 2 WC et une seule douche pour l'ensemble du personnel :
- Limite atteinte en terme de stationnement intérieur des véhicules de service ;
- Exiguïté du bureau de l'adjoint au chef de service (2 places sur 11 m² y compris archives);
- Exiquïté de la salle commune/cafétéria (10 places au lieu de 15-16 nécessaires);
- Superposition problématique des activités de menuiserie, peinture et mécanique ;
- Perte d'une grande partie du stockage extérieur couvert au profit de la nouvelle route de contournement et dispersion des autres sites de stockage sur la commune (anciens abattoirs, locaux de la Perraudettaz, STEP);
- Cohabitation non sécurisée du flux des écoliers sur la parcelle de la voirie.

Le chapitre suivant illustre la situation actuelle.

# 1.3 Description imagée des non-conformités et besoins d'améliorations



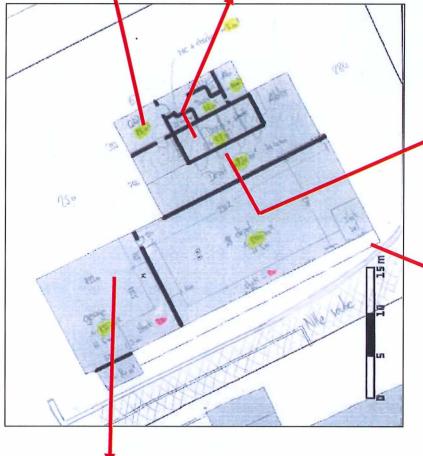
Salle de réunion et cafétéria de 10 places, les démarrages de journée se déroulent souvent à 15 /16 personnes



Vestiaire de 6m² et 2 WC mixte pour 14 personnes !



Stationnement intérieur complet. Il faut savoir que n'importe quel véhicule doit pouvoir sortir en urgence, la voie centrale doit rester libre en tout temps, notamment pour le service hivernal



Cohabitation délicate entre les activités de mécanique, de peinture de menuiserie et stockage de véhicule. Soucis de ventilation et de protection incendie.



Perte du stockage extérieur au profit de la nouvelle route (2018). Surface de remplacement depuis louée à la Perraudettaz 1600.-par mois (ci-dessous)



### 2. Projet

Préalablement au développement de ce projet, une réflexion a été menée quant à la pertinence de l'extension de la voirie sur le site actuel, notamment lorsque les bâtiments situés à la Perraudettaz étaient en vente (parcelle 2084). Après avoir pesé les intérêts, la Municipalité a validé l'option de pérenniser la présence de la voirie sur la parcelle 793 à la rue du Jura 25, idéalement située au centre de gravité du territoire communal et de plus en conformité à la zone d'installation (para) publique du PPA « Au Borné Nau ».

L'installation solaire existante en toiture suffirait à satisfaire aux exigences du projet de la Loi sur l'énergie. C'est pourquoi, pour une raison d'économie, le projet ne prévoit pas la pose de nouveaux panneaux solaires. Toutefois, si le projet devait se concrétiser, une discussion s'engagerait automatiquement avec Romande Energie afin de rejoindre et d'étendre le microgrid existant dans le secteur.

### 2.1 But du projet

Le projet présenté, qui se veut exemplaire en termes de durabilité, vise les objectifs fondamentaux suivants :

- Rapatriement de tout le matériel et équipement stocké dans des lieux de stockage (intérieurs et extérieurs) dispersés sur la commune (Perraudettaz en location pour un montant annuel de CHF 19'260.-, anciens abattoirs à Jean-Lecomte et STEP);
- Prise en compte des besoins à long terme, augmentation du personnel, stockage et parc de machines;
- Mise en conformité des locaux dédiés au personnel par la création de vestiaires en nombre suffisant, séparés pour hommes et femmes, comprenant WC et douches, actuellement manquants;
- Création de véritables espaces de bureaux (technicien en cours d'engagement) et de lieux de réunions (salle de conférence et cafétéria) également à disposition de l'ensemble de l'administration;
- Optimisation de la circulation et des volumes intérieurs entre les espaces dédiés qui seront mieux définis (mécanique, menuiserie, peinture, etc...);
- Séparation des activités de la voirie du flux des écoliers et sécurisation pour ces derniers.

