

ville de pully

Municipalité

## Préavis N° 01 - 2015 au Conseil communal

**Réorganisation des locaux de la Vigne**

**Crédit demandé CHF 2'760'000.00**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- **Direction des domaines, gérances et sports,  
Mme L. Masméjan, Conseillère municipale**
- **Direction de l'urbanisme et de l'environnement,  
M. M. Lambert, Conseiller municipal**

Pully, le 17 décembre 2014

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Objet du préavis</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>2.1.</b>	<b>Contexte général de la Vigne de Pully</b>	<b>4</b>
2.1.1.	Historique du domaine viticole	4
2.1.2.	Patrimoine viticole	4
2.1.3.	Son personnel	4
2.1.4.	Caractéristiques du domaine	5
2.1.5.	Encépagement	5
2.1.6.	Ses produits	6
2.1.7.	Ses renommées	7
2.1.8.	Espace commercial pour la promotion des vins	8
2.1.9.	Locaux actuels de la Vigne	8
2.1.10.	Sites à libérer par la Vigne	10
<b>3.</b>	<b>Réorganisation des locaux de la Vigne</b>	<b>10</b>
<b>3.1.</b>	<b>Programme des futurs locaux</b>	<b>10</b>
3.1.1.	Activités viticoles	11
3.1.2.	Activités vinicoles	12
3.1.3.	Activités commerciales	13
<b>3.2.</b>	<b>Description des travaux</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>Aspects financiers</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Programme des travaux</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Développement durable</b>	<b>19</b>
<b>6.1.</b>	<b>Capacité économique</b>	<b>20</b>
<b>6.2.</b>	<b>Responsabilité environnementale</b>	<b>20</b>
<b>6.3.</b>	<b>Solidarité sociale</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Communication</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Programme de législature</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Conclusions</b>	<b>22</b>

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

## 1. Objet du préavis

---

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de

**CHF 2'760'000.00**

destiné à lui permettre d'aménager :

- une cave communale pour la production des vins et le stockage ;
- un espace commercial provisoire ou définitif pour la dégustation et la vente ;
- un local pour l'entreposage du matériel et des machines viticoles.

## 2. Préambule

---

Par sa Communication N° 14-2014, la Municipalité a informé votre Conseil de l'ouverture d'un compte de crédit d'études destiné à élaborer un projet de réorganisation des locaux de la Vigne. Les études réalisées à ce jour ont permis de définir le programme des futurs locaux, de déterminer les travaux à entreprendre et d'estimer les coûts de leur réalisation. Les conclusions de ces études sont présentées ci-après aux chapitres 3 et 4.

Par le présent préavis, la Municipalité propose à votre Conseil sa vision d'ensemble pour la réorganisation des locaux de la Vigne. D'une part, ce projet doit permettre de libérer des locaux utilisés par la Vigne dans différents bâtiments communaux qui seront prochainement réaffectés à des besoins prioritaires, mais également d'optimiser les surfaces nécessaires à l'exploitation des vignes communales. D'autre part, ce projet offre l'opportunité d'adapter aux modes de production actuels le matériel de la cave devenu obsolète après 30 ans de service et de créer un espace convivial pour la mise en valeur des vins de Pully.

## **2.1. Contexte général de la Vigne de Pully**

### **2.1.1. Historique du domaine viticole**

Au X<sup>e</sup> siècle, des terrains situés à Pully ont été donnés par la famille royale de Bourgogne au Prieuré de Payerne. Une partie des champs et des vignes de la région a ainsi été exploitée au cours du Moyen-Age par les moines de Payerne qui ont fait bâtir au XVI<sup>e</sup> siècle une construction semblable à une maison rurale, ancêtre du Prieuré actuel.

Le 6 janvier 1772, la Seigneurie de Berne a approuvé un règlement de la Commune de Pully pour protéger les vins pulliérans contre les vins étrangers ou d'autres régions du Pays de Vaud (par ex. : Lausanne, Vevey).

En 1905, la Cave communale s'est établie dans l'édifice appelé le Prieuré, dont la Commune est propriétaire depuis 1803.

En 1921, la surface viticole de la Commune s'étend sur 153 hectares. Mais en 1931, elle est réduite à 57 hectares en raison d'une invasion de phylloxéra (insecte parasite). Aujourd'hui, du fait de l'essor urbanistique de Pully, il ne reste plus qu'environ 9.5 hectares de vignes (0.5 ha en petites propriétés privées, 5 ha à la station Fédérale du Caudoz et le domaine communal de 4 ha).

La viticulture fait incontestablement partie de l'histoire de Pully et constitue un bel héritage de nos ancêtres.

### **2.1.2. Patrimoine viticole**

Retrouvées sur un ancien sceau du XVIII<sup>e</sup> siècle, les armoiries communales démontrent l'importance intemporelle des vignes pour la Ville de Pully.

