

VILLE DE PULLY

Municipalité

## Préavis N° 04 - 2017 au Conseil communal

### **Parc Guillemin**

Mise en conformité et agrandissement du hangar des  
collaborateurs de Parcs et promenades

**Crédit demandé CHF 1'258'000.00**

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,  
M. Leuba, Conseiller municipal

Pully, le 15 mars 2017

## Table des matières

<b>1. Objet du préavis</b>	<b>3</b>
<b>2. Préambule</b>	<b>3</b>
2.1. Généralités	3
2.2. Mise en conformité	3
2.3. Besoins fonctionnels	4
2.4. Réflexion sur l'organisation des locaux	4
<b>3. Description des travaux envisagés</b>	<b>4</b>
3.1. Etude de l'avant-projet	4
3.1.1. Situation actuelle	4
3.1.2. Programme des locaux	5
3.1.3. Intervention	5
3.2. Description détaillée des travaux	8
<b>4. Aspects financiers</b>	<b>11</b>
<b>5. Programme des travaux</b>	<b>12</b>
<b>6. Développement durable</b>	<b>12</b>
6.1. Capacité économique	12
6.2. Responsabilité environnementale	13
6.3. Solidarité sociale	13
<b>7. Communication</b>	<b>13</b>
<b>8. Programme de législature</b>	<b>13</b>
<b>9. Conclusions</b>	<b>14</b>

Madame la Présidente,  
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 1'258'000.00**

destiné à lui permettre de procéder à la mise en conformité et à l'agrandissement du hangar des jardiniers du parc Guillemin.

## 2. **Préambule**

---

### 2.1. **Généralités**

Le parc Guillemin est une ancienne propriété, donnée à la Ville de Pully en 1944, composée d'une maison de maître, de dépendances rurales et d'un vaste terrain. Le nom du parc est celui du dernier propriétaire ayant habité les lieux : Georges Guillemin. Son père, Etienne, avait acquis la propriété en 1851, elle faisait à l'époque plus de 23'000 m<sup>2</sup>. Etienne Guillemin est un personnage illustre. Il fut ingénieur, inventeur, administrateur de la Compagnie du gaz à Lausanne et Conseiller municipal à Pully.

Les bâtiments du parc Guillemin ont obtenu la note « 3 » au recensement architectural du canton de Vaud en 2001. L'ensemble de ces bâtiments est placé sous protection générale depuis 2003. Le hangar des jardiniers a fait l'objet d'une première transformation en 1968. Cette opération permit d'aménager les locaux de la partie sud du bâtiment (atelier, vestiaire) et d'y ajouter le couvert, réalisé en même temps que la réfection de la toiture. En 1986, un agrandissement est réalisé au nord en vue d'y ranger des engins et du matériel de l'équipe Parcs et promenades. Une autre dépendance, située à l'ouest, abrite la garderie du parc Guillemin.

### 2.2. **Mise en conformité**

En 2013, les locaux techniques de la Ville de Pully ont fait l'objet d'une inspection du Service cantonal de l'emploi. Cette visite avait pour but de vérifier la conformité de ces locaux à la Loi sur le travail et à l'Ordonnance sur la prévention des accidents.

Lors de ce contrôle, plusieurs défauts ont été relevés dans les locaux utilisés par Parcs et promenades au cimetière de Chamblandes et au parc Guillemin. Dès lors, ces locaux doivent être mis en conformité. Il s'agit, en particulier, d'éliminer des situations

accidentogènes (risques de chutes et de manutention), de réorganiser l'entreposage des machines et de l'outillage dans des lieux appropriés, de créer des vestiaires séparés pour les hommes et les femmes.

### **2.3. Besoins fonctionnels**

Par ailleurs, les locaux du hangar du parc Guillemain ne correspondent plus aux besoins fonctionnels et à l'organisation actuelle de Parcs et promenades. En plus des exigences de conformité énoncées ci-dessus, il manque aujourd'hui un réfectoire pouvant accueillir une vingtaine de personnes.

