



CONSEIL COMMUNAL  
1176 SAINT-LIVRES

St-Livres, le 15 novembre 2023 *SH*

**Procès-Verbal du  
Conseil Communal  
Du 3 octobre 2023 à 20h00  
À la salle du Conseil**

**Présidence :** Monsieur Cédric FRUTIG

**30 conseillères et conseillers ont été régulièrement convoqués**

**3 membres sont excusés :** EICHER André, PELLET Frédéric, THEINTZ François

**2 membres sont absents :** PASQUIER Sacha, PELLATON Raoul

**25 membres sont présents**

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.

---

Le Président souhaite la bienvenue à chacun et ouvre la séance à 20h00.

En préambule, il donne lecture de l'ordre du jour qui ne subit aucune modification.

***Ordre du jour***

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 22 juin 2023
2. Présentation du nouveau projet de transformation des bâtiments « Centre du village » avec la présence du bureau d'architectes Magizan SA
3. Communications de la Municipalité
4. Communications du bureau
5. Propositions individuelles

L'ordre du jour est accepté tel que présenté, à l'unanimité moins une abstention.

**M. Le Président**, souhaite la bienvenue au bureau d'architectes **MAGIZAN SA** dont trois membres sont présents ce soir.

### **1. Approbation du procès-verbal de la séance du 22 juin 2023**

*Le procès-verbal a été envoyé aux conseillers par mail en date du 14.08.2023.* **M. Le Président** met le procès-verbal en discussion.

**Mme Sabine HÉDIGUER**, s'excuse auprès de Mme BOUREGOIS, mentionnée sous le nom de BORLOZ dans le PV. Elle fera les corrections nécessaires.

*A l'unanimité moins quatre abstentions, les conseillers acceptent le procès-verbal de la séance du 22.06.2023 tel que modifié.*

### **2. Présentation du nouveau projet de transformation des bâtiments « Centre du village » avec la présence du bureau d'architectes Magizan SA**

En préambule, **Mme Fabienne LADOR HERTIG, Municipale**, résume brièvement l'historique du projet et ses étapes importantes.

*2015*

Etude du 1<sup>er</sup> projet avec le bureau Magizan.

*Juillet 2021*

Abandon de ce projet suite au rejet du recours auprès du Tribunal Fédéral.

*Octobre 2021*

Remise du projet sur l'ouvrage en tenant compte des remarques de la CDAP (Cours de Droit Administratif et Public) à savoir ; conserver les trois bâtiments existants tout en gardant le même programme soit : une administration communale, une salle du Conseil, des logements et un parking.

Entretemps, il a fallu régler la problématique de l'Auberge qui a bloqué le projet des bâtiments du centre du village durant quelques mois.

La Municipalité a mis à profit cette période afin d'aborder deux grandes problématiques en relation avec le nouveau projet. Le bureau d'urbanistes « ABA Partenaires SA » a été mandaté afin de réaliser deux études sectorielles.

*1<sup>ère</sup> étude : parking*

Le 1<sup>er</sup> projet prévoyait un parking souterrain qui a dû être abandonné pour des raisons financières. Il a donc été nécessaire de trouver l'espace à la réalisation d'un parking et d'étudier les différents règlements, communaux, cantonaux et fédéraux dans ce but.

*2<sup>ème</sup> étude : réponses de la CDAP*

Le but étant de s'assurer que le nouveau projet pourrait répondre positivement aux remarques émises par la CDAP.

Ces deux études ont permis d'analyser l'ensemble de la Commune en fonction des différents terrains et bâtiments en propriétés communales. Dans ce cadre une analyse du potentiel des différents bâtiments communaux du centre du village a été faite afin d'ébaucher une stratégie de développement. La conclusion de ces études conforte le bien-fondé du projet de rénovation qui va vous être présenté tout à l'heure.

En conclusion, après les deux études sectorielles décrites précédemment et les diverses consultations du bureau technique, la Municipalité estime avoir pris toutes les précautions possibles pour que ce projet de transformation complexe puisse aboutir à une belle réalisation, mettant en valeur le centre de notre village.

Le bureau **MAGIZAN SA** est représenté par **Mme MAGI, M. FAZAN** et **M. ADAM**.

**M. FAZAN**, prend la parole et débute la présentation, accompagné de **M. ADAM**.

Ci-dessous, un résumé très édulcoré de la présentation qui se fait à l'aide d'un support visuel.

But du projet : Construction d'une administration communale, d'une salle du Conseil et de logements

Bâtiments existants concernés :

- ancienne école
- annexe de l'ancienne école
- grange

Après réflexion il a été décidé de créer des logements dans l'ancienne école. La grange et l'annexe de l'ancienne école seront transformées afin d'accueillir l'Administration communal et la salle du Conseil.

Administration communale : sur 2 étages :

Rez :	- cafétéria - salle de réunion - salle d'archives - cour intérieure	1 <sup>er</sup> étage :	- guichet - bureaux - salle de Municipalité - WC (H/F+PMR)
-------	--	-------------------------	---

Salle du Conseil communal : dans les combles

- Divisible au besoin
- Ventilation double flux
- Espace de rangement pour le mobilier

L'administration communale et la salle du Conseil bénéficieront de la même entrée. Etages desservis par des escaliers et un ascenseur.

Logements : sur 3 étages

Rez supérieur : - appartement 3 ½ pièces avec balcon côté lac

1<sup>er</sup> étage : - appartement 3 ½ pièces avec balcon côté lac

Combles : - grand studio avec balcon côté Genève

Sous-sol :

- 3 caves destinées aux locataires
- local
- carnotzet
- local électrique
- abri protection civile 50 places\*
- chaufferie
- local stockage granulés

\* Il est précisé que la Commune dispose d'un fond prélevé auprès des propriétaires qui n'ont pas souhaité réaliser d'abri antiatomique dans le cadre de demandes de permis de construire. Il a donc semblé opportun de créer cet abri dans le cadre de ce projet afin de profiter de ce fond.

Stationnement :

Il est rappelé que des places de parc sont nécessaires pour les logements mais également pour le bâtiment public. Le règlement communal impose 2 ½ places par logement. Le projet propose 5 places + 2 places pour personnes à mobilité réduite autour des bâtiments et la création d'un parking de 24 places dont une pour personne à mobilité réduite, à la sortie du village direction Yens, à côté du cimetière. Des places deux roues sont également prévues au centre du village.



Ci-contre, une vue aérienne des bâtiments transformés et du parking du centre du village.

Image tirée du support visuel réalisé par Magizan.

Ci-dessous le parking qui sera créé à côté du cimetière.



Image tirée du support visuel réalisé par Magizan.

Ci-dessous, plan du rez à gauche et du 1<sup>er</sup> étage à droite.

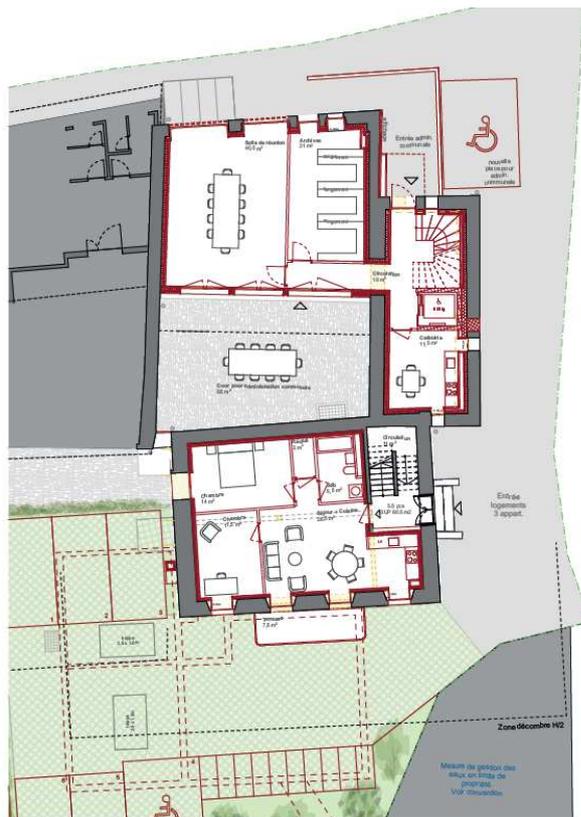


Image tirée du support visuel réalisé par Magizan.

Ci-dessous, à gauche un plan du dernier étage et vue aérienne de la toiture à droite.

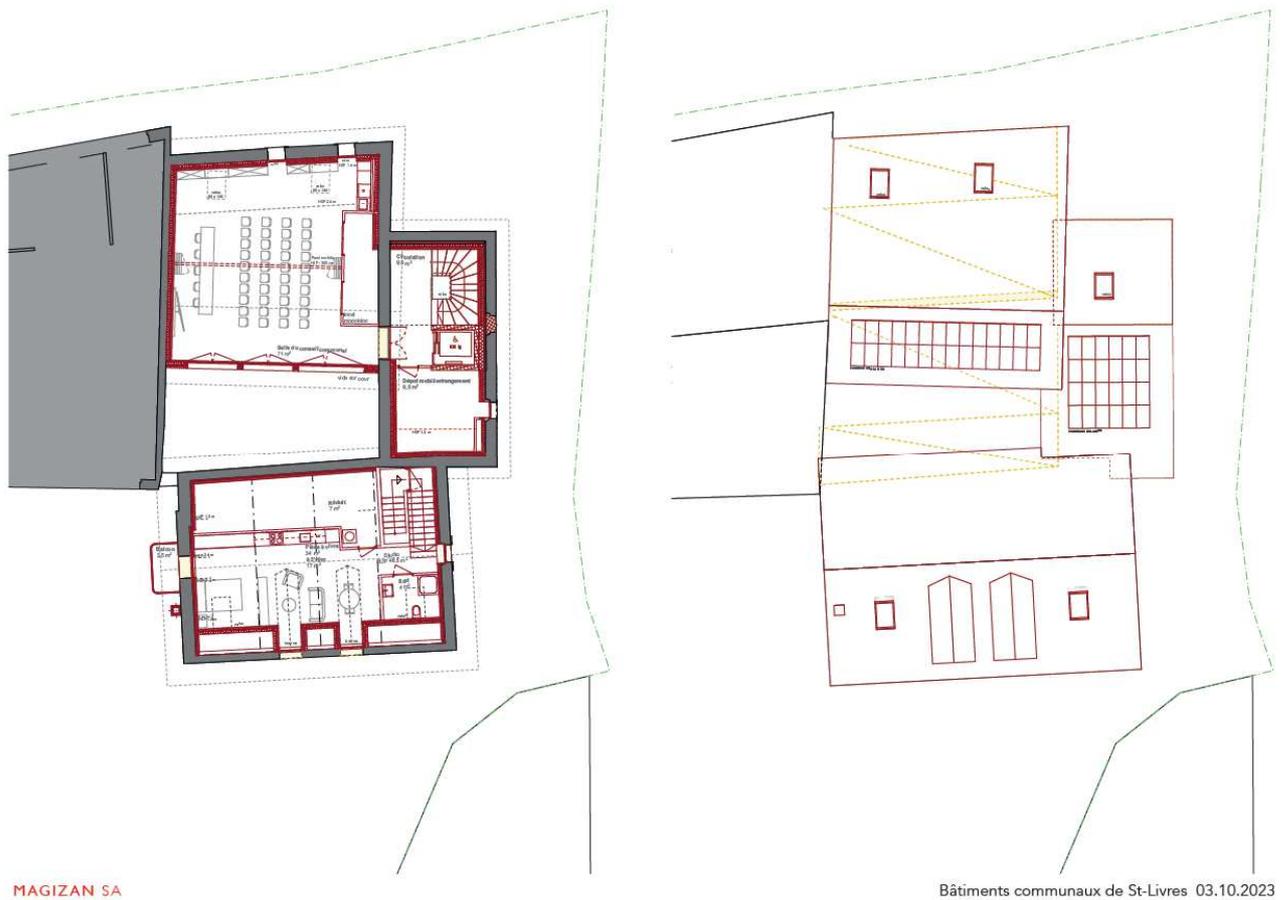


Image tirée du support visuel réalisé par Magizan annexé

Ci-dessous, un plan des façades pris depuis la Grand'Rue.



Image tirée du support visuel réalisé par Magizan annexé

Production de chaleur : ce projet comprend la réalisation d'un système de chauffage à granulés. Le dimensionnement de la chaudière sera suffisamment conséquent afin de permettre à l'avenir de la relier aux bâtiments communaux actuels et l'Auberge le moment venu.

Photovoltaïque : servira à couvrir une partie des besoins en électricité des bâtiments

Cour intérieure : accessible depuis les bâtiments communaux uniquement

Au cours de la présentation, certains membres du Conseil questionnent, remarquent :

- **M. Jean-François TRIPOD**, fait référence au règlement communal qui selon lui impose aux privés, 2 ½ places de parc par logement sur la parcelle en transformation. Il rend attentif au fait que si la Commune peut en faire autrement pour ses propres besoins, il sera difficile à l'avenir de faire respecter le règlement en vigueur.

**Mme Fabienne LADOR HERTIG, Municipale**, répond que le Règlement tolère la création de places de stationnement à X mètres de la parcelle en transformation. Certains propriétaires de la commune ont pu bénéficier de cette possibilité. Elle précise qu'une place en location sur une autre parcelle n'est pas admis. Il faut que le propriétaire soit le même ou qu'il soit au bénéfice d'une servitude foncière.

Au vu des doutes de **M. TRIPOD**, **Mme LADOR HERTIG** et **M. FAZAN** indiquent que la question sera transmise au bureau ABA bien qu'il ait déjà vérifié le règlement communal.

- **M. François PELLET** demande si les panneaux photovoltaïques installés permettront de produire de l'électricité ou de subvenir à une partie des besoins uniquement.

**M. ADAM** répond que l'électricité des panneaux est consommée au moment de sa production. Lorsque de l'électricité est produite mais pas consommée elle est réinjectée dans le réseau ce qui génère un bénéfice pour la Commune qui peut alors la revendre. Au contraire lorsqu'un utilisateur consomme, par exemple la nuit, lorsque les panneaux ne peuvent rien produire, l'électricité sera prélevée du réseau. Au vu de ceci, il est impossible de dire que les panneaux solaires subviendront aux besoins du projet. Ils serviront principalement à subvenir aux besoins quotidiens de fonctionnement en temps réel.

Il précise qu'il n'a pas été jugé nécessaire d'ajouter davantage de panneaux sur la toiture et que les pans choisis sont apparus les plus adéquats après différentes études spécialisées en la matière.

- **M. Lionel PELLET** comprend que pour l'attractivité des logements il est intéressant de proposer des balcons, toutefois ces balcons donneront dans la cour située côté lac, ce qu'il trouve dommage. Selon lui cela complique beaucoup le projet et augmente le risque d'opposition pour un petit plus.

**M. ADAM** précise que même s'ils donnent côté cour ils bénéficient d'un grand dégagement en direction du lac.

A propos du risque d'opposition, **M. FAZAN** rappelle ce qui a été dit précédemment par **Mme LADOR HERTIG**, à savoir que le nouveau projet tient compte des remarques émises par la CDAP. Il est impossible de savoir si une opposition va émerger et sur quel élément du projet elle va porter. Toutefois il rassure en rappelant que toutes les précautions sont prises afin de respecter les différents règlements en vigueur. Différents acteurs sont sollicités, le bureau ABA a été évoqué mais des discussions sont également en cours avec le service Monuments et Sites de l'Etat de Vaud. Il ajoute que tout n'est pas noir ou blanc, que certains éléments tels qu'ils sont présentés aujourd'hui peuvent être modifiés et revus au fur et à mesure de l'avancée des réflexions et du projet en lui-même.

- **M. Esteban URIARTE** se demande s'il ne serait pas plus attractif de créer un balcon baignoire pour l'appartement du dernier étage.

Pour différentes raisons, notamment les contraintes de règlements en matière de toitures, qui ne peuvent pas présenter trop d'éléments diversifiés, lucarnes, fenêtres de toit, etc. mais surtout d'espace intérieur du studio et de préservation de l'aspect extérieur, la solution du balcon baignoire n'a pas été retenue.

- **M. François PELLET** aborde la question du budget du projet présenté, il fait référence aux différents éléments qui pourraient être qualifiés de détails, que l'Etat demande de préserver. Est-ce que le budget tiendra compte du montant maximum ?

**Mme LADOR HERTIG, Municipale**, répond qu'il est encore trop tôt pour aborder cette question. La Municipalité attend encore des recommandations de la part de la Division Monuments et Sites et de ce fait tous les éléments du projet ne sont pas encore chiffrés. Elle précise que tous les éléments, pas uniquement extérieurs ont été abordés ; tuiles de toit, fenêtres, volets, mais également lavabos, boiseries etc. Il est clair que la réponse de l'Etat va influencer de manière significative le budget du projet.

**M. FAZAN** précise que vu le passif de ce projet, les différents acteurs avancent pas à pas avec un esprit raisonnable et raisonné afin de voir un jour ce projet aboutir.

- **Mme Céline BOURGEOIS** demande si les bâtiments communaux respectent bien les normes d'accès aux personnes à mobilité réduite, cela lui semble serré.

**M. ADAM** confirme que c'est bien le cas.

- **M. Didier MATH** tient à faire remarquer que dans son métier il est fréquemment confronté à la situation suivante : des immeubles récents, chauffés aux pellets, ou copeaux, doivent pouvoir évacuer les cendres. Les locaux techniques de ces bâtiments ne sont pas adaptés et souvent des containers de 800 litres ne peuvent pas être évacués car ne passent pas les portes. Il rend attentif à ceci car cela représente des réels surcoûts plus tard, lors de l'exploitation du bâtiment.

**M. ADAM** précise que ce point a été discuté avec les ingénieurs du bureau et que les locaux techniques sont pourvus d'une trappe qui permet la livraison de granulés mais également l'évacuation des cendres.

**M. FAZAN** remercie M. MATH pour sa remarque et la soumettra aux ingénieurs consultés afin de s'assurer que tout soit bien correct à ce niveau.

**M. Didier MATH** ajoute qu'il convient également de prendre les précautions nécessaires pour éviter l'humidité dans le local de stockage de granulés. Il a souvent pu constater des traces de moisissures et des stocks de bois jetés, n'ayant pas pu être utilisés car trop humides voire pourris.

Dans le même ordre d'idée il rend attentif au fait qu'une prise d'air est indispensable au bon fonctionnement d'une chaufferie à granulés, tant pour la chaufferie que pour le stockage.

**M. ADAM** précise que le problème d'humidité a été appréhendé et une cuve hermétique sera mise en place afin d'empêcher l'humidité du sol de pénétrer dans le local de stockage.

A propos des prises d'air, différents sauts de loups sont prévus afin de garantir une aération optimale des locaux techniques.

- **M. Didier MATH** demande si des places seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques à destination des locataires ou des utilisateurs des bâtiments communaux.

**M. FAZAN** explique que les places de parc situées au centre du village sont proches des locaux techniques ce qui facilitera de telles installations le moment venu. Les discussions à ce propos n'ont pas encore eu lieu, cela sera discuté dans des phases ultérieures du projet.

- **M. Le Président** demande, en relation avec les énergies renouvelables et panneaux solaires, si le projet en cours constituera une seule introduction. Comme indiqué en début de présentation, la chaudière de ce projet sera dimensionnée de sorte à pouvoir assumer le chauffage de l'Auberge et le bâtiment communal actuel. Il fait remarquer que si ces deux autres bâtiments nécessitent une seconde alimentation le moment venu, cela pourrait être un vrai frein. Il fait référence aux communautés de consommateurs dont il est question aujourd'hui pour désigner le statut de consommateurs d'une source d'énergie renouvelable. Il demande si le potentiel a été étudié en incluant des panneaux, le moment venu, sur le toit du bâtiment de l'Auberge et son activité qui pourrait en grande partie être autoconsommée.

**M. ADAM** indique que l'introduction prévue pour l'heure n'alimentera que ce projet-ci donc les nouveaux bâtiments communaux et appartements décrits. Ceci car il y a une question de maintien de l'occupation des anciens bâtiments et de l'exploitation de l'Auberge ce qui rend délicat le regroupement de l'introduction. Ceci dit, il le remercie pour sa question qui mérite d'être approfondie car c'est un point qui est plus facile à élaborer avant transformation.

- **Mme Céline BOURGEOIS** trouve les places de parc pour deux roues nombreuses. Elle estime qu'en réduisant le nombre on pourrait presque envisager de créer une voire deux places de parc pour voiture à cet endroit, plus proche des logements.

**Mme Béatrice FLEURY** constate qu'à cet endroit, l'accès est très étroit. Elle imagine l'endroit très difficile d'accès avec une ou deux voitures stationnées, en lieu et place des roues.

**M. FAZAN** explique que c'est effectivement un sujet qui a été longuement discuté. C'est finalement cette solution qui a été retenue comme la plus raisonnable au vu de la situation géographique.

**M. ADAM** précise que l'exercice d'ôter les places motos deux roues à été fait et seule une place voiture pouvait y être créée. Il ajoute que tel que présenté aujourd'hui, le projet assure une place de parc par appartement à proximité, puis 1 ½ proche du cimetière. Cette volonté d'assurer au minimum une place proche du logement est parfaitement justifiable au besoin.

- **M. Esteban URIARTE** demande si l'ascenseur est nécessaire. Il demande ensuite s'il n'est pas possible de réaliser des escaliers plus larges, supprimer l'ascenseur et installer un système de siège sur rail pour les personnes à mobilité réduite.

**M. ADAM** répond que la cage d'escaliers ne peut pas être élargie. Il ajoute que la solution proposée par M. URIARTE serait plus onéreuse et moins pratique que l'installation d'un ascenseur.