Les vignes communales sont une véritable carte de visite et un symbole pour notre Commune. Elles font partie de l'appellation Lavaux et sont géographiquement réparties sur 2 sites bien distincts, communément appelés Clos de Pévret et Clos en Rochettaz. En Suisse, un clos doit être complètement entouré d'une enceinte, elle garantit la provenance unique de ce clos. La majeure partie du vignoble se situe au cœur de la Ville.

### **2.1.3. Son personnel**

L'équipe d'exploitation est composée d'un chef vigneron, ainsi que d'un ouvrier viticole. Hormis le travail à la vigne, les vignerons s'occupent aussi de la vinification et de la commercialisation des produits de la Cave. Ils ont un statut d'employé communal.

Au moment des récoltes et de la vinification, ils sont secondés par des auxiliaires, indispensables dans l'accomplissement des tâches saisonnières.

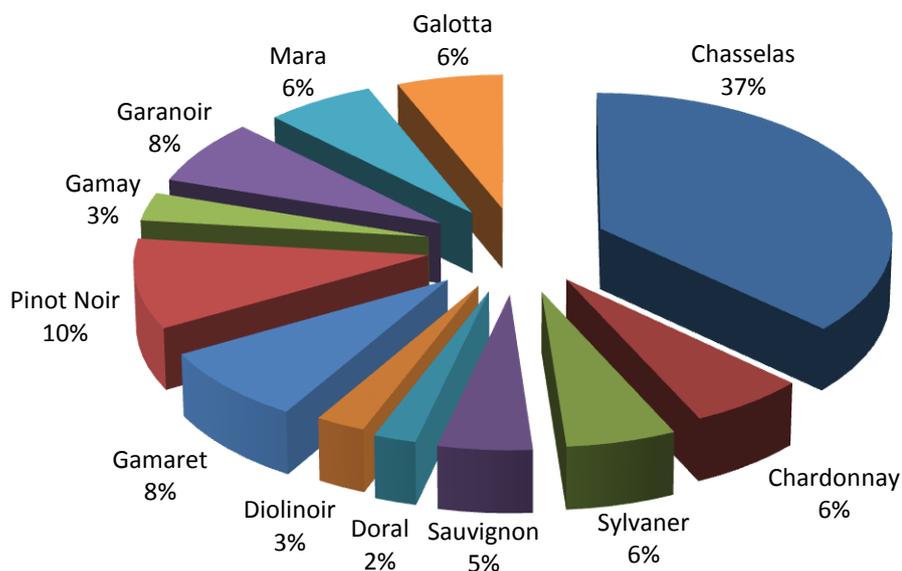
### 2.1.4. Caractéristiques du domaine

Les surfaces cultivées sont réparties sur le Clos de Pévret et en Rochettaz. Les sites sont majoritairement propriété de la Ville de Pully. En 2014, les caractéristiques du domaine sont les suivantes :

Caractéristiques	Clos de Pévret	En Rochettaz
Superficie	32'000 m <sup>2</sup>	8'000 m <sup>2</sup>
<i>dont en location</i>	4'500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Altitude	entre 385 m et 405 m	entre 450 m et 550 m
Pente	entre 5 % et 20 %	entre 30 % et 50 %
Cépages en m <sup>2</sup>		
Chasselas	14'947	
Chardonnay	2'475	
Sylvaner	2'320	
Sauvignon	1'989	
Doral	900	
Diolinoir	570	481
Gamaret	2'141	1'203
Pinot Noir		4'065
Gamay		1'291
Garanoir	1'982	1'004
Mara	2'581	
Galotta	2'510	

### 2.1.5. Encépagement

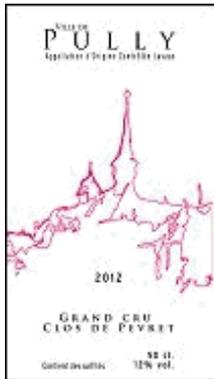
Le Chasselas est le cépage le plus cultivé dans notre vignoble, avec le Chardonnay, le Sylvaner, le Sauvignon et le Doral, près de 60 % de notre raisin est blanc.



## 2.1.6. Ses produits

L'étiquetage des vins a régulièrement évolué tout en laissant une place importante à la silhouette de Pully pour nos cépages traditionnels. Un design spécifique a été créé pour les spécialités.

- Vin blanc

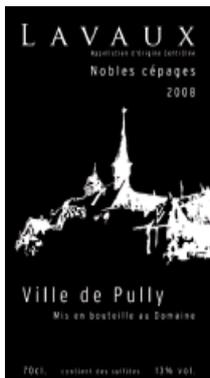


*Chasselas*



*Chardonnay*

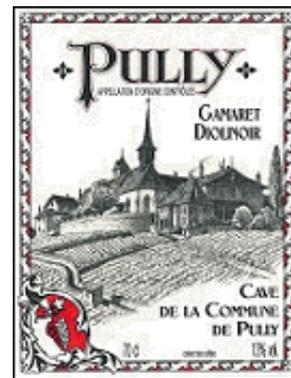
- Vin rouge



*Lavaux*



*Rochettaz*



*Gamaret-Diolinoir*

- Spécialités



*Polliacum (rosé)*



*Sève-Resses*



*Spinelle*



*La Pulliéranne*

### 2.1.7. Ses renommées

Les vins de la Cave communale ont souvent été primés, récompensant ainsi le travail de qualité de nos vignerons.