### **2.4. Réflexion sur l'organisation des locaux**

Ces mises en conformité et ces besoins fonctionnels ont suscité une réflexion sur l'organisation des locaux de Parcs et promenades. Afin de réduire le coût des travaux, d'optimiser l'utilisation des surfaces et la gestion du personnel, la Municipalité a décidé de regrouper sur un seul site, au parc Guillemain, les vestiaires et le réfectoire qui servira également de local de coordination des équipes. Le bâtiment du parc Guillemain peut accueillir ces locaux, moyennant une transformation de la partie sud du hangar. Le local du cimetière de Chamblandes restera dans son état actuel, dévolu essentiellement au stockage du matériel.

Cette décision répond à la demande de la commission de gestion qui a émis le vœu qu'un préavis concernant les locaux du personnel du cimetière ainsi que ceux du parc Guillemain soit présenté durant la première année de la législature 2016-2021.

## **3. Description des travaux envisagés**

---

### **3.1. Etude de l'avant-projet**

#### **3.1.1. Situation actuelle**

La surface des vestiaires du hangar du parc Guillemain n'est pas suffisante pour accueillir l'ensemble des employés. Le local de pause qui se trouve en sous-sol n'est pas équipé d'eau courante. Les normes de sécurité ne sont pas respectées.

Les espaces de travail et de garage situés au rez-de-chaussée, de même que le dépôt situé à l'étage, sont conservés en l'état.

Les biches de l'enclos adjacent bénéficient aujourd'hui d'un local situé dans le coin sud-est du hangar. Ce local sera utilisé pour agrandir les vestiaires. Dès lors, un abri pour les biches sera édifié dans l'enclos, en remplacement.



*Local actuel des biches*

Une aire de dépôt et de stationnement, fermée et sécurisée, manque pour les véhicules de service. De plus, la place située devant le hangar présente des risques pour les usagers du parc : le mélange des cheminements piétons avec les manœuvres des véhicules de service rend la situation dangereuse.

### **3.1.2. Programme des locaux**

Le programme des locaux prévoit l'aménagement de nouveaux espaces comprenant :

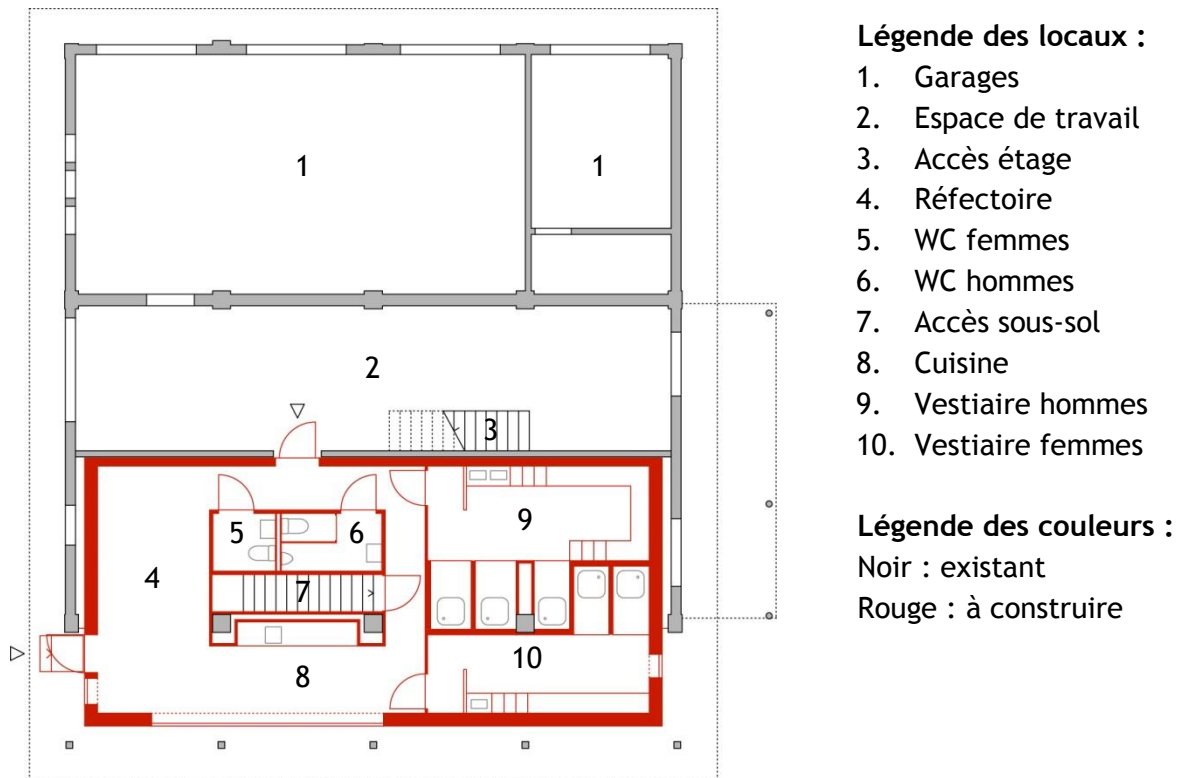
- un vestiaire hommes ;
- un vestiaire femmes ;
- un réfectoire ;
- un WC hommes ;
- un WC femmes.

### **3.1.3. Intervention**

Le projet consiste à restructurer le bâtiment existant dans sa partie sud et à l'agrandir légèrement sous le couvert existant. Afin de répondre au nouveau fonctionnement du bâtiment, le projet propose de démonter l'entier des éléments construits de la partie sud, à l'exception de la structure portante, et de concevoir, en lieu et place, une structure en ossature bois qui se prolonge sous le couvert (cf. plan ci-après).

Cette démarche permettra de reconnaître l'identité de la bâtisse existante en affirmant l'autonomie architecturale de la nouvelle partie. La construction neuve garantira également une définition claire des espaces de service par rapport aux espaces de travail. Pour des raisons de sécurité incendie, le local situé au sous-sol sera réaffecté en local de dépôt.

La démarche architecturale adoptée préserve et met en valeur les qualités architecturales du bâti existant. L'intégration sensible et contemporaine du projet inscrit celui-ci dans la continuité, offrant une réponse stimulante en relation avec le lieu.



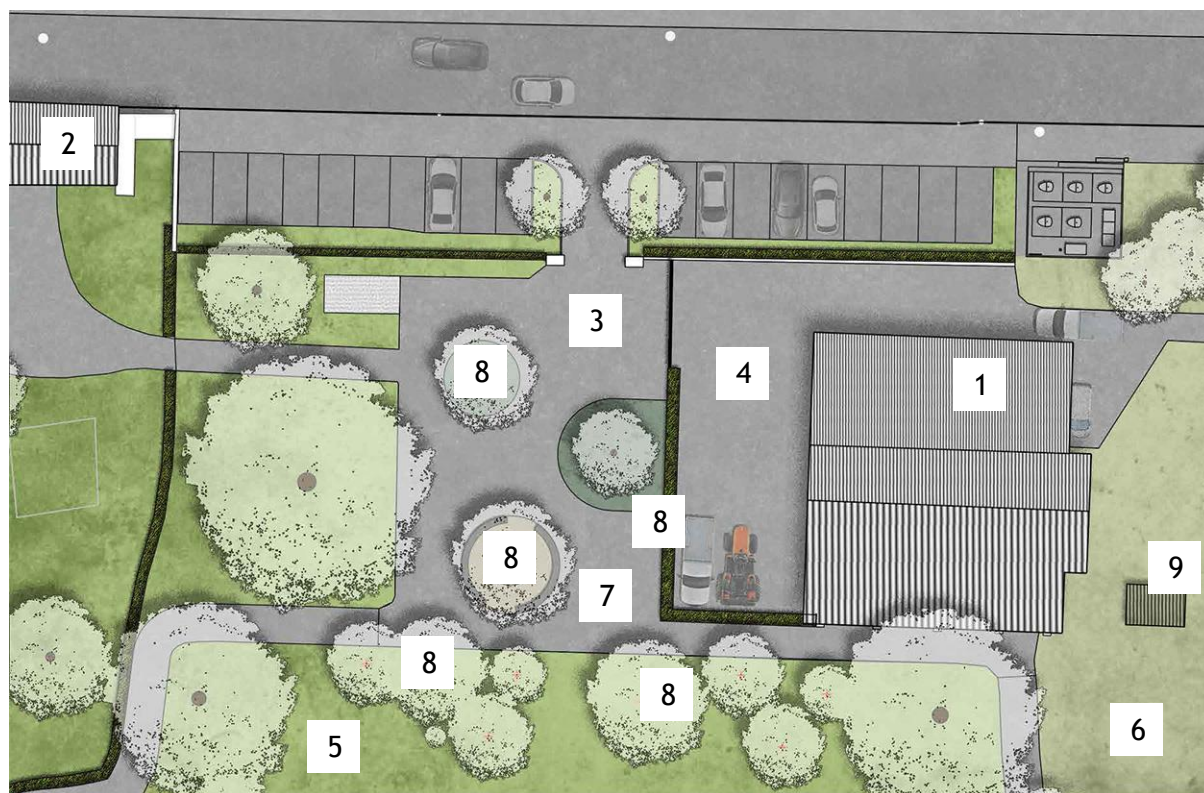
*Avant-projet de l'agrandissement du hangar des jardiniers, plan sans échelle*

La nourrice sanitaire, actuellement située au rez-de-chaussée du bâtiment, sera déplacée à l'étage, à proximité de la chaufferie. Le tableau électrique existant sera remplacé. La chaufferie existante est conservée. Toutes les distributions de chauffage, ventilation, sanitaire et électricité (ci-après CVSE) de la nouvelle construction seront neuves, ainsi que le réseau de canalisations d'eaux usées jusqu'au collecteur communal, y compris la reprise des grilles de sol existantes, du reste du bâtiment. Le projet prévoit également la mise en séparatif du réseau eaux usées et eaux claires, ainsi que la pose d'un nouveau séparateur d'huile.

Un nouvel abri sera construit à l'intérieur de l'enclos des biches pour remplacer l'actuel local des biches qui est compris dans le volume du bâtiment à réaffecter.

Une aire de dépôt et de stationnement pour les véhicules de service sera délimitée devant le hangar, en emprise sur la petite place située à l'entrée du parc Guillemain (cf. plan ci-après). Cette aire sera clôturée, afin d'empêcher l'accès du public, sous une forme végétale pour assurer une bonne intégration dans le parc. Les massifs et plantations situés à proximité seront reconfigurés sous une forme plus libre. Ce dispositif permettra de bien séparer l'accès des véhicules de service et les piétons qui entrent dans le parc. La disposition actuelle n'est pas satisfaisante en terme de sécurité (camionnettes en marche arrière à proximité de la garderie).

Légende du plan : 1. Hangar, 2. Garderie, 3. Entrée du parc, 4. Aire de dépôt et stationnement, 5. Parc, 6. Parc des biches, 7. Nouveaux cheminements, 8. Nouvelles plantations, 9. Abris des biches



*Avant-projet de l'aire de dépôt et de stationnement, plan sans échelle*



*Intégration de l'aire de dépôt et de stationnement à l'entrée du parc, photomontage*

## 3.2. Description détaillée des travaux

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

### CFC 1 Travaux préparatoires

#### CFC 10 Relevés

- Relevé du bâtiment existant et des installations.

#### CFC 11 Démolitions, démontages

- Installations de chantier, ventilateurs et compartiments pour le désamiantage.
- Dépose et évacuation des revêtements de sols et murs des sanitaires, des joints de fenêtres et des autres éléments contenant de l'amiante.
- Démolition et évacuation de la façade sud du bâtiment sauf les piliers, du banc en béton préfabriqué, des galandages, des sols et murs intérieurs de toute la partie sud du bâtiment.

#### CFC 13 Installation de chantier en commun

- Installation et location de vestiaires provisoires pour la durée du chantier.