Projet façade est

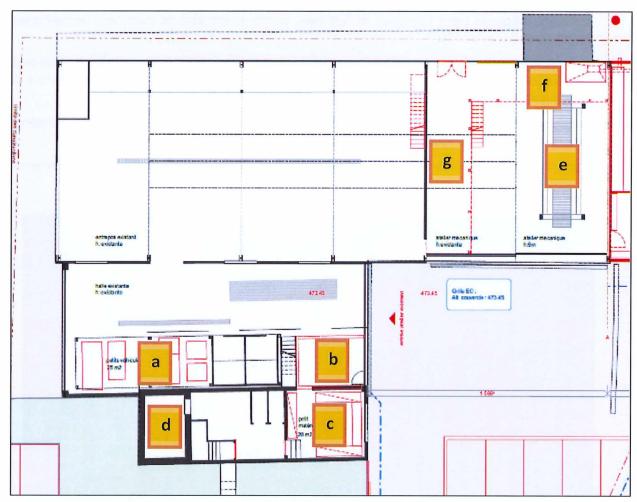


### 2.2. Transformations dans les volumes existants

Pour répondre aux problèmes listés aux points 1.2 et 1.3, voici les différentes transformations et extensions envisagées :

- a. Décloisonnement des petits espaces de rangement sous la mezzanine existante du dépôt afin de rassembler le stockage/stationnement des petites machines ;
- Optimisation du volume en prolongeant ladite mezzanine côté Jura afin d'agrandir l'espace aujourd'hui difficilement accessible (il faut être plié en deux pour y accéder) dédié au stockage des décorations de Noël;
- c. Réaffectation de la cafétéria existante en stockage du petit matériel en provenance du point a ;
- d. Abandon du bureau du Chef de voirie/fontainier du 1er étage, exigu en surface et accès ;
- Rehaussement de la moitié de la surface de l'atelier mécanique actuel (côté Jura) afin de pouvoir déployer le lift sur toute sa hauteur, ce qui n'est pas possible aujourd'hui avec les véhicules à cabine basculante et ceci sans intervention sur la verrière en toiture du bâtiment existant;
- f. Optimisation et prolongement des mezzanines existantes de l'atelier mécanique afin de permettre des circulations internes entre les dépôts actuels et la nouvelle construction ;
- g. Déplacement du bureau du mécanicien sur la mezzanine afin de libérer de l'espace au rez-de-chaussée.





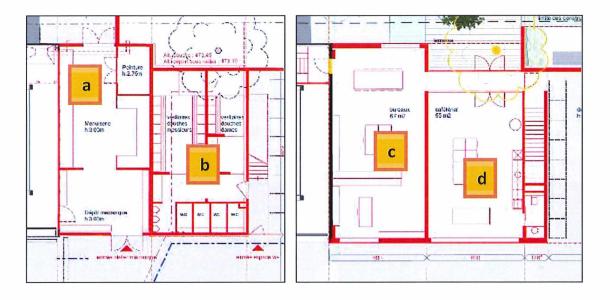
### 2.3. Nouveau bâtiment

La nouvelle construction se composerait de 2 travées de 6 x 12 mètres sur deux niveaux, le rezde-chaussée serait construit en béton afin d'affirmer le rapport au sol du projet par une matérialité conforme à l'existant. Le premier étage se distinguerait par une construction en bois de la région dans un souci et une volonté d'exemplarité. Ces 2 sections chauffées par le CAD se prolongeraient par 2 parties couvertes de respectivement 6 et 4 mètres de hauteur sur 27 mètres de longueur, créant un front uniforme et élégant dans le respect de la topographie existante.

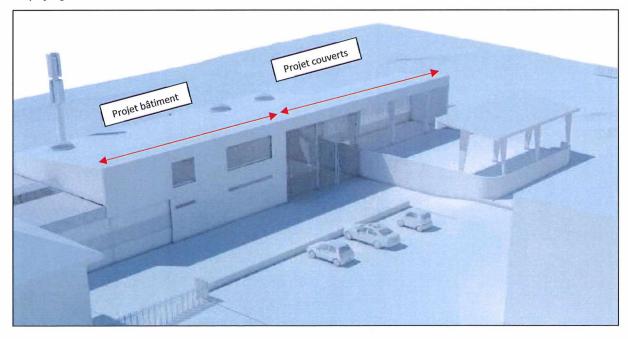
- a. Programme du rez-de-chaussée côté lac : 3 espaces distincts et ventilés de menuiserie, peinture et de dépôt dédié à l'atelier mécanique, avec connexion sur l'arrière de la parcelle ;
- b. Programme du rez-de-chaussée côté Jura : vestiaires, sanitaires et douches séparés hommes/femmes ;
- c. Programme du 1er étage côté lac : espace bureaux et accès intérieur à l'atelier mécanique ;
- d. Programme du 1er étage côté Jura : cafétéria/salle de réunion et terrasse arrière.

Projet rez-de-chaussée

Projet 1er étage



Vue projet général



### 2.4. Extérieurs

Le plan des extérieurs a été conçu pour favoriser les circulations quasi tout autour du bâtiment. La voirie serait donc accessible par le nord et par le sud tout en sécurisant le passage des écoliers (voir 2.5). Afin de gagner en qualité, le stationnement serait considérablement allégé du côté de la rue du Jura et déplacé au centre de la parcelle (1). Une zone pour le lavage des véhicules de service a également été intégrée (2).

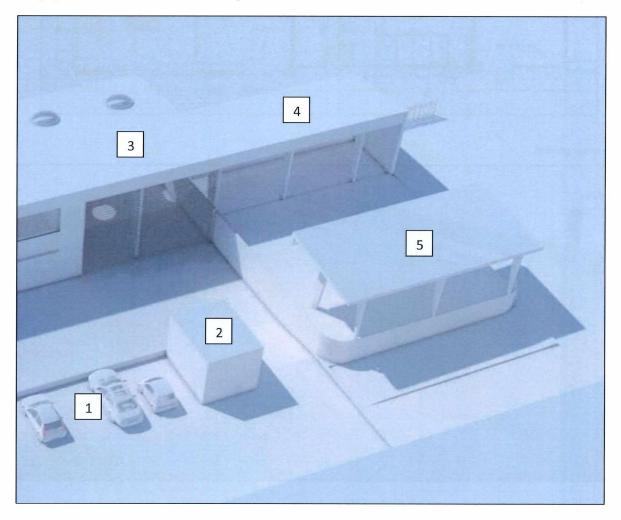
Un dépôt couvert de 10.60 x 12.00 d'une hauteur de 6.00 (3) serait accolée au bâtiment. Il serait équipé d'étagères et permettrait de réaliser du stockage sur palettes et d'exploiter ainsi judicieusement sa hauteur. Une mini-déchetterie serait en partie intégrée à l'arrière de cet élément et serait en partie protégée des intempéries (voir 2.6). Cet équipement créerait un service bienvenu pour la population du haut du bourg.

La même toiture, mais sur une largeur de 4.60 mètres environ se prolongerait sur la partie nord-ouest de la parcelle, en amont d'un mur de soutènement de 2 mètres qui reprend la différence de niveau actuelle de la parcelle (4). La hauteur de ce deuxième couvert serait donc de 4 mètres sur une longueur de 15.50 mètres et se trouverait accolé à la place de rebroussement existante. Une récupération des eaux de pluie à des fins d'arrosage est prévue sur cette toiture de 585 m².

Un 3<sup>ème</sup> couvert (5) pourrait faire face au 2<sup>ème</sup> côté Neuchâtel dans des dimensions de 7.10 x 15.50 mètres et toujours 4 mètres de hauteur.

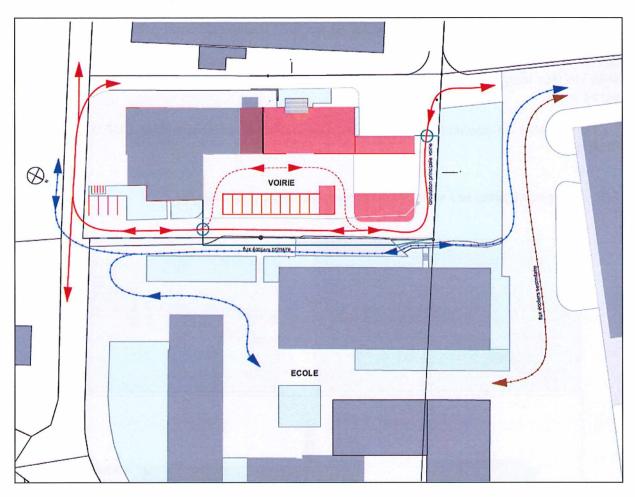
Ces volumes couverts d'environ 1'500 m³ permettraient de rapatrier sur un seul site le matériel stocké à la Perraudettaz (675 m³), à la STEP (270 m³) et à Jean-Lecomte (100 m³). Une réserve d'environ 455 m³ serait donc disponible pour les développements futurs.

Vue projet sur couverts, stationnement et lavage



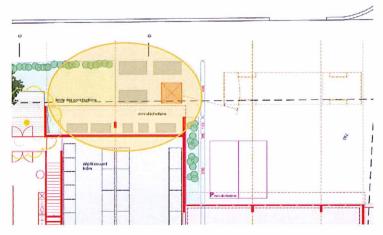
### 2.5. Circulations

Le schéma ci-dessous montre les flux de circulations motorisés (en rouge) et piétons prévus (en bleu et brun). Le chemin emprunté par les écoliers serait parallèle à celui de la voirie, mais dans des zones séparées et bien mieux sécurisées qu'aujourd'hui.



### 2.6. Création d'une mini-déchetterie

Afin de soulager la déchetterie intercommunale des Tuileries et le point de collecte de la place du Château, une mini-déchetterie pourrait être aménagée à l'arrière de la voirie. Il pourrait y



être collecté les ordures ménagères, les déchets verts, le verre, le papier et l'alu/fer blanc.

Les utilisateurs pourraient profiter de la place de rebroussement existante pour s'arrêter en toute sécurité et très proche du lieu de collecte. De par sa situation, la première habitation étant distante de 70 mètres, cette mini-déchetterie ne devrait pas causer de nuisances au quartier. Son exploitation devrait coûter environ 1800.- par année (locations et levées de containers).

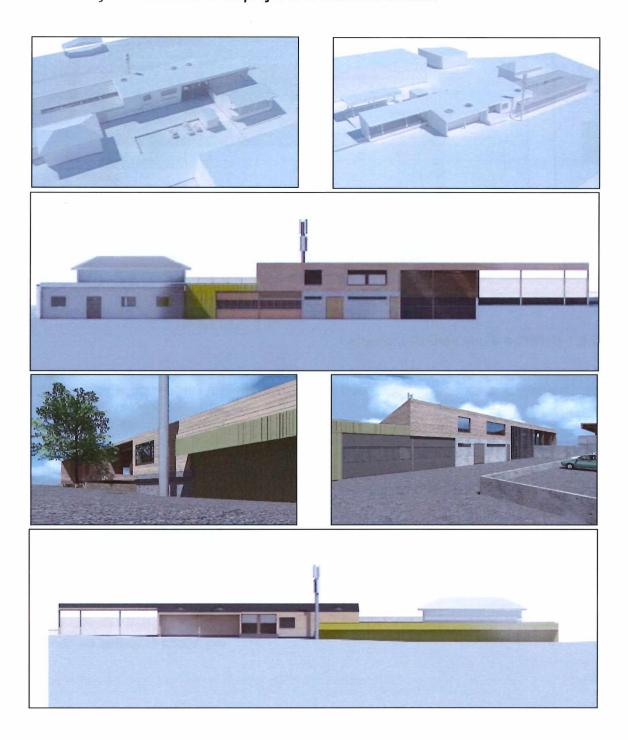
### 2.7. Option de réalisation en deux étapes

Une option de réalisation du projet en 2 étapes a été étudiée en renonçant dans un premier temps aux deux couverts au nord (éléments 4 et 5 du chapitre 2.4). Le projet perdrait non seulement en cohérence, mais l'économie réalisée aujourd'hui serait accompagnée de frais additionnels en cas d'exécution ultérieure (installation de chantier, mise à l'enquête, honoraires, pertes des économies d'échelles pour les travaux de charpenterie, etc.).

Sur le plan architectural, la toiture et les façades Est et Ouest se verraient amputées d'environ 40% de leur longueur et l'effet de liaison entre la topographie de la parcelle et le bâtiment serait perdu.

La Municipalité ne soutient pas cette option qui ne ferait qu'économiser CHF 170'000.- au maximum.

### 2.8. Vues et façades est et ouest du projet avec bâtiment existant



### 3. Aspects financiers

Assurances

Divers & imprévus

53

58

3.1. Tableau de détail des coûts, total projet complet : 1'990'800.00 TTC total sans l'étape 2 : 1'820'800.00 TTC

Commune de Grandson, Bâtiment de voirie - Transformation et agrandissement Propriétaire: La Commune Précision: +/- 1 Base: projet phase 4.32 Estimation du: 27.04.2021 projet global Coût total: 1 990 800,00 Fr TTC Travaux préparatoires 78 700.00 Fr TTC 3 500.00 Fr TTC 10 Relevés / sondages Déblaiement / préparation du terrain, yc démolition 31 600.00 Fr TTC Protections / aménagements provisoires 12 26 900.00 Fr TTC Installation de chantier commun 10 700,00 Fr TTC 13 Adaptation de l'existant / provisoire de chantier 6 000.00 Fr TTC 14 1 588 100.00 Fr TTC Excavation / fouilles - reprise en sous-œuvre 53 400.00 Fr TTC 20 Travaux de l'entrepise de maçonnerie / Install.chantier - béton - maçonnerie -408 200,00 Fr TTC 211 canalisations - échafaudages 28 300.00 Fr TTC Construction en acier 213 214 Construction en bois / charpente - sous-constction - isolation 150 500.00 Fr TTC Construction légère préfabriquée pour façade 42 200.00 Fr TTC 215 Fenêtres, portes extérieures 69 500.00 Fr TTC 221 Ferblanterie 222 35 600.00 Fr TTC Couverture 224 48 500.00 Fr TTC Protection solaire / stores - toile 16 800.00 Fr TTC 228 Installation électriques / nouveau groupe - adaptation partielle existant 23 121 500.00 Fr TTC Chauffage / adaptation chaufferie - reprise distribution existante 46 000.00 Fr TTC 240 Installation de ventilation 244 30 300.00 Fr TTC Installations sanitaires / nouvelles installations - cuisinette 61 000.00 Fr TTC 25 Installations de transport / monte-chage 26 23 200.00 Fr TTC Aménagement intérieur I / plâtrerie, ouvrage métallique, menuiserie 182 900.00 Fr TTC 27 Aménagement intérieur II / nouveau fonds, revêtements de sol-parois, faux-plafond, 28 101 000.00 Fr TTC peinture, nettoyage 169 200.00 Fr TTC 29 Honoraires de tous les mandataires / architectes - ing.c/CVS/E - amiante- géomètre Aménagements extérieurs 243 100.00 Fr TTC Constructions / murs de soutènement - rampes 56 600.00 Fr TTC 411 Revêtement de sol / fond - gravier-asphalte 145 300.00 Fr TTC 414 422 Clôture, aménagemnet végétal 41 200.00 Fr TTC Frais secondaires 80 900.00 Fr TTC Autorisation et taxes 19 000.00 Fr TTC 52 Reproduction, frais de bureaux 7 200.00 Fr TTC

4 200.00 Fr TTC

50 500.00 Fr TTC

### 4. Financement

Les travaux devront être financés par un emprunt. Le calcul des intérêts se fait sur la base d'un taux moyen de 1.5%, tout en sachant qu'actuellement nous bénéficions de taux très favorables qui seront très certainement inférieurs.

Une proposition de financement en deux parties est proposée :

### 4.1 Part attribuée au crédit d'investissement

Le montant de l'investissement serait réparti en deux phases, voici le détail du crédit d'investissement demandé. La Municipalité propose d'effectuer un prélèvement au fonds de réserve immeubles d'un montant de CHF 131'100 (montant au 31.12.20 = CHF 668'822).

Désignation	Montant
Montant de l'investissement prévu HT	1'848'500
TVA 7.7%	142'300
Montant de l'investissement prévu	1'990'800
./. Part attribuée au budget de fonctionnement voir 4.2	-209'700
Solde crédit d'investissement à financer	1'781'100
Part Bâtiment Rue du Jura 25	1'691'100
Prélèvement au fonds de réserve immeubles	-131'100
Part Bâtiment Rue du Jura 25 "nette"	1'560'000
Part déchetterie	90'000
Solde crédit d'investissement à amortir	1'650'000

# 4.2 Part attribuée au budget de fonctionnement

La Municipalité propose de prévoir au budget de fonctionnement une partie des dépenses de ce préavis permettant de diminuer le montant du crédit d'investissement et de pouvoir bénéficier du retour du fonds de péréquation pour les dépenses thématiques. Ce dernier peut être estimé entre 60 et 70% du montant de la charge (base montants des comptes 2019 et 2020) comme indiqué ci-dessous. Le tableau suivant illustre les incidences sur le budget de fonctionnement :

Compte	Désignation	Montant
433.311	Installations de transport, monte-charge	23'200
430.314.1	Aménagement des surfaces autour du bâtiment	145'300
3522.314	Clôtures	41'200
	Total	209'700
3522.331	Economie loyer Perraudettaz	-19'300
3522.331	Economie "amortissement"	-10'200
221.451.1b	Par un retour des dépenses thématiques	-101'100
3522.480	Par un prélèvement à la réserve bâtiment	-41'200
	Solde "net" à charge du budget de fonctionnement	37'900

Comme vous pouvez le constater, ce procédé permet également d'économiser un peu plus de CHF 10'000 d'amortissement et d'intérêts annuels.

Le solde pourrait également être compensé, ou en tous cas en partie, par des économies à réaliser sur d'autres postes du budget.

Selon le tableau ci-dessous les futures charges financières se présenteraient comme suit, sur la base d'un amortissement proposé sur une durée de 30 ans :

Compte	Charges financières budgets futurs	Montant
3522.331	Amortissement : durée 30 ans - bâtiment	52'000
450.331	Amortissement : durée 30 ans - déchetterie	3'000
220.322	Intérêts : base 1.5 %	26'700
	Total charges annuelles	81'700

### 5. Conclusions

Identifié depuis une dizaine d'années au plan des investissements, la Municipalité est convaincue que le projet tel que présenté répond à une réelle nécessité de mise en conformité des locaux et optimise efficacement le terrain à disposition pour l'extension de la voirie et cela pour les 30 ans à venir.

En plus des multiples services qu'il pourrait rendre au bon fonctionnement de la voirie et à l'administration communale de manière générale, ce bâtiment pourrait compléter et parachever de fort belle manière une série de réussites architecturales réalisées sur ce PPA depuis quelques années et également créer, au profit du confort des élèves, le dernier trait d'union entre les nouveaux abris-bus au droit du CSR et les bâtiments scolaires.

De plus, l'opportunité de libérer les différents sites de stockage de la voirie dispersés sur la commune et de les réunir sur un seul site permettrait de réaliser des économies non négligeables (loyers, déplacements, entretiens, etc..) et offrirait l'opportunité de dédier à terme ces surfaces ainsi libérées à d'autres affectations d'intérêt général.

Fondés sur ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON, sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de la Commission ad hoc et de la Commission des Finances, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### décide:

Article 1 : d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de mise en

conformité et d'agrandissement de la voirie selon le préavis 641/21 pour

un montant total de CHF 1'990'800.-;

Article 2 : d'accorder un crédit d'investissement de CHF 1'781'100.-, le compte

No 9143.24 est ouvert au bilan à cet effet;

Article 3: de financer ce montant par un emprunt aux meilleures conditions du

marché;

Article 4: d'utiliser la réserve au bilan du compte no 9282.03 « Réserve

immeubles », pour amortissement de l'investissement de CHF 131'100;

Article 5 : de porter au budget de fonctionnement, les montants définis au point 4

soit CHF 209'700.- du présent préavis ;

Article 6: d'amortir cet investissement net par les comptes nos 3522.331 et 450.331

sur une durée maximale de 30 ans, la première fois au budget 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic Le Secrétaire

François Payot Eric Beauverd