Office des vins Vaudois		
Vins	Notes	Année
Diolinoir-Gamaret 2000	95 / 100	2002
Chasselas 2001	97 / 100	2002
Rochettaz 2003	91 / 100	2004
Diolinoir-Gamaret 2005	90 / 100	2006
Chasselas 2006	88.3 / 100	2007
Diolinoir-Gamaret 2007 (1er vin vaudois)	98.4 / 100	2008
Rochettaz 2011 (1er vin vaudois)	95/100	2012
Expovina		
Vins	Médailles	Année
Diolinoir-Gamaret 2001	Argent	2003
Sève-Resses 2002	Argent	2003
Sève-Resses 2004	Or	2005
Diolinoir-Gamaret 2004	Argent	2005
Diolinoir-Gamaret 2007	Or	2008
Concours Général Européen		
Vins	Prix	Année
Chardonnay 2000	Master or	2002
Diolinoir-Gamaret 2000	Master argent	2002
Rochettaz 2002	Master or	2004
Diolinoir-Gamaret 2002	Master or	2004
Grand Prix du Vin Suisse		
Vins	Prix	Année
Diolinoir/Gamaret 2009	Argent	2010
Rochettaz 2011	Argent	2012
Guide Hachette		
Vins	Remarques	Année
Diolinoir-Gamaret 2001	Sélection	2004
Diolinoir-Gamaret 2007	Sélection	2009
Chardonnay du Monde		
Vins	Prix	Année
Chardonnay 2003	Argent (5 <sup>e</sup> rang)	2005
Confrérie des Vignerons		
Triennale	Rang	Médaille
De 2002 à 2004	6 <sup>e</sup>	Argent
De 2005 à 2007	5 <sup>e</sup>	Argent
De 2008 à 2010	7 <sup>e</sup>	Argent
De 2011 à 2013	10 <sup>e</sup>	Argent

### 2.1.8. Espace commercial pour la promotion des vins

Cet espace commercial est un lieu de présentation et de dégustation des vins. Il est aussi un lieu de rencontre et de convivialité, qui contribue largement à la promotion des vins de la Ville, ainsi qu'à la vente aux particuliers et aux professionnels de la restauration.

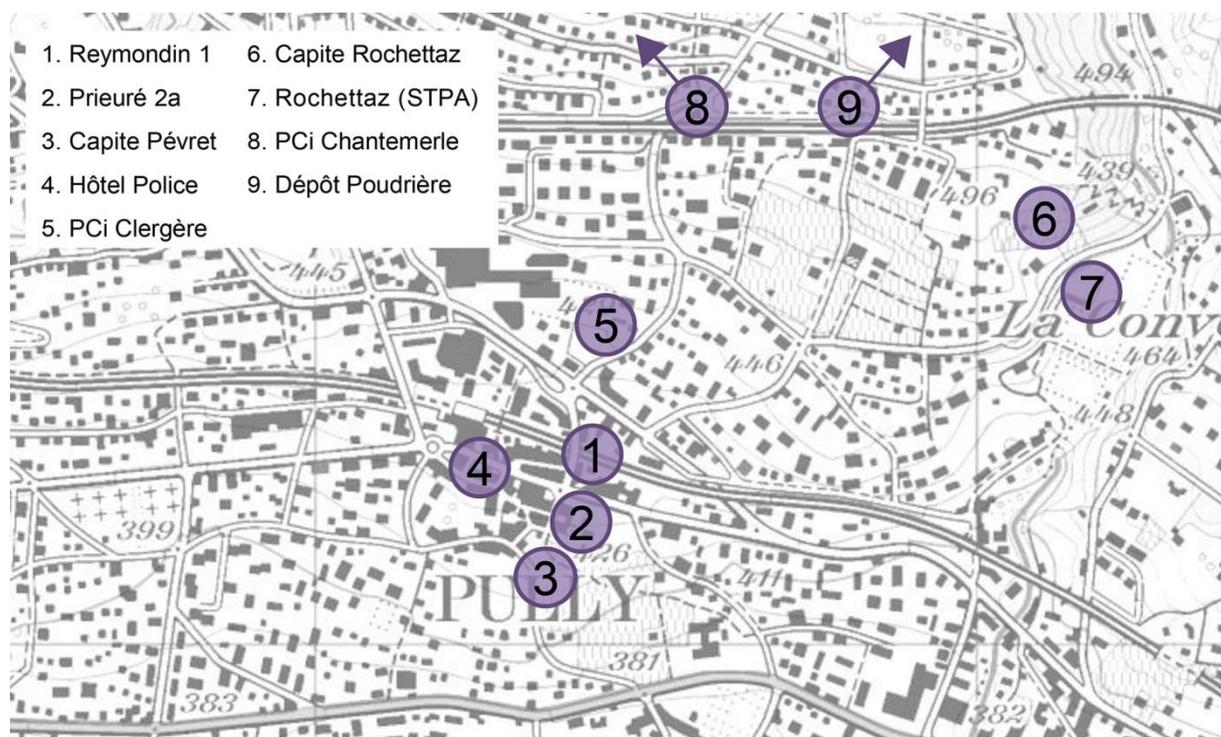
Afin d'assurer une vente régulière de ses produits, la Direction des domaines, gérances et sports entreprend par ailleurs les actions suivantes :

- site internet avec une adresse distincte, respectant le visuel de la Cave communale ;
- visibilité de la Cave avec un affichage clair et lumineux ;
- soirées à thème pour la clientèle ;
- formations de dégustation ;
- information auprès de la population.

La viticulture est étroitement liée à la culture vaudoise et pulliérane. Synonyme de tradition et de plaisir, elle constitue une carte de visite inestimable pour le tourisme dans notre région. Notre vin est une véritable fierté communale servi lors de réceptions officielles.

### 2.1.9. Locaux actuels de la Vigne

Au fil du temps, les activités de la Vigne ont été installées sans logique claire d'implantation sur divers sites au gré des besoins et des surfaces disponibles dans les bâtiments communaux. Elles occupent actuellement 9 sites sur l'entier du territoire communal.



*Situation actuelle des locaux de la Vigne*

Le tableau ci-dessous présente la situation actuelle, par site, de la répartition du matériel et des équipements d'exploitation propres à chacune des activités de la Vigne :

Activités	Situations actuelles	Fonctions
Viticoles	Capite de Pévret	Matériel de vigne
	Capite de Rochettaz	Matériel de vigne
	Abri PCi Clergère	Entreposage machines viticoles
	Av. S.-Reymondin 1	Atelier Matériel de vigne
	Abri PCi Chantemerle	Matériel de vigne
	Dépôt de la Poudrière	Matériel de vigne
Vinicoles	Av. du Prieuré 2a	Vinification
	Av. S.-Reymondin 1	Matériel de cave Maturation du raisin
	Hôtel de Police	Vinification en barrique Stockage bouteilles pleines
	Abri PCi Clergère	Stockage bouteilles vides
	Abri PCi Chantemerle	Matériel de cave Stockage bouteilles pleines
	Rochettaz (STPA)	Matériel de cave
	Dépôt de la Poudrière	Matériel de cave
Commerciales	Av. du Prieuré 2a	Dégustation Vente
	Av. S.-Reymondin 1	Bureau Dépôt pour la vente

Cette dispersion des activités viti-vinicoles et commerciales, qui occupent de manière inopportune des locaux sur tout le territoire communal, prive la Ville d'emplacements pour des projets prioritaires à réaliser au centre. De surcroît, elle engendre de nombreux déplacements et manutentions.

Dans ce contexte, il convient de reconsidérer la multitude de ces sites pour unifier et rationaliser les locaux de la Vigne communale, d'autant plus que 3 de ces sites doivent être libérés à court terme (cf. chapitre 2.2.10).

### 2.1.10. Sites à libérer par la Vigne

La Vigne occupe actuellement 3 sites qui doivent être libérés prochainement pour être réaffectés à de nouveaux programmes. Les surfaces perdues devront être reportées en d'autres lieux, le plus rationnellement possible. Il s'agit des sites suivants :

- Prieuré

Les activités de la Vigne installées au Prieuré 2a devront être déplacées, afin de permettre la rénovation du bâtiment à l'horizon 2018.

- Hôtel de Police

Les locaux occupés dans l'Hôtel de Police doivent être libérés et transformés pour être adaptés aux nouvelles normes de procédures pénales et à la Loi sur le travail à l'horizon 2017-2018.

- Locaux de la Protection civile à la Clergère

Les surfaces utilisées à la Clergère, dans les locaux de l'Organisation régionale de protection civile Lausanne-Est, Lavaux et Oron (ci-après ORPC), doivent être libérées et être restituées fin 2015 pour permettre l'accueil des nouveaux trains d'intervention.

La proposition de réorganisation des activités viti-vinicoles et commerciales de la Vigne est la conséquence principale de la réaffectation de ces sites.

## 3. Réorganisation des locaux de la Vigne

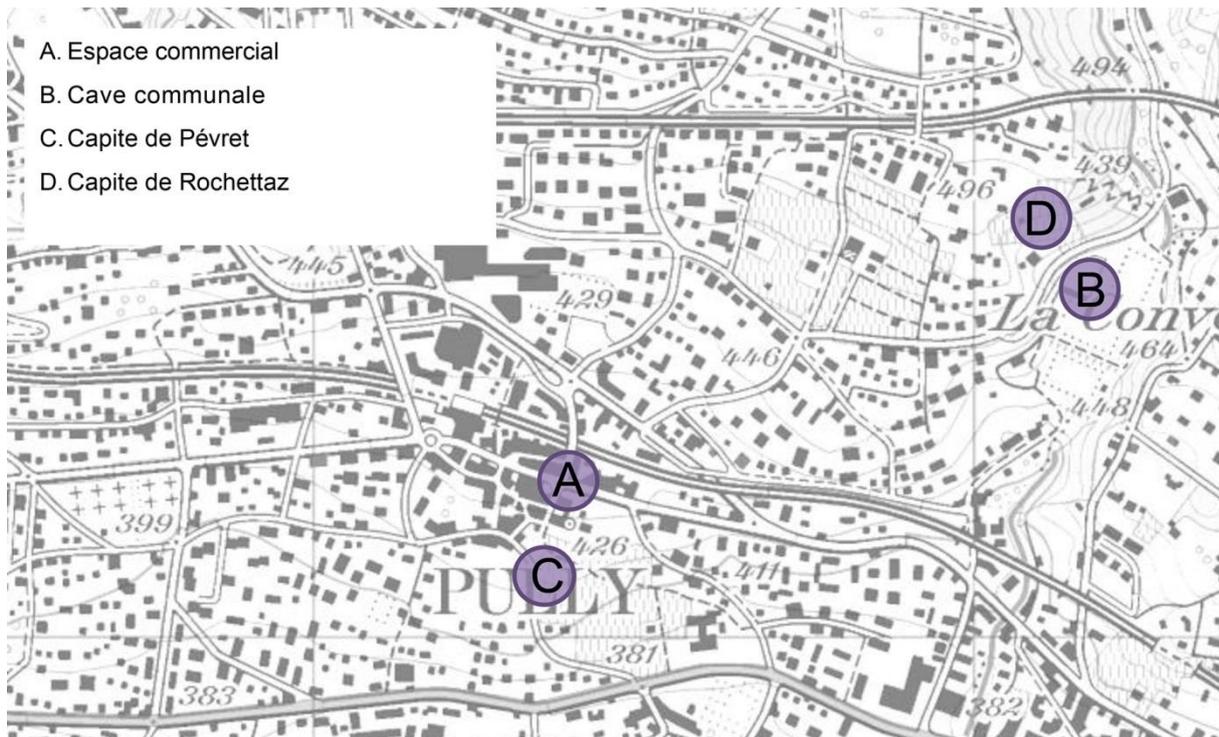
---

### 3.1. Programme des futurs locaux

L'étude du programme des locaux a été menée par la Direction des domaines, gérances et sports (direction en charge de l'exploitation de la Vigne), la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (direction en charge de la planification du projet) et des bureaux d'études expérimentés dans l'aménagement de caves vigneronnes.

Cette démarche a permis de développer une vision d'ensemble pour l'organisation des futurs locaux de la Vigne. Le programme vise à optimiser les surfaces nécessaires aux activités viticoles, à rassembler sur un site unique les activités vinicoles et à aménager un espace attractif pour la commercialisation.

L'objectif est de disposer de locaux fonctionnels et d'équipements d'exploitation adaptés aux modes de production actuels et de mise en valeur des vins de Pully.



*Plan d'intention des futurs locaux de la Vigne*

### 3.1.1. Activités viticoles

Actuellement, nous disposons de 2 capites pour l'entreposage du matériel d'exploitation de la vigne. L'une est située sur le Clos de Pévret et l'autre à Rochettaz, cette dernière répond aux besoins.

La capite principale, celle du Clos de Pévret, est dotée d'un couvert d'environ 18 m<sup>2</sup> pour le dépôt des outils d'exploitation de la vigne. Celle-ci ne permet pas l'entreposage de l'ensemble du matériel viticole actuellement dispersé sur divers sites (cf. chapitre 2.2.9) et en particulier les machines d'exploitation stationnées dans les locaux de l'ORPC à la Clergère, qui doivent être libérés pour fin 2015.

Un avant-projet d'agrandissement du couvert a été développé pour augmenter la surface de dépôt à 70 m<sup>2</sup>. En modifiant l'emprise au sol, en direction de l'est, sans augmenter la hauteur de l'infrastructure actuelle, le couvert restera dissimulé derrière le mur d'enceinte. Une structure en bois, habillée de cépages de vignes, assurera sa bonne intégration dans le paysage viticole du Clos de Pévret.



*Photo : capite du Clos de Pévret*

### **3.1.2. Activités viticoles**

Le programme prévoit de rassembler l'ensemble des activités viticoles (la vinification, le stockage des vins et du matériel de cave) à Rochettaz, dans l'ancien cantonnement militaire actuellement désaffecté et dont l'usage a été cédé par l'Armée à la Ville de Pully en 2013. Ce bâtiment semi-enterré est situé à l'arrière des locaux du Pully Football Club.



*Photo : l'entrée du STPA est située à gauche sur la photo*

Le STPA présente des locaux bruts dont la disposition est propice à l'aménagement de la future cave communale. La majorité des interventions à entreprendre concerne la modification des réseaux de canalisations et l'adaptation des installations techniques pour y accueillir les équipements viticoles. Des travaux de second œuvre sont également nécessaires. Ces travaux concernent le cloisonnement de locaux et la mise en place de revêtements de surface répondant aux besoins spécifiques d'une cave vigneronne.

La Vigne occupera une surface de 500 m<sup>2</sup>, soit la moitié de la surface disponible au STPA, le solde restant disponible.

L'objectif est de mettre en service les nouveaux locaux de production pour les vendanges 2016.

### 3.1.3. Activités commerciales

A propos des activités commerciales de la Vigne, la dégustation et la vente des vins de Pully s'effectuent actuellement au Prieuré. Un soir par semaine, de 17h00 à 20h00, la Direction des domaines, gérances et sports assure ces prestations. Elle organise en outre des manifestations publiques.

Le succès des ouvertures du soir serait nettement augmenté si les divers inconvénients de l'actuel local pouvaient être reconsidérés. Ces derniers concernent notamment le manque de visibilité et d'attractivité commerciale. En effet, situé à l'écart de la zone de rencontre, ce lieu qui mêle activités viticoles et commerciales sur une surface relativement restreinte est dépourvu de locaux sanitaires et d'équipements adéquats pour l'accueil et le service de la clientèle.

Dans ce contexte, un nouvel espace convivial, visible depuis l'espace public, serait un atout majeur pour la vente du vin et l'animation du centre. Le bâtiment communal sis à l'av. du Prieuré 4 pourrait être une bonne alternative pour accueillir un espace de dégustation et de vente.



Photo : bâtiment Prieuré 4

De plus, le rez-de-chaussée du Prieuré 4, d'une surface de 130 m<sup>2</sup>, soit le double de l'actuel espace commercial, permettrait d'intensifier les activités et de l'ouvrir à une clientèle plus large.



*Illustration : suggestion pour l'aménagement d'un espace commercial au Prieuré 4*

Cet espace permettrait d'accueillir les manifestations actuelles de la Vigne (ouvertures de printemps, brisolées, nocturnes, etc.), qui, à ce jour, suscitent un intérêt grandissant. Ces ouvertures spéciales offrirait une excellente animation au centre du village.

Ce lieu d'accueil et de convivialité serait ouvert tous les jeudis et samedis soirs durant la haute saison afin de réaliser la vente du vin aux particuliers.

Ponctuellement, des soirées à thèmes, des formations à la dégustation pourraient y être organisées afin de permettre aux clients de mieux découvrir les produits de la Cave.

Sur réservation, les particuliers ou les entreprises pourraient aussi profiter de cet espace unique pour des réceptions privées ou accueillir leur clientèle et ainsi promouvoir les vins de la Ville de Pully.

Le nouvel espace commercial, destiné à la mise en valeur des vins de Pully, devrait être opérationnel pour début 2018, afin de permettre le lancement de la rénovation du Prieuré qui rendra les lieux inexploitable. En effet, durant les phases préparatoires et d'exécution de l'ouvrage, le Prieuré devra être totalement vidé de toutes activités compte tenu de l'importance des travaux à entreprendre.

En référence au vœu émis en séance du Conseil communal du 19 novembre 2014, la possibilité de maintenir un lieu dédié à la Vigne dans le bâtiment historique du Prieuré

sera intégrée au concours, moyennant une évaluation plus fine des possibilités d'implantation en regard du programme définitif de l'Hôtel de Ville.

Un local provisoire devra être mis en place pour une période d'environ 3 ans durant le chantier du Prieuré, afin de ne pas interrompre les activités de dégustation et de vente des vins de Pully.

En conclusion, le tableau ci-dessous présente la situation actuelle et la situation future proposée pour les locaux de la Vigne :

Activités	Situations actuelles	Situations futures
Viticoles	Capite de Pévret Capite de Rochettaz Abri PCi Clergère Av. S.-Reymondin 1 Abri PCi Chantemerle Dépôt de la Poudrière	Capite de Pévret Capite de Rochettaz
Vinicoles	Av. du Prieuré 2a Av. S.-Reymondin 1 Hôtel de Police Abri PCi Clergère Abri PCi Chantemerle Rochettaz (STPA) Dépôt de la Poudrière	Rochettaz (STPA)
Commerciales	Av. du Prieuré 2a Av. S.-Reymondin 1	Av. du Prieuré 4 ou Av. du Prieuré 2a

### 3.2. Description des travaux

Selon le Code des frais de construction (ci-après CFC), la description des travaux est la suivante :

#### CFC 1 Travaux préparatoires

##### CFC 10 Relevés, études préliminaires

- Frais d'étude pour l'élaboration des études préliminaires.

##### CFC 11 Démolitions, démontages

- Installations de chantier.
- Equipements de travail pour le désamiantage. Dépose des revêtements contenant de l'amiante, évacuation des déblais.

- Démolition et évacuation de rampe et socle en béton, portes d'abris et seuils. Sciages et percements pour le passage de gaines, création de portes, éclairages zénithaux.
- Démontage et évacuation de cloisons légères, mobiliers fixes et installations techniques.

#### CFC 15 Adaptation des conduites existantes

- Création de collecteurs pour les nouvelles grilles et caniveaux.

#### CFC 2 Bâtiment

##### CFC 21 Gros œuvre 1

- Ouverture de radier pour adaptation du réseau de canalisations.
- Réalisation de socles en béton pour recevoir les cuves et d'une rampe d'accès.
- Création de locaux par montage de murs en maçonnerie de plots de ciments.

##### CFC 22 Gros œuvre 2

- Mise en place d'éclairages zénithaux, portes extérieures.
- Travaux d'étanchéité pour passage de gaines et éclairages zénithaux.

##### CFC 23 Installations électriques

- Tableau provisoire, démontage d'installation existante.
- Adaptation et mise en conformité des installations électriques, courant fort, courant faible, éclairage et éclairage de secours.
- Raccordement des nouveaux équipements.
- Installation d'alarmes techniques.

##### CFC 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air

- Adaptation des installations existantes.
- Installation d'une ventilation d'extraction d'air et de CO2 des locaux de production.
- Installation d'une pompe à chaleur réversible de production de chaud et froid.
- Installation d'air comprimé.

##### CFC 25 Installations sanitaires

- Adaptation des installations existantes.
- Fourniture et installation des équipements d'exploitation vinicole.
- Création de vestiaires et locaux sanitaires.
- Agencements de cuisinette et laboratoire.
- Raccordement des nouveaux équipements.

##### CFC 27 Aménagements intérieurs 1

- Création de locaux par montage de parois légères.
- Mise en place d'éléments de menuiserie, portes intérieures et mise en passe.

CFC 28 Aménagements intérieurs 2

- Exécution de chape en pente.
- Mise en place de revêtements de sol en carrelage et résine.
- Mise en place de revêtements de mur en faïence.
- Travaux d'isolation et de peinture.
- Nettoyages de fin chantier.

CFC 29 Honoraires

- Honoraires de l'architecte, de l'ingénieur civil et des ingénieurs en techniques du bâtiment, du géomètre pour l'étude du projet d'exécution et la réalisation de l'ouvrage.

**CFC 4 Aménagement extérieur**

CFC 41 Constructions

- Installation de chantier.
- Construction d'un couvert en bois pour l'entreposage du matériel de vigne.

CFC 44 Installations techniques

- Reprise des installations existantes.
- Installation de courant fort.
- Installation d'un point d'eau.

CFC 49 Honoraires

- Honoraires de l'architecte, de l'ingénieur civil et du géomètre pour l'étude du projet d'exécution et la réalisation de l'ouvrage.

**CFC 5 Frais secondaires**

CFC 51 Autorisations, taxes

- Frais pour autorisations et émoluments pour le permis des travaux.
- Taxes de raccordement aux réseaux.

CFC 52 Reproduction de documents

- Frais de reproduction de documents.

CFC 53 Assurances

- Assurance du maître d'ouvrage pour les travaux de construction.

CFC 55 Prestations du maître d'ouvrage

- Représentation du maître de l'ouvrage pour le pilotage du projet et le suivi des mandataires.

CFC 56 Autres frais secondaires

- Frais pour le bouquet de chantier et l'inauguration des nouveaux locaux.

CFC 57 Frais de chantier

- Frais pour les consommations d'eau, d'électricité et nettoyage de chantier.

CFC 58 Réserve pour divers et imprévus

- Montant de réserve pour travaux divers et imprévus correspondant à environ 10 % du montant des ouvrages.

## 4. Aspects financiers

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par les mandataires, le coût des travaux s'élève globalement à CHF 2'760'000.00 TTC.

L'estimation des travaux détaillée selon le CFC est la suivante, valeur au 5 décembre 2014, TVA au taux de 8 % comprise :

CFC	Désignation des travaux		Montant CHF TTC
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>148'000.00</b>
10	Relevés, études préliminaires	53'000.00	
11	Démolition, démontage	71'000.00	
15	Adaptation des conduites existantes	24'000.00	
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		<b>2'181'900.00</b>
21	Gros œuvre 1	99'000.00	
22	Gros œuvre 2	69'500.00	
23	Installations électriques	192'500.00	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement	423'500.00	
25	Installations sanitaires	709'000.00	
27	Aménagements intérieurs 1	73'500.00	
28	Aménagements intérieurs 2	279'000.00	
29	Honoraires des CFC 1 et 2	335'900.00	
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>187'600.00</b>
41	Constructions	134'600.00	
44	Installations	8'500.00	
49	Honoraires	44'500.00	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>		<b>242'500.00</b>
51	Autorisations, taxes	3'000.00	
52	Reproduction de documents	14'000.00	
53	Assurances	3'000.00	
55	Prestations du maître de l'ouvrage	0.00	
56	Autres frais secondaires	2'000.00	
57	Frais de chantier	8'300.00	
58	Réserves pour imprévus, environ 10 %	212'200.00	
	<b>Coût total des travaux TTC</b>	<b>CHF</b>	<b><u>2'760'000.00</u></b>

Le coût total des travaux de CHF 2'760'000.00 comprend les frais des études préliminaires s'élevant à CHF 53'000.00 déjà engagés sur le compte crédit d'études (cf. Communication au Conseil communal N° 14-2014 du 24 septembre 2014).

