

Halle du Boscal – route des Corbessières 4 à Lausanne
Mise en conformité de la halle

Préavis N° 2016/45

Lausanne, le 16 juin 2016

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 650'000.- pour la transformation et la mise en conformité (protection incendie) de la halle boisée du site du Boscal.

2. Préambule

Lausanne est l'une des plus grandes communes forestière du canton. Avec ses pâturages boisés aux Amburnex, ses forêts protégeant les zones sourcières de Montreux et nombre de petites parcelles forestières disséminées dans le canton, la surface totale de ses propriétés forestières avoisine les 1'900 hectares. La majorité de la surface forestière se trouve dans le Jorat, à proximité du Chalet-à-Gobet. La gestion du patrimoine forestier a été confiée à l'entité Forêt installée au Boscal et rattachée au Service des parcs et domaines (SPADOM).

La gestion du patrimoine forestier exige passablement de ressources en personnel, matériaux et machines :

- le personnel, fort de 26 ept¹ et de cinq apprentis forestiers-bûcherons, est réparti entre quatre équipes forestières et une équipe d'arboristes ; cette dernière est localisée à La Gottettaz, car travaillant principalement dans les forêts et les parcs en zone urbaine. Les équipes forestières et le débardeur utilisent les vestiaires, le réfectoire ainsi que les douches et les sanitaires sis dans le bâtiment administratif ; un bureau commun accueille les chefs d'équipes à l'étage ;
- le parc à véhicules est essentiellement composé de camionnettes, bus et voitures de service, remorques en tout genre ainsi que d'un tracteur forestier, d'un tracteur agricole et d'un élévateur ;
- le matériel comprend l'outillage manuel et les petites machines nécessaires à l'entretien de la forêt (tronçonneuses, débrousailluses, élagueuses, souffleuses, sécateurs, treuils, etc.).

¹ 4 gardes forestiers, 1 chef de chantier et 4 chefs d'équipe, 1 assistant technique, 1 intendant, 9 forestiers-bûcherons ou arboristes, 1 débardeur et 5 ouvriers.

Le site du Boscal comprend un bâtiment administratif ainsi qu'une halle, tous deux construits en zone forestière en 1993 :

- entièrement réalisé en bois, le bâtiment principal abrite des bureaux, un réfectoire, une salle polyvalente, divers locaux de service, ainsi qu'un appartement de fonction, occupé par un intendant. Le sous-sol abrite les collections de vin issues des domaines viticoles lausannois ainsi qu'un local d'archives. Le chauffage du bâtiment est assuré par une chaudière à copeaux qui vient d'être modernisée (la chaudière a été changée et la capacité de la soute à copeaux augmentée) ;
- la halle boisée (surface au sol : 778 m², volume : ~ 6'600 m³ ; surface utile : 1'223 m²) abrite actuellement les locaux réservés aux équipes, des ateliers de menuiserie, un bureau, un local à carburants et un local de nettoyage des machines ; la travée centrale est réservée au stationnement des véhicules. Les deux côtés de la halle sont équipés de soliveaux sur lesquels sont stockés divers matériaux, mobiliers et machines utiles à la gestion forestière. Un avant-toit sur la façade arrière, de 6 mètres de large, permet de stocker le bois et d'abriter une place de lavage pour les véhicules. Le pan du toit exposé au sud est équipé de 300 modules de panneaux solaires photovoltaïques et produit 90'000 kWh par an, soit l'équivalent de la consommation de 25 ménages. Côté est, un couvert de 18 mètres de long, constitué d'un pan de toit et d'une façade sur l'arrière, perpendiculaire à la halle, permet de stocker du bois et d'y travailler en cas d'intempéries.

3. Descriptif du projet

Le site a subi diverses adaptations au fil des ans ; certaines sont pérennes, car intégrées au site, comme le couvert réalisé à l'est alors que d'autres péjorent fortement la qualité de ce site d'exception, situé en zone sensible. Ainsi, les surfaces de stockage réalisées au nord dans des conteneurs type « portakabin » sont devenues obsolètes, le matériel signalétique allant être dorénavant stocké à l'intérieur de la halle.

S'y ajoutent le manque récurrent de surfaces abritées pour le stockage du bois ainsi que les problèmes d'ordre réglementaire suivants :

- les bâtiments étant localisés en zone forêts, leur affectation doit être, en principe, réservée aux activités liées à l'exploitation des forêts : la présence d'un atelier de menuiserie n'est donc pas conforme à leur destination initiale ;
- le hangar n'a pas été conçu pour abriter des véhicules et ne répond donc pas aux exigences de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI). La création d'un compartimentage coupe-feu permettra de le rendre conforme aux exigences de l'assurance-incendie ;
- les hydrocarbures utilisés pour les véhicules et l'outillage sont stockés dans des conditions qui ne répondent plus aux normes ; ils impliquent de plus une manutention fastidieuse ainsi que de fréquents transports.

3.1 Concept général

Ces constats, ainsi qu'une analyse globale des besoins à long terme, réalisée par les utilisateurs, ont mené au développement d'un projet de transformation du hangar, en collaboration avec le Service d'architecture de la Ville.

Le projet prévoit la mise en conformité de la protection incendie ainsi que la suppression des conteneurs et des stocks d'hydrocarbure, tout en préservant la qualité paysagère du site par l'intégration de l'ensemble du programme dans le volume bâti existant. Enfin, l'atelier de menuiserie de l'entité Forêt rejoindra les ateliers sis au Chablais 46, à la Bourdonnette, regroupant déjà les activités de menuiserie des parcs et promenades ainsi que des domaines et des vignobles.

3.2 Description des travaux

La surface, anciennement occupée par la menuiserie, sera réaffectée au parcage ; les machines et l'outillage seront pour la plupart déplacés sur le site des ateliers de la Bourdonnette. La structure en bois du bâtiment sera conservée : il est cependant prévu de revoir la composition du cloisonnage et des plafonds afin d'assurer le compartimentage coupe-feu et d'agrandir au sud-est la mezzanine ainsi que, ponctuellement, le cloisonnage. Cette contrainte légale permet de plus de répondre au besoin de surfaces de dépôt supplémentaires. De larges portes coulissantes seront créées en façade sud afin de permettre l'accessibilité aux véhicules d'exploitation.

La mise en conformité de la sécurité incendie et, en particulier, le nombre insuffisant de voies de fuite implique de nombreuses autres interventions, telles que le compartimentage de la forge ou l'application ponctuelle de matériaux incombustibles. Il est prévu, en outre, d'installer une signalisation de fuite et un éclairage de secours.

4. Coût des travaux et calendrier

4.1 Devis général – estimation du coût des travaux

Le devis général est calculé sur la base du projet définitif développé par le service d'architecture et déposé à l'enquête en mai 2015. Il est basé sur l'indice suisse des prix de la construction pour la région lémanique : avril 2012 : 102.0, base octobre 2010 : 100.0. Les hausses éventuelles ne sont pas prises en compte.

1. TRAVAUX PRÉPARATOIRES		CHF	25'000.-
CFC 11 Déblaiement, préparation du terrain	CHF	25'000.-	
2. BÂTIMENT		CHF	460'000.-
CFC 21 Gros œuvre 1	CHF	220'000.-	
CFC 22 Gros œuvre 2	CHF	75'000.-	
CFC 23 Installations électriques	CHF	75'000.-	
CFC 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	CHF	5'000.-	
CFC 25 Installations sanitaires	CHF	5'000.-	
CFC 27 Aménagements intérieurs 1	CHF	30'000.-	
CFC 28 Aménagements intérieurs 2	CHF	30'000.-	
CFC 29 Honoraires ingénieur bois*	CHF	20'000.-	
4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		CHF	90'000.-
CFC 41 Constructions	CHF	90'000.-	
5. FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE D'ATTENTE		CHF	20'000.-
CFC 51 Autorisations, taxes	CHF	17'000.-	
CFC 52 Echantillons, maquettes, reprod., documents	CHF	3'000.-	
6. DIVERS ET IMPRÉVUS		CHF	55'000.-
TOTAL		CHF	<u>650'000.-</u>

* Les prestations d'architecte et de Direction des travaux, estimées à CHF 129'000.- TTC, sont effectuées en interne par le Service d'architecture et ne sont pas comprises dans le devis.

4.2 Calendrier

Le hangar se trouvant sur un terrain soumis au régime forestier, le projet a été développé en accord avec la Direction générale de l'environnement. L'enquête publique n'a pas fait l'objet d'opposition. Le permis de construire a été délivré le 3 novembre 2015.

Les travaux, prévus sur une durée de 5 mois, débiteront dès l'obtention du crédit de construction, soit au deuxième semestre 2016.

5. Développement durable

La suppression des conteneurs métalliques rendra à ce site, sis au cœur des forêts lausannoises du Jorat, ses qualités paysagères de premier ordre.

La mise en conformité des places de stationnement des véhicules à l'intérieur du bâtiment permettra de renforcer la sécurité incendie.

Enfin, les interventions proposées contribueront à offrir au personnel un outil de travail performant pour l'accomplissement de ses diverses tâches liées à la gestion durable des forêts lausannoises, tout en augmentant la sécurité au travail et l'efficacité ergonomique, notamment lors des travaux de manutention de carburant.

6. Aspects financiers

6.1 Plan des investissements

La dépense prévue dans le plan des investissements se monte à CHF 800'000.-. Des économies notamment en supprimant une citerne hors sol de 3'000 litres, ont pu être réalisées, ramenant ainsi le montant sollicité à CHF 650'000.-. L'approvisionnement en carburant sera effectué à la station-service pour les véhicules légers.

L'échelonnement des dépenses est résumé dans le tableau ci-dessous :

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses d'investissements	650	0	0	0	650
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0
Total net	650	0	0	0	650

6.2 Charges financières

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à CHF 9'800.- par année, à compter de l'année 2017.

6.3 Charges d'amortissement

Sur la base de la durée d'amortissement retenue, soit 10 ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 65'000.- par année à compter de l'année 2017.

6.4 Charges d'exploitation

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en ept)	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Charge d'intérêts	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	49.0
Amortissement	65.0	65.0	65.0	65.0	65.0	325.0
Total charges suppl.	74.8	74.8	74.8	74.8	74.8	374.0
Diminution de charges	0	0	0	0	0	0
Revenus	0	0	0	0	0	0
Total net	74.8	74.8	74.8	74.8	74.8	374.0

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2016/45 de la Municipalité, du 16 juin 2016 ;

où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;

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

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 650'000.- pour permettre la transformation et la mise en conformité de la halle du Boscal ;
2. d'amortir annuellement, sur une durée de 10 ans, la somme prévue sous chiffre 1 par le budget du Service des parcs et domaines, rubrique 6601.331 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 6601.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit, mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Simon Affolter