#### CFC 14 Adaptation du bâtiment

- Dépose partielle des installations électriques, installations provisoires.
- Dépose partielle de la distribution de chauffage, vidange et bouchonnage.
- Dépose partielle des installations sanitaires, démontage et bouchonnage.

#### CFC 15 Adaptation des conduites existantes

- Mise en séparatif du bâtiment (eaux usées / eaux claires).
- Création d'un regard de visite, raccordement et remise en état du terrain.

### CFC 2 Bâtiment

#### CFC 20 Excavation

- Clôture du chantier.
- Installation d'un vestiaire provisoire (roulotte).
- Fouilles pour le soubassement en béton et fondations hors-gel.

#### CFC 21 Gros œuvre 1

- Fouilles en rigole pour les canalisations extérieures et intérieures, remblayage.
- Evacuation des dallages et du bitume.
- Travaux de maçonnerie (fondations en béton, reprise et mise à niveau de la dalle).
- Construction en bois : structure porteuse, cloisons intérieures et toiture. Apport d'éléments pré-confectionnés en atelier, dimensionnés pour une manutention à la main dans le volume existant.
- Construction d'un abri en bois pour les biches.



**CFC 22 Gros œuvre 2**

- Pose de fenêtres et portes extérieures en bois.
- Remise en état des façades extérieures du bâtiment (rhabillage, peinture).

**CFC 23 Installations électriques**

- Nouveau tableau électrique et distribution.
- Mise en conformité des installations existantes.
- Installations électriques dans les nouveaux locaux.

**CFC 24 Installations de chauffage et ventilation**

- Révision des installations existantes.
- Chauffage au sol pour les vestiaires et le réfectoire.
- Pose d'une installation de ventilation pour les vestiaires.

**CFC 25 Installations sanitaires**

- Création d'une nouvelle nourrice à l'étage.
- Pose d'équipements sanitaires (douches, lavabos, wc).
- Agencement d'une cuisine dans le réfectoire.

**CFC 27 Aménagements intérieurs 1**

- Portes intérieures en bois.
- Travaux de serrurerie.
- Equipement des nouveaux locaux (casiers, bancs, cloisons, stores).
- Système de verrouillage.

**CFC 28 Aménagements intérieurs 2**

- Isolation et chape sur sol en béton existant et dalle béton.
- Pose des revêtements de sol (bois, carrelage).
- Pose de faïence sur les murs des parties sanitaires.
- Traitement des parois et plafonds bois.
- Nettoyage à la fin des travaux.

**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 Aménagements extérieurs****CFC 40 Mise en forme du terrain**

- Préparation du terrain, dégrappage d'enrobé, décapage de terre végétale et évacuation.

**CFC 42 Jardins**

- Modification des cheminements de l'entrée du parc, plantation de haies, plantations arbustives et arborées, mobiliers urbains.

CFC 46 Places

- Aménagement de l'aire de dépôt et de stationnement, réfection des revêtements de sol.

**CFC 5 Frais secondaires**

CFC 51 Autorisations, taxes

- Frais pour autorisations et émoluments pour le permis de construire.
- 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

- Pilotage du projet, définition des objectifs, planification du projet, coordination interne.
- Suivi des mandataires, représentation du maître d'ouvrage, élaboration des contrats, application des procédures de marchés publics.

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 15 % du montant des ouvrages.

**CFC 9 Ameublement**

CFC 90 Meubles

- Ameublement des nouveaux locaux (tables, chaises, panneau d'affichage, portemanteaux).

## 4. Aspects financiers

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par le mandataire, le coût des travaux s'élève globalement à CHF 1'258'000.00 TTC.

L'estimation des travaux détaillée selon le CFC est la suivante, valeur au 1<sup>er</sup> février 2017, TVA au taux de 8 % comprise :

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>125'000.00</b>
10	Relevés	6'500.00
11	Démolition, démontage	41'300.00
13	Installation de chantier	19'400.00
14	Adaptation du bâtiment existant	7'800.00
15	Adaptation des conduites existantes	50'000.00
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>815'300.00</b>
20	Excavation	16'200.00
21	Gros œuvre 1	221'800.00
22	Gros œuvre 2	63'300.00
23	Installations électriques	38'900.00
24	Chauffage, ventilation	36'800.00
25	Installations sanitaires	64'800.00
27	Aménagements intérieurs 1	113'000.00
28	Aménagements intérieurs 2	56'400.00
29	Honoraires des CFC 1-2-4-9	204'100.00
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>111'300.00</b>
40	Mise en forme du terrain	15'100.00
42	Jardins	52'200.00
46	Places	44'000.00
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>189'600.00</b>
51	Autorisations, taxes	10'600.00
52	Reproduction de documents	5'400.00
53	Assurances	3'300.00
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, env. 15 % des CFC 1-2-4-9	160'000.00
<b>9</b>	<b>Ameublement</b>	<b>16'800.00</b>
90	Meubles	16'800.00
	<b>Coût total des travaux TTC</b>	<b>CHF <u>1'258'000.00</u></b>

Les prestations du maître d'ouvrage assumées par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, non chiffrées dans le coût total des travaux, sont estimées à CHF 90'000.00 pour le pilotage du projet et le suivi des mandataires.

Les frais des études préliminaires pour la phase préavis s'élèvent à CHF 18'684.00, ils ont été financés par le compte budget 2016 de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, rubrique « Honoraires et frais d'expertises ».

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

Les travaux à entreprendre au parc Guillemin figurent au plan des investissements 2016-2020 sous l'objet n°28 pour un montant de CHF 1'300'000.00.

## 5. Programme des travaux

---

Sous réserve de la décision du Conseil communal, les travaux à entreprendre au parc Guillemin se dérouleront selon le programme suivant :

- |   |          |
|---|----------|
| - Lancement du projet d'exécution       | mi-2017  |
| - Dépôt du dossier de mise à l'enquête  | mi-2017  |
| - Lancement de l'exécution de l'ouvrage | mi-2018  |
| - Mise en service                       | fin 2018 |

## 6. Développement durable

---

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.

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.

### 6.1. Capacité économique

Le projet proposé ménage la capacité économique du maître d'ouvrage dans la mesure où il permet d'éviter la construction d'un bâtiment neuf. Le projet étudie en profondeur le contexte dans lequel il s'inscrit, il est conforme et en adéquation avec l'ensemble des contraintes légales et des besoins fonctionnels. Le projet exploite de manière optimale le potentiel du site et il permet la mise en valeur d'un patrimoine existant. Le projet de mise en conformité et d'agrandissement du hangar des jardiniers permet d'adapter les locaux de service aux besoins actuels et futurs de Parcs et promenades.

## **6.2. Responsabilité environnementale**

Le projet d'agrandissement du hangar des jardiniers vise à minimiser les interventions constructives et à préserver les éléments existants ; en ce sens, il est favorable en termes de consommation des ressources matérielles et énergétiques.

La stratégie proposée permet de maintenir la structure existante du bâtiment et elle permet également de mettre en œuvre un ouvrage en ossature bois dont le système constructif est économe en énergie grise et dont l'enveloppe est énergétiquement performante.

## **6.3. Solidarité sociale**

La mise en conformité du hangar des jardiniers découle d'exigences légales visant à réduire les risques d'accidents professionnels et à mettre à disposition des utilisateurs des locaux et des équipements appropriés. Le cadre de travail des jardiniers en sera amélioré. La création d'une aire de dépôt et de stationnement à l'entrée du parc, clarifiant les cheminements des piétons et des véhicules de service, permettra de sécuriser les accès.

## **7. Communication**

---

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

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

## **8. Programme de législature**

---

Les travaux de mise en conformité et d'agrandissement du hangar des jardiniers du parc Guillemin s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2016-2021 de la Municipalité.

## 9. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

**Le Conseil communal de Pully,**

vu le préavis municipal N° 04-2017 du 15 mars 2017,  
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 1'258'000.00 destiné à lui permettre de procéder à la mise en conformité et à l'agrandissement du hangar des jardiniers du parc Guillemin, 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 30 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 mars 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner