



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

**Préavis n° 12/2017**

**Objet du préavis**

**Construction d'un bâtiment de 4 vestiaires au Stade municipal**

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

### **1. Préambule**

Lors de la séance du Conseil communal du 16 juin 2015, Monsieur le Conseiller Roland Bucher demandait, par une motion de faire une étude chiffrée des différentes variantes envisageables pour le réaménagement et la réfection des locaux du complexe du Stade municipal et de proposer la meilleure solution (efficacité – coût) pour remédier au manque de vestiaires et locaux utiles et nécessaires aux différents utilisateurs du complexe du Stade municipal.

Le bâtiment des tribunes du stade a été construit en 1949 et agrandi en 1982. La partie vestiaires a fait l'objet d'une rénovation en 1988 et, depuis, elle comprend :

- 5 vestiaires ;
- 2 locaux de douches ;
- 1 vestiaire avec douches ;
- 1 local arbitre avec douche ;
- 2 WC ;
- 1 local technique ;
- 1 local concierge ;
- 2 réduits extérieurs.

La disposition des vestiaires et des douches n'est pas pratique et pose des problèmes d'exploitation aux membres des sociétés utilisatrices du stade. Le Centre Athlétique Broyard (CAB) souhaiterait pouvoir disposer d'un vestiaire/douches hommes et d'un vestiaire/douches femmes. Du côté du football, la directive de l'ASF exige 4 vestiaires pour 1 terrain et 2 vestiaires en plus pour chaque terrain supplémentaire. Les douches doivent être en communication directe avec les vestiaires.

Pour les 3 terrains (terrain A, terrain B et Mont Tendre), il faudrait donc 8 vestiaires équipés de douches. De ces 8 vestiaires, 2 pourraient être partagés avec le CAB en dehors des journées de championnats.

La modification des locaux existants permettrait de créer au maximum 4 vestiaires conformes à l'ASF, soit le minimum pour 1 terrain utilisé.

Afin d'avoir les 8 vestiaires nécessaires aux différents terrains, il faudrait agrandir le bâtiment et le mettre en conformité énergétique en isolant les façades et en changeant les fenêtres. Il faudrait également revoir les blocs de ventilation des locaux et le système d'éclairage qui sont vétustes. Le bâtiment et les tribunes devraient également être mis aux normes ECA et BPA. Cette variante de transformation et d'agrandissement, qui ne répond que partiellement aux directives de l'ASF et aux demandes des différents clubs, a été devisée à environ Fr. 1.4 mios. Cette solution ne serait pas en adéquation avec la légalisation d'une nouvelle zone sportive et le déplacement futur des activités sportives à la Palaz. Elle aurait demandé des aménagements supplémentaires au niveau du Stade municipal, par exemple une suppression du portail et un déplacement de l'accès pour véhicules, côté avenue du Stade.

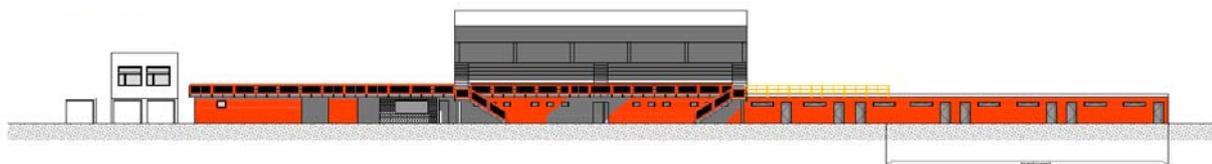


Image de synthèse de la variante non retenue

Une nouvelle solution a été étudiée et fait l'objet de ce préavis. Il s'agit de créer un nouveau bâtiment comportant 4 vestiaires et de conserver encore, aussi longtemps que possible, le bâtiment existant en l'état pour les divers utilisateurs, ceci en assurant l'entretien courant habituel nécessaire. La répartition des vestiaires selon les divers utilisateurs (écoles, football, athlétisme, etc.) se fera lors d'une séance de planification annuelle des installations sportives du Stade municipal. Cette variante a été présentée aux différents clubs qui ont pu faire leurs remarques, notamment au niveau de l'emplacement.

Deux variantes d'emplacements ont été étudiées. La première consistait à construire ce module à l'endroit prévu pour le skatepark du préavis n° 01/2016. Celle-ci a été mise de côté par les clubs qui avançaient les mêmes arguments d'il y a plus d'une année (endroit réservé pour l'entraînement ou pour monter des cantines lors de grandes manifestations) ainsi que par les impératifs techniques souterrains (conduites de chaleur à distance). La deuxième, choisie pour ce préavis et visible sur le plan annexé, se situe au nord-est des tribunes actuelles, après l'accès pour véhicules, côté avenue du Stade, sur l'emplacement actuel du module « ASF ».

Cette solution représente l'avantage d'avoir un bâtiment neuf, répondant à toutes les normes (énergétiques, ASF, ECA, BPA), et d'être compatible avec les projets en planification de la future zone sportive.

## **2. Objet du préavis**

Le nouveau bâtiment de 193 m<sup>2</sup> au sol comprend :

- 4 vestiaires avec douches et WC ;
- 1 vestiaire arbitre ;
- 1 local technique.

Il s'agit d'un bâtiment en bois posé sur un radier en béton selon les plans annexés. Ce projet a été réalisé par un architecte de la place.

Le bâtiment sera chauffé grâce à une pompe à chaleur située dans le local technique du bâtiment. Cette solution se prête bien pour un bâtiment tel que des vestiaires sportifs, grâce à son faible coût d'investissement et son rendement énergétique élevé, notamment par le fait que le bâtiment n'est pas exploité durant la période la plus froide de l'hiver. Les autres alternatives ont été écartées pour des raisons diverses. Le chauffage à pellets a été abandonné pour des raisons de manque de place de stockage du combustible (surcoût de construction supplémentaire d'environ Fr. 30'000.—). Une liaison avec le chauffage à distance, à gaz, du complexe Halle des Fêtes/Promenade/Stade n'a pas été retenue, non plus, en raison de l'utilisation d'une énergie non-renouvelable et de la sur-isolation à mettre en place pour compenser.

Des panneaux solaires photovoltaïques seront montés sur le toit afin que le bâtiment soit autonome en production / consommation électrique.

Le module « ASF », utilisé actuellement comme local matériel et bureau par le FC Stade Payerne sera déplacé dans la continuité du bâtiment et conservé en l'état.

### 3. Description des travaux et devis (avant adjudication)

<b>Travaux préparatoires</b>		<b>Total</b>
Installation de chantier	10'000.—	
Démolitions et terrassement (y. c. déplacement module existant)	15'500.—	
Infrastructures, fondations	57'500.—	
Réseaux eaux claires-eaux usées	9'300.—	
Réseaux énergies, électricité, multimédia	4'500.—	
<b>Total travaux préparatoires TTC</b>		<b>96'800.—</b>

<b>Bâtiment</b>		
Façades bois	72'600.—	
Murs intérieurs bois	33'700.—	
Toiture bois	90'600.—	
Fenêtres, portes extérieures	17'000.—	
Revêtement de murs	33'000.—	
Revêtements de sols	29'000.—	
Installations électriques (y. c. panneaux solaires photovoltaïques)	46'000.—	
Installations de chauffage (y. c. panneaux solaires thermiques)	70'000.—	
Installations sanitaires	45'000.—	
Ameublement	21'000.—	
<b>Total bâtiment TTC</b>		<b>457'900.—</b>

<b>Extérieurs</b>		
Aménagements extérieurs	13'000.—	
<b>Total extérieurs TTC</b>		<b>13'000.—</b>

<b>Récapitulatif</b>			
Total travaux préparatoires		96'800.—	
Total bâtiment		457'900.—	
Total extérieurs		13'000.—	
	<b>Total intermédiaire TTC</b>		<b>567'700.—</b>
	Divers et imprévus	Env. 5%	28'300.—
	Honoraires	Env. 12%	70'000.—
	Frais enquête et études		9'000.—
<b>Total extérieurs TTC</b>			<b>675'000.—</b>

### 4. Procédure

S'agissant d'une nouvelle construction, une demande de permis de construire sera déposée auprès de la Commune et du Canton.

### 5. Délais

La mise à l'enquête, jusqu'à l'obtention du permis de construire, aura lieu de novembre 2017 à février 2018.

Les travaux de génie civil pourront débuter en mars 2018 (selon météo) pour pouvoir construire la structure bois en avril et pour que les vestiaires soient exploitables en mai 2018.

## **6. Financement**

Il est prévu de financer ces travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Si ces derniers ne devaient pas être suffisants, nous aurons alors recours à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 24/2016). Dans ce cas, et pour autant que la Municipalité décide de recourir à l'emprunt pour la totalité prévue dans le présent préavis, soit Fr. 675'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués, se situeraient aux environs de Fr. 57'512'110.—.

La Municipalité prévoit d'amortir cet investissement sur une durée de 20 ans.

### **6.1. Frais de fonctionnement annuels :**

Amortissement :	5% de Fr. 675'000.—	Fr. 33'750.—
Intérêts :	2% de Fr. 675'000.—	Fr. 13'500.—
<b>Total :</b>		<b>Fr. 47'250.—</b>

## **7. Réponse à la motion de Monsieur le Conseiller Roland Bucher**

Comme mentionné dans le préambule, cette motion a été prise en considération par le Conseil communal en date du 16 juin 2015.

Le motionnaire demandait à la Municipalité, sans remettre en cause le projet de l'éventuelle nouvelle zone sportive, de chiffrer les différentes variantes et de proposer la meilleure solution au Conseil communal.

Au vu du présent préavis, l'exécutif communal estime avoir répondu à la motion de Monsieur Roland Bucher du 16 juin 2015.

La planification globale de la future zone sportive sera présentée ultérieurement dans le cadre du préavis « MPG La Palaz / Zone sportive » prévu courant 2018.

## **8. Conclusions**

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

- vu** le préavis n° 12/2017 de la Municipalité du 20 septembre 2017 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**DECIDE**

- Article 1** : d'autoriser la construction d'un nouveau bâtiment de 4 vestiaires sur la parcelle RF n° 828 selon descriptif des travaux pour un montant total de Fr. 675'000.— ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 675'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ou alors, si ces derniers n'étaient pas suffisants, de recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité de porter à l'actif du bilan la somme de Fr. 675'000.— et de l'amortir sur une durée de 20 ans ;
- Article 4** : de considérer que la Municipalité a répondu à la motion de Monsieur le Conseiller Roland Bucher du 16 juin 2015.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 20 septembre 2017.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

La Syndique :

Le Secrétaire adj. :

(LS)

C. Luisier Brodard

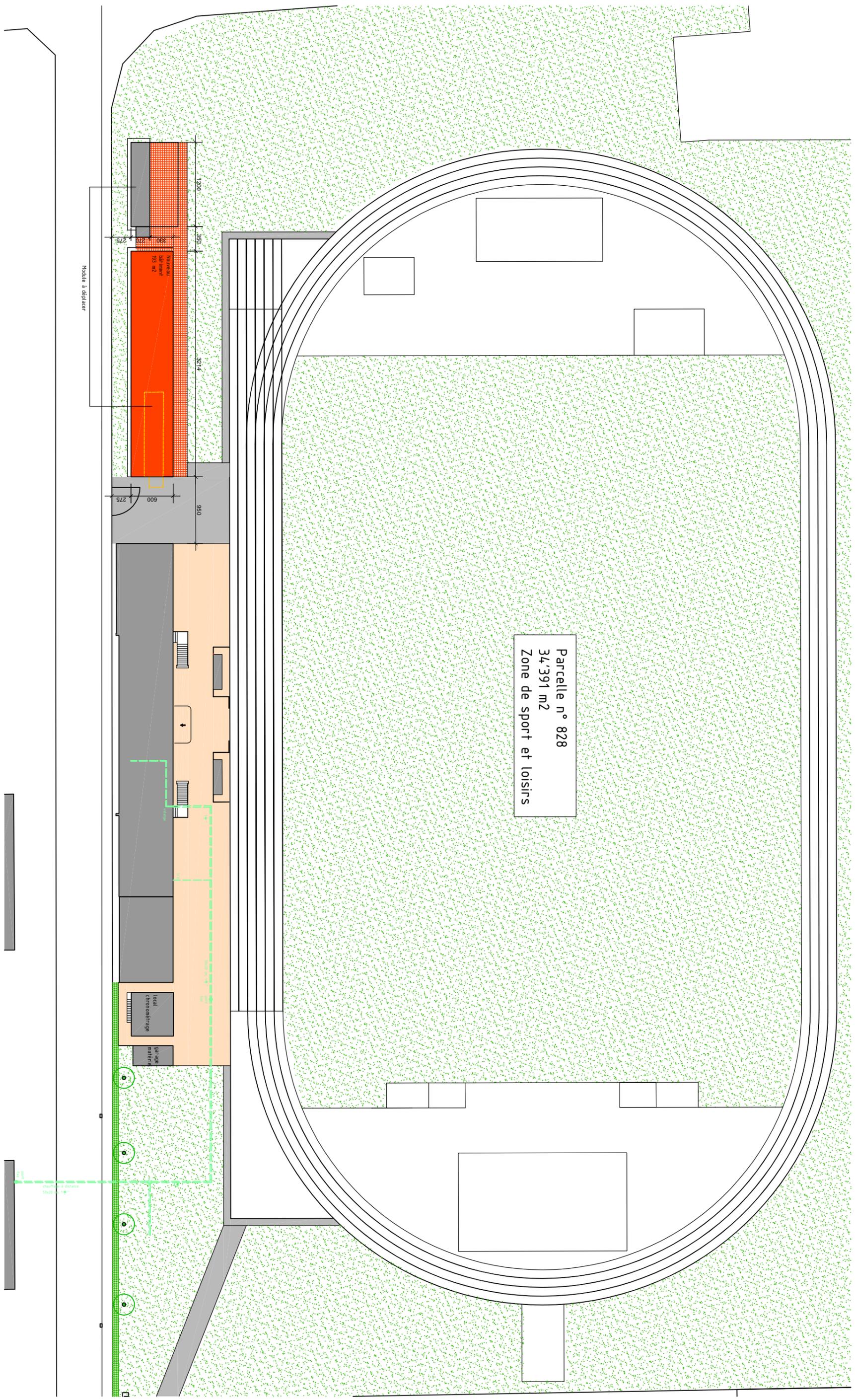
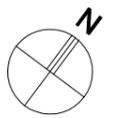
J. Micco

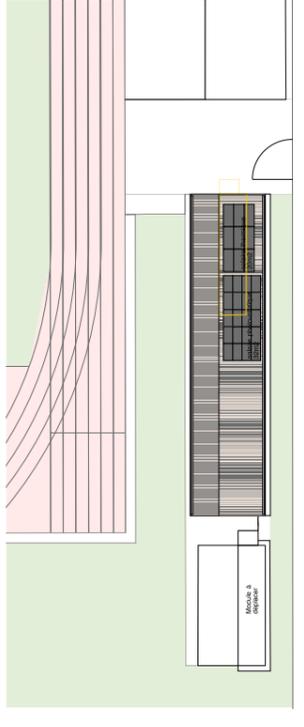
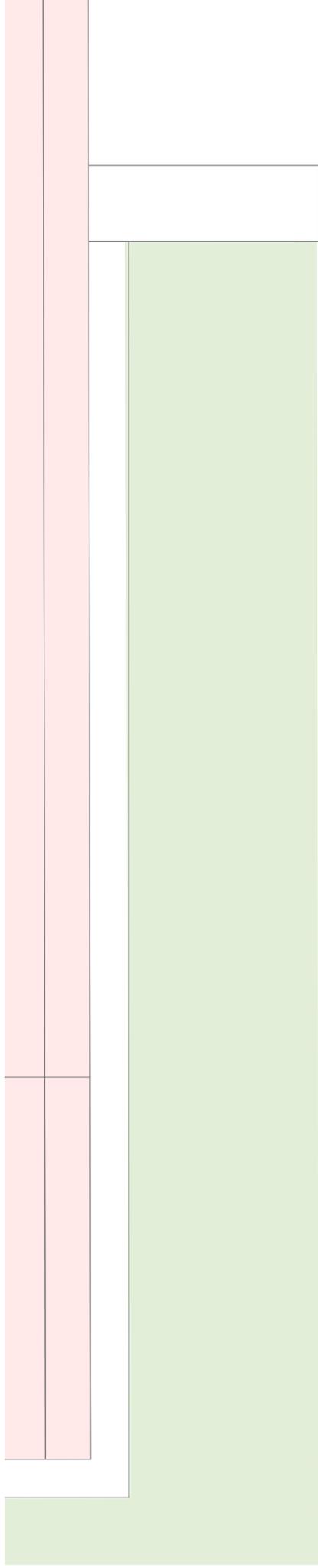
- Annexes** : 1 plan d'implantation  
1 plan des nouveaux vestiaires
- Municipal délégué** : M. Julien Mora

**Construction de nouveaux vestiaires**  
**Implantation**  
**STADE DE PAYERNE**

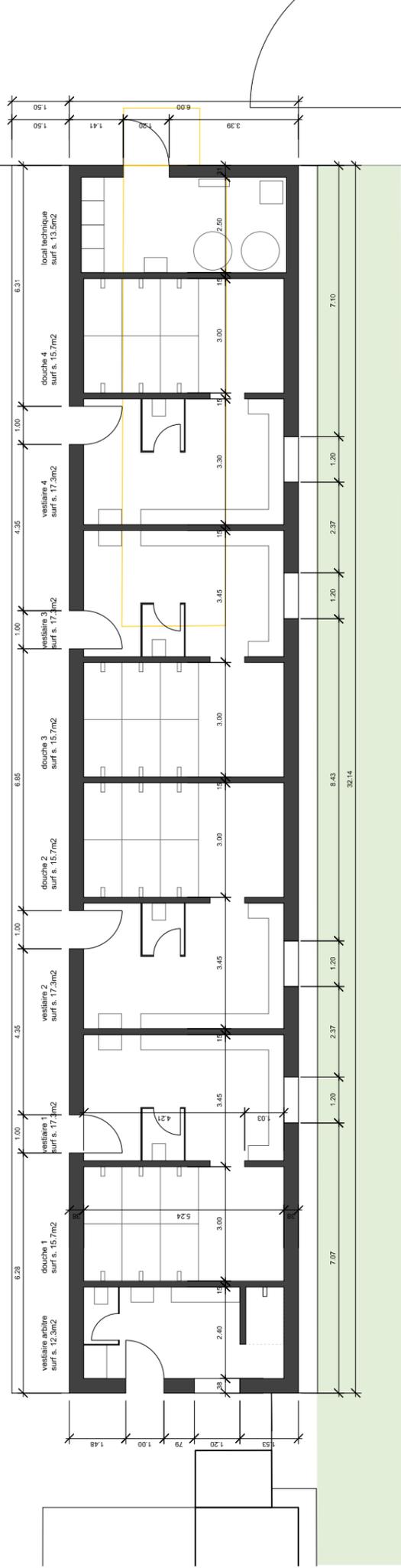
DATE : 05.09.2017	ECH. : 1/500
DESSIN : LS	

-  existant
-  à créer
-  à démolir

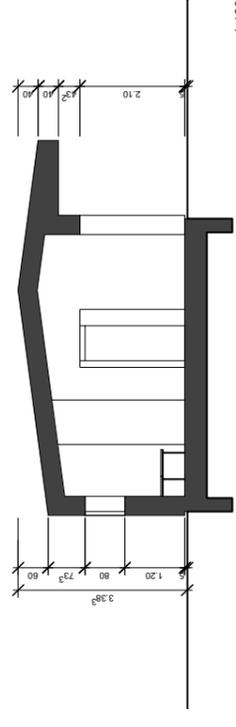




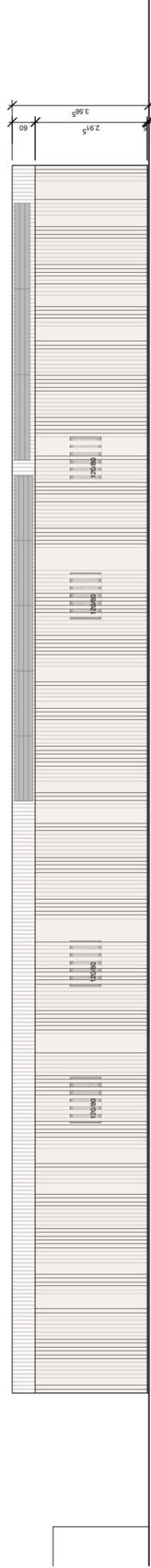
situation 1:500



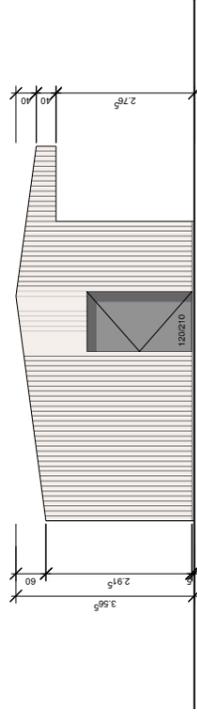
plan 1:100



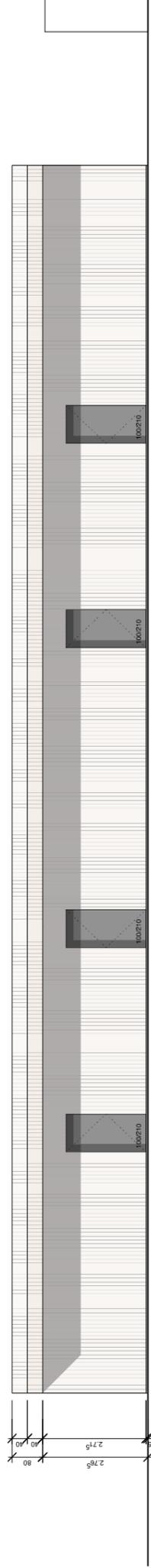
coupe 1:100



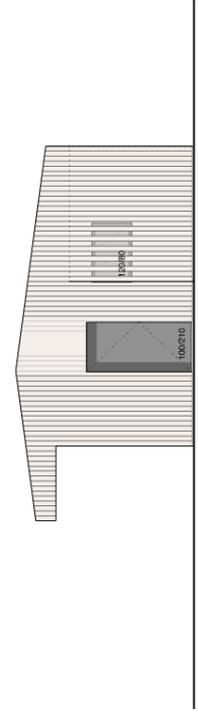
façade ouest 1:100



façade sud 1:100



façade est 1:100



façade nord 1:100