Les prestations du maître d'ouvrage assumées par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement et la Direction des domaines, gérances et sports, non chiffrées dans le coût total des travaux, sont estimées à CHF 92'000.00 pour le pilotage des projets et le suivi des mandataires.

Les travaux feront l'objet d'une procédure d'appels d'offres au sens de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD).

## 5. Programme des travaux

---

Sous réserve de la décision du Conseil communal, les travaux nécessaires à la réorganisation des locaux de la Vigne se dérouleront selon les phases suivantes :

Phase 1, Capite (Clos de Pévret) :

- |  |            |
|--|------------|
| - Dépôt du dossier de demande d'autorisation | Début 2015 |
| - Début des travaux                          | Mi-2015    |
| - Mise en service                            | Fin 2015   |

Phase 2, locaux de production (STPA) :

- |  |          |
|--|----------|
| - Dépôt du dossier de demande d'autorisation | Fin 2014 |
| - Début des travaux                          | Mi-2015  |
| - Mise en service                            | Mi-2016  |

Les activités vinicoles du Prieuré y seront maintenues jusqu'à mi-2016.

Phase 3, locaux de dégustation (provisoire ou définitif selon résultat du concours)

- |  |            |
|--|------------|
| - Dépôt du dossier de demande d'autorisation | Fin 2016   |
| - Début des travaux                          | Fin 2017   |
| - Mise en service                            | Début 2018 |

Le Labo des Archéos sera maintenu au Prieuré 4 jusqu'à la fin 2017.

Les activités commerciales de la Vigne seront maintenues au Prieuré jusqu'au début 2018.

## 6. Développement durable

---

Pour rappel, le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre

aux leurs. Cette définition a été proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

### **6.1. Capacité économique**

Le projet de réorganisation des locaux de la Vigne s'inscrit dans la démarche d'optimisation des locaux de la Ville qui a pour objectif d'optimiser les surfaces utilisées par ses services et de mieux en exploiter le potentiel.

L'analyse des activités viti-vinicoles et commerciales de la Vigne, actuellement dispersées sur le territoire communal, a permis de déterminer le programme des futurs locaux en adéquation avec les besoins. D'une part, le programme permet de relocaliser rationnellement les activités qui doivent laisser place à de nouvelles affectations. D'autre part, la Vigne disposera ainsi de locaux fonctionnels et d'équipements adaptés pour la production et la promotion des vins de Pully.

### **6.2. Responsabilité environnementale**

Cette démarche qui vise à minimiser les interventions est favorable en termes de consommation des ressources (matériaux, énergie).

La stratégie proposée offre des solutions optimales par la mise en valeur des locaux existants du STPA et de Prieuré 4, et la construction d'un couvert en bois au Clos de Pévret. La centralisation et la modernisation des installations de vinification permettront de réduire leurs impacts énergétiques.

### **6.3. Solidarité sociale**

Le potentiel offert par l'emplacement proposé du nouvel espace commercial et l'intensification des activités de promotion des vins de Pully contribueront à développer l'attractivité et l'animation du centre-ville.

La vision d'ensemble de réorganisation des activités de la Vigne valorise concrètement le patrimoine viti-vinicole pullièran. Ce patrimoine immatériel comprend les pratiques et les savoir-faire liés à l'artisanat viticole. Par ailleurs, elle permet également de préserver le paysage culturel façonné par l'Homme au travers de ces mêmes pratiques, dont les Clos de Pévret et en Rochettaz caractérisent le territoire de Pully.

---

## 7. Communication

---

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec le Service de la communication.

L'avancement des différentes phases des travaux seront relayées par des communiqués de presse, voire par un article dans le Journal communal et d'autres médias considérés comme opportuns (site Internet communal, page Facebook de la Ville de Pully, etc.).

---

## 8. Programme de législature

---

Le projet de réorganisation des locaux de la Vigne s'inscrit dans le cadre du programme de législature de la Municipalité, selon les objectifs et les mesures suivantes :

Vie sociale et culturelle :

- O-06 « Favoriser les rencontres au sein de la population de Pully » ;
- M-07 « Promouvoir des animations et une vie festive favorisant l'adhésion à l'identité locale ».

Développement de la Ville de Pully :

- O-10 « Améliorer la cohésion du centre-ville, développer son attractivité et la qualité d'aménagement de ses espaces publics » ;
- O-15 « Optimiser l'utilisation des bâtiments par l'administration communale (services administratifs et techniques) » ;
- M-18 « Poursuivre et finaliser l'étude des besoins en surfaces des services communaux et formuler les pistes d'optimisation de leur utilisation (Masterplan) ».

## 9. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

**Le Conseil communal de Pully,**

vu le préavis municipal N° 01-2015 du 17 décembre 2014,  
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,

**décide**

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 2'760'000.00 destiné à lui permettre de réorganiser les locaux de la Vigne, selon le présent préavis ;
2. de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales, sur 15 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 17 décembre 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner