



COMMUNE DE PULLY

Municipalité

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Préavis No 11 - 2001
au Conseil communal

Etablissement horticole du chemin de Rennier 44
Construction d'une serre
et aménagement de ses abords
Remplacement de l'installation de chauffage
Demande de crédit d'investissement de Fr. 665'000.--

25 juillet 2001

Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Préambule.....	2
3. Perspectives d'avenir.....	3
4. L'établissement horticole de Rennier 44	5
4.1. Généralités	5
4.2. Etat des lieux	5
4.3. Justification des besoins horticoles.....	6
5. Construction d'une nouvelle serre	7
6. Aspects financiers	9
6.1. Coût des travaux	9
6.2. Charges financières.....	10
6.3. Charges de fonctionnement	10
7. Programme de réalisation.....	10
8. Conclusions.....	11

Etablissement horticole du chemin de Rennier 44
Construction d'une serre et aménagement de ses abords
Remplacement de l'installation de chauffage

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

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

Fr. 665'000 .--

destiné à permettre la construction d'une nouvelle serre de culture de fleurs et de plantes d'ornement au centre de l'établissement horticole que la Commune possède au chemin de Rennier 44, pour la doter aussi d'une installation de chauffage modeste, dans le cadre du remplacement de celle qui assure la production de chaleur des bâtiments existants.

La démarche vise à doter le Service des parcs et promenades d'outils de travail plus fonctionnels et mieux sécurisés et à rationaliser ses activités dans un souci d'efficacité et de qualité accrues.

La Municipalité a tout d'abord conduit une large réflexion sur la nature et l'évolution des tâches assumées par ce service, se préoccupant des moyens actuellement à sa disposition pour les mener à bien.

Le bilan tiré de son appréciation de situation confirme sa volonté de maintenir à Pully un Service des parcs et promenades efficace et compétent, dont chacun se plaît à reconnaître la qualité du travail accompli pour entretenir et embellir, en partenariat avec des entreprises privées, les parcs, les jardins, les rues et les édifices publics de notre cité. Pour assurer aussi l'entretien et la gestion des cimetières et contribuer à la décoration de la plupart des manifestations officielles organisées dans nos murs.

Le présent préavis renseigne le Conseil communal sur les orientations choisies et sur les mesures de planification qui devraient permettre de les concrétiser à court, moyen et long termes.

2. Préambule

Jusqu'en 1981, le Service des parcs et promenades a fait partie du Service de la voirie qui dépendait alors de la Direction des domaines et bâtiments. En 1982 il a rejoint les rangs de la Direction des travaux, pour devenir quelques mois plus tard une entité à part entière au sein de cette dernière.

A l'occasion des restructurations opérées au sein de l'administration communale au début de la présente législature, le Service des parcs et promenades a été transféré à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, à partir du 1^{er} janvier 1998.

Ces événements, ajoutés aux mesures de partenariat privé dont plusieurs de ses tâches ont fait l'objet voici quinze ans, expliquent en partie le fait qu'il n'a pas bénéficié jusqu'à présent de toutes les améliorations souhaitables à ses lieux et à ses locaux de travail ainsi qu'aux équipements qui leurs sont associés.

Par ordre d'importance, ses centres d'activité sont les suivants :

- le centre horticole du chemin de Rennier 44, abritant des locaux administratifs, de service et de dépôts, des surfaces et des installations de cultures florales et de plantes ornementales, ainsi qu'un appartement de fonction ;
- le domaine voisin des Boverattes, servant partiellement et provisoirement de terrain de culture sous tunnel tempéré ou en pleine terre ;
- les dépôts-ateliers de la campagne Guillemin, où sont entreposés les principaux véhicules, engins et outils nécessaires à la bonne marche du service, et où s'effectuent les réparations et l'entretien des véhicules et de l'outillage courant ;
- le domaine de la Verrière, à Paudex, où sont mis en réserve des matières premières non périssables ainsi que des éléments et des équipements de décoration.

Le Service peut également compter sur des locaux de secteurs :

- au collège Arnold Reymond,
- à l'avenue Samson Reymondin,
- au centre sportif de Rochettaz,
- au cimetière de Chamblandes,
- au chemin du Stand,
- au Port-de-Pully.

Bien qu'entretenus de manière régulière, ces principaux équipements accusent le poids des ans, ce qui ne va pas sans susciter problèmes et inquiétudes quant aux conditions de travail et de sécurité offertes au personnel d'exploitation.

Hormis les garages à véhicules jouxtant la partie arrière du dépôt de la campagne Guillemain, édifiés en 1986, ces équipements datent du début du siècle passé pour les plus anciens et des années 1950 pour les plus récents.

Si leur dispersion sur le territoire peut présenter quelques avantages, les inconvénients qui en résultent l'emportent sur les premiers. De cette situation naissent aussi des incompatibilités entre les activités déployées à ces endroits par nos jardiniers et la vocation des propriétés voisines, notamment en matière de rapports de voisinage.

Une autre préoccupation de la Municipalité réside dans le fait que les sites de la Verrière et des Boverattes, dans une moindre mesure celui de la campagne Guillemain seront consacrés tôt ou tard à la réalisation de projets énoncés dans le plan directeur communal du 6 mars 1996 :

- promotion d'un ensemble d'habitations groupées sur le domaine des Boverattes,
- réhabilitation des bâtiments d'habitation et des abords du chemin de la Verrière,
- extension des locaux d'accueil et de loisirs de la petite enfance à la campagne Guillemain.

Compte tenu de la planification de ces projets, la Municipalité juge le moment venu de créer des conditions propices à leur réalisation.

3. Perspectives d'avenir

Comme le souligne le premier chapitre de ce préavis, l'existence d'un Service des parcs et promenades efficace et compétent se justifie à maints égards. La nature, le volume et la qualité des tâches accomplies quotidiennement par les 15 personnes qui le constituent actuellement (chef jardinier compris) sont éloquents et appréciés autant par les Pulliérans que par les hôtes de passage.

Dans ce contexte, il faut souligner que si le partenariat instauré dès 1986 avec des entreprises privées a permis de ramener l'effectif du service de 21 à 15 personnes, les prestations accomplies par ces dernières s'élèvent à plus de 600'000.-- francs/l'an, tout en marquant une tendance à la hausse.

La Municipalité a par conséquent décidé de ne pas poursuivre dans cette voie, jugeant qu'un équilibre satisfaisant est atteint entre les prestations confiées au secteur privé et celles assumées par le personnel communal.

Elle souhaite toutefois poursuivre dans la recherche d'économies de fonctionnement du service par un rapprochement et une rationalisation progressive de ses centres de travail, ainsi que par la mise en place de méthodes d'entretien différenciées selon la nature des secteurs.

Plusieurs circonstances favorables permettent aujourd'hui de viser à ces objectifs.

Première étape :

La libération récente des locaux administratifs situés au 1^{er} étage du bâtiment d'exploitation du chemin de la Damataire 11-13 (occupés jusqu'alors par les sociétés Télécisel/Cablecom), la diminution et la concentration des stocks de matériel et de pièces détachées des Services industriels (situés dans les sous-sols de ce même bâtiment) laissent disponibles de confortables espaces de travail et de dépôts.

Conséquence de cette situation, le secteur administratif du Service des parcs et promenades va être transféré à cette adresse, de même qu'une partie du matériel occupant le domaine de la Verrière. Il en résultera une meilleure synergie avec le siège de la Direction, les services techniques et les autres services d'exploitation, des contacts facilités pour les usagers et les fournisseurs.

Etapas suivantes :

La mise en application récente du nouveau plan général d'affectation de la zone urbaine du territoire communal a permis de conférer à l'établissement horticole du chemin de Rennier 44 (colloqué jusqu'alors en zone de villas) le statut de zone de constructions d'utilité publique.

La porte est ainsi ouverte à une restructuration de cet établissement dont la situation, l'étendue et les caractéristiques se prêtent particulièrement bien à l'aménagement d'un véritable centre d'exploitation. Le processus retenu pour atteindre cet objectif est prévu en trois phases principales, qui tiennent compte des degrés d'urgence et des moyens financiers à y consacrer.

La première (horizon 2002) concerne la serre de culture qui est l'objet de ce préavis. Elle est explicitée au chapitre suivant.

La deuxième (horizon 2005) prévoit de transformer l'ancienne ferme pour y accueillir, outre le logement de service qui l'occupe, des vestiaires et un réfectoire pour le personnel, des locaux de dépôt de matériel, d'outillage et de marchandises de première nécessité, un bureau d'accueil.

La troisième (horizon 2010) envisage, sur les terrains restés disponibles, la construction d'un ouvrage souterrain permettant de loger les véhicules et les engins utilitaires du service, tout en maintenant en toiture des espaces de cultures à l'air libre ou sous tunnels tempérés.

Ainsi, pas à pas, les sites des Boverattes, de la Verrière et de Guillemin pourront être dévolus à d'autres fins, alors que le Service des parcs et promenades se verra doté dans le même temps d'espaces de travail et de dépôts adaptés à ses besoins.

4. L'établissement horticole de Rennier 44

4.1. Généralités

Cet établissement a été acquis par notre commune le 14 septembre 1971, des mains de M. Georges Ogay, horticulteur-fleuriste, pour la somme de 670'000.-- francs, incluant le prix du terrain, fixé à Fr. 120.--/le m² et celui du bâtiment principal et de ses accessoires, arrêté forfaitairement à Fr. 110'000.--.

D'une superficie de 4'941 m², l'établissement est divisé en trois secteurs accessibles de tous côtés, principalement par le chemin des Boverattes au Nord et à l'Est, accessoirement par les chemins de Clair-Matin et de Rennier, au Sud et à l'Ouest.

Le secteur Nord-Ouest (secteur 1) est occupé par l'ancienne ferme, ses dépendances et sa cour d'accès. Il représente un peu moins du cinquième (899 m²) de la superficie de l'établissement. Le bâtiment principal offre quelque 460 m² de planchers utiles sur trois niveaux, contenus dans un volume bâti de 1'500 m³.

Le secteur Sud-Ouest (secteur 2), comprend deux serres et cinq couches chauffées, ainsi que des cultures en couches froides et à l'air libre, qui occupent 2'205 m², dont 250 m² d'éléments construits.

Le secteur Nord-Est (secteur 3), est réservé à la culture de fleurs et de plantes en pleine terre et à la mise en jauge d'arbustes ornementaux. Il s'étend sur 1'837 m² environ.

4.2. Etat des lieux

Malgré un entretien continu, le bâtiment principal et les serres de culture chauffées accusent le poids des ans.

Construit au début du siècle passé, le bâtiment a été partiellement rénové il y a 15 ans, ce qui a permis de l'exploiter jusqu'à présent dans des conditions acceptables. Il n'en demeure pas moins vrai que ce bâtiment souffre de l'usure du temps et que tôt ou tard il impliquera des mesures de confortation et de restructuration.

Les serres chauffées datent des années 1950. Ce sont elles qui sont actuellement les plus dégradées, principalement la serre Ouest. Les éléments de serrurerie sont fortement corrodés et l'étanchéité des diverses composantes n'est plus assurée ; par temps pluvieux, l'eau s'infiltré et perle sur les cultures, ce qui favorise le développement de maladies fongiques tout en créant des déperditions de chaleur néfastes à la qualité des cultures et entraînant des surcoûts d'énergie notables. La serre Ouest est en outre adossée à un mur de soutènement et ne bénéficie donc pas d'un ensoleillement et d'une luminosité adéquats.

Quant à l'installation de chauffage des serres, elle est arrivée au terme de son existence, à tel point que le Service cantonal de l'énergie et de l'environnement à exigé son remplacement cette année encore pour cause de pollution.

Le rempotoir, c'est-à-dire le local utilisé en horticulture pour effectuer les différents travaux culturaux sur les plantes (en commençant par le semis ou le bouturage, puis le repiquage et l'empotage), se situe dans un garage à l'Ouest du bâtiment principal. D'une surface d'environ 25 m², ce local est dépourvu de fenêtres, ce qui oblige le personnel à travailler continuellement à la lumière artificielle ou porte ouverte. De plus, il n'est pas chauffé ce qui ne va pas sans poser des problèmes en période hivernale, tout comme en suscite le fait qu'il soit occupé aussi par du matériel horticole et des installations sanitaires.

4.3. Justification des besoins horticoles

Dans la chronologie des opérations de culture, il est important si ce n'est primordial que les locaux de travail soient concentrés dans un même lieu de manière à éviter des manutentions et des pertes de temps, mais aussi aux plantes d'avoir à souffrir de variations de température trop importantes. Il faut également que ces locaux garantissent au personnel d'exploitation des conditions de travail et de sécurité adéquates.

Bon an mal an, le Service des parcs et promenades produit quelque 53000 plantes annuelles, bisanuelles et plantes fleuries, ainsi que près de 20000 fleurs à couper.

En sus de cette production, le secteur privé lui fournit 19000 plantes de même nature. Sur le plan économique, l'achat de graines et de jeunes plantes cultivées par nos soins se monte à quelque 15'000.-- francs/l'an, alors que l'achat des plantes produites par le secteur privé atteint Fr. 20'000.--/l'an.

Les comparaisons effectuées entre les coûts de production du secteur privé et du secteur public ne font pas apparaître de différences significatives. L'analyse à laquelle la Fiduciaire Intermandat s'est livrée lors de l'examen des comptes de l'exercice 1999, confirme que pour une production annuelle de quelque 70000 plantes et fleurs à couper, la différence en faveur du secteur privé ne serait guère supérieure à 10%, compte tenu des opérations de manutention, de mise en attente et de livraison auxquels les jardiniers de notre commune seraient en tout état de cause astreints dans ce cas de figure. L'écart s'amenuise encore pour tendre pratiquement à l'équilibre si l'on prend en considération les aspects suivants :

Par souci de rationalisation et de diminution des coûts, les horticulteurs privés se cantonnent de plus en plus dans la production de plantes conventionnelles (genre géraniums, bégonias, tagètes). De la sorte, la palette de choix se restreint, les variétés intéressantes, peu connues et peu demandées sur le marché de gros sont petit à petit abandonnées au profit de variétés plus productives, plus rentables.

Dans un même souci de rentabilité, les plantes cultivées hors de nos murs sont souvent forcées, mal durcies, livrées en étant trop ou pas assez avancées dans leur stade de floraison. Il s'ensuit des difficultés de développement, d'entretien et d'apparence préjudiciables à la qualité des décorations florales comme aussi des surcoûts de travail importants.

5. Construction d'une nouvelle serre

Cette serre est appelée à occuper le secteur Nord-Est de l'établissement, le plus plane, le plus dégagé et le mieux ensoleillé.

Conçue sous la forme d'un ouvrage rectangulaire de 30 m. x 12.90 m. de dimensions extérieures, recouvert d'une toiture à deux pans (dont le faite se situe environ 6 m. en dessus du terrain naturel moyen), elle est implantée selon un axe longitudinal Est-Ouest créant un front bâti avec le bâtiment principal voisin, tout en prenant en compte la situation et la volumétrie des deux maisons d'habitation privées situées immédiatement en contrebas.

Cette position sur le terrain offre l'avantage de rendre cette serre accessible sur ses deux ailes latérales par des véhicules de service et de livraisons, comme elle permet de consacrer sa partie arrière à la création de boxes de dépôts de matières premières non périssables, en appui du talus arboré qui la sépare du chemin des Boverattes.

Comme la plupart des serres horticoles de dernière génération, la serre projetée est constituée d'éléments modulaires, pré-construits en usine et assemblés sur le terrain.

Elle repose sur une murette en béton continue, construite sur des fondations de même nature. Selon les compartiments intérieurs et la disposition de leurs accès, le sol est formé soit d'un dallage en béton, soit d'un revêtement graveleux.

La structure porteuse est faite de profils en acier zingué au feu de différents modèles : IPE pour les piliers, U55/65 pour les pannes longitudinales et à treillis pour les fermes.

Le recouvrement extérieur est constitué de profils en aluminium de la série GFK, comportant un système de vitrage sans mastic (verre acrylique sécurisé pour la toiture et verre thermopane pour les parois longitudinales et les pignons), assurant l'isolation thermique et l'étanchéité de l'ensemble.

Les portes d'accès à la serre et à ses compartiments sont coulissantes, revêtues d'un verre de sécurité.

L'aération naturelle est assurée par un dispositif d'ouvertures frontales et faîtières, commandées automatiquement en fonction des cultures en cours et des températures ambiantes.

Un écran thermique avec fonction d'ombrage, asservi aussi à une commande automatique est disposé à l'intersection des parois murales et de la toiture. Il est constitué d'une toile en polyester stable à la lumière et au rétrécissement, résistant aux intempéries, à la moisissure et aux morsures d'insectes.

Dans son organisation intérieure, la serre est divisée en deux compartiments. Le principal, d'une surface de 297 m² est consacré à la culture de fleurs et de plantes. Le second (69 m²) fait office de rempotoir et de dépôt de matériel à usage régulier.

Le premier est équipé de 11 tables roulantes en aluminium (avec sous construction en acier), placées perpendiculairement à la façade principale et accessibles par un couloir situé le long de la face opposée. Chacune de ces tables est surmontée d'un bac contenant des caissettes de semis, de bouturages et autres.

Les tables sont équipées de bacs de récupération d'eau. L'eau d'arrosage récoltée par ce moyen (tout comme les eaux pluviales provenant de la serre elle-même) sont acheminées dans des bacs de rétention pour être réutilisées lors d'arrosages quotidiens.

La serre est dotée d'une installation de production de chaleur, située dans les locaux du bâtiment principal. Compte tenu de ses déficiences, l'installation actuelle est remplacée par une nouvelle plus fiable et plus performante. Elle est conçue et dimensionnée de manière à assurer non seulement la production de chaleur de la nouvelle serre, mais aussi celle du bâtiment et de la serre maintenue en exploitation, voire celle des extensions futures.

D'une puissance nominale de 195 kW, l'installation est alimentée par une citerne à mazout existante de 9'900 litres. Trois groupes la composent :

- le groupe chauffage et production d'eau chaude du bâtiment, avec régulation de température en fonction des conditions climatiques extérieures ;
- le groupe serre existante, avec échangeur de chaleur, régulation de température, pompe, conduites à distance et vase d'expansion ;
- le groupe nouvelle serre, présentant les mêmes caractéristiques que le précédent, pour l'alimentation du chauffage aérien (sur semis) et du chauffage des tables de culture (sous semis), intégrés dans l'équipement de base.

Pour le surplus, les abords de la nouvelle serre seront réaménagés dans l'esprit du caractère verdoyant et fleuri des lieux, par le personnel du Service des parcs et promenades dont les prestations sont mentionnées sous chiffre 6.2. Dans le même temps, la plus ancienne des deux serres existantes sera démolie et ses fondations comblées.

6. Aspects financiers

6.1. Coût des travaux

Le coût de l'opération découle d'un devis estimatif détaillé, basé sur des prix et des offres d'entreprises spécialisées. Il s'élève à Fr. 665'000.--, toutes taxes comprises, divers et imprévus (5%) inclus, valeur au 31 juillet 2001.

Par catégories de travaux, il se décompose comme suit, étant précisé que si le Conseil communal consent à leur mise en œuvre, les travaux seront mis en soumission conformément à la procédure instaurée par la loi vaudoise sur les marchés publics.

Libellé	Montant
Travaux préparatoires	21'500.--
Installations de chantier, y compris pour les travaux d'assemblage de la serre	9'300.--
Décapage de terre végétale et démolition d'ouvrages accessoires	12'200.--
Excavations	60'900.--
Fouilles en pleine masse et stabilisation du sol d'appui	41'800.--
Fouilles en rigole pour fondations, canalisations et autres ouvrages accessoires	19'100.--
Gros œuvre	113'000.--
Canalisations intérieures et extérieures	19'100.--
Fondations et murs en élévation	52'500.--
Dallages et petits ouvrages en maçonnerie	22'100.--
Remblayage de fouilles diverses et constitution du fond de la serre	19'300.--
Constructions de la serre	169'400.--
Structure porteuse, parois extérieures, toiture et vitrages	147'800.--
Portes de communication et ouvertures d'aération	21'600.--
Installation de chauffage	119'000.--
Centrale de production de chaleur à trois groupes	69'900.--
Conduites à distance et réseau de chauffage intérieur de la serre	49'100.--
Installations électriques	23'200.--
Raccordements au tableau général	4'600.--
Eclairage, luminaires et automatisation des fonctions	18'600.--
Installations sanitaires	21'600.--
Adduction d'eau	4'600.--
Conduites d'arrosage et de récupération d'eau, bacs de rétention	17'000.--
Equipement intérieur de la serre	64'500.--
Tables et bacs de culture avec accessoires	42'100.--
Ecran thermique	22'400.--
Aménagement extérieurs	22'300.--
Mise en forme et revêtement des places et chemins	15'300.--
Bordures et autres ouvrages en maçonnerie	7'000.--
Plantations et engazonnement	pour mémoire
Frais secondaires	2'600.--
Autorisations/Taxes	1'400.--
Reproduction de plans et autres documents	1'200.--
Total	618'000.--
TVA 7,6%	47'000.--
Total final/Montant de la demande de crédit	665'000.--

La construction de la serre et l'aménagement de ses abords figurent au plan des dépenses d'investissements 2001-2004 pour un montant de Fr. 650'000.--.

S'y ajoute une provision de Fr. 35'000.--, inscrite au budget 2001 de rénovation du bâtiment principal (compte 350.14.3141) pour le renouvellement partiel de l'installation de chauffage. Le coût de celui-ci étant compris dans la présente demande de crédit, ce montant ne sera pas prélevé sur le budget.

Cet investissement sera amorti sur vingt ans au maximum compte tenu de la nature de l'ouvrage.

6.2. Charges financières

L'établissement du dossier d'exécution et la surveillance des travaux seront assumés par les services techniques communaux. Leurs prestations sont estimées à Fr. 15'000.--, y compris celles effectuées à titre préparatoire.

Le personnel du Service des parcs et promenades sera appelé à contribuer à la remise en état des abords de la serre. Les prestations à accomplir (engazonnement, plantations et autres) sont évaluées à Fr. 20'000.--, fournitures incluses.

6.3. Charges de fonctionnement

La mise en service et l'exploitation quotidienne de la serre n'entraînera pas l'engagement de personnel supplémentaire, ni la nécessité de former de manière spécifique et continue celui à qui reviendra la charge de l'assurer.

L'exploitation nouvelle n'aura d'incidences que sur les coûts de fourniture d'énergie et de maintenance des installations techniques. Ceux-ci sont estimés à Fr. 7'000.-- par année.

7. Programme de réalisation

Si le Conseil communal y souscrit, les travaux seront mis en chantier à la fin de cette année encore.

L'appropriation du terrain et la construction des éléments de fondation dureront quelque trois mois. Le montage de la serre proprement dite et la mise en place de son équipement intérieur demanderont un temps identique.

De la sorte, cet équipement pourra être mis en service au début de l'été 2002, période correspondant, dans le cycle des cultures, aux opérations de bouturage et de semis des plantes bisannuelles.

8. Conclusions

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

le Conseil communal de Pully

- vu le préavis municipal no 11, du 25 juillet 2001,
- entendu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- ouï le préavis de la Commission des finances,

décide

- 8.1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de Fr. 665'000.--, destiné à la construction d'une serre de culture de fleurs et de plantes d'ornement dans le centre de l'établissement horticole que la Commune possède au chemin de Rennier 44, pour remplacer aussi l'installation de chauffage de son bâtiment principal et de ses annexes ;
- 8.2. de prendre acte que cet investissement sera financé par prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale, elle-même alimentée par l'un ou/et l'autre des moyens rappelés chaque année dans le préavis relatif au plan des investissements ;
- 8.3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de cette dépense sur vingt ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 août 2001.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

Jean Chevallaz

René Parrat

Annexes :

Plan directeur de l'aménagement progressif de l'établissement horticole (annexe 1)
Plans et élévations du projet de construction de la serre (annexes 2,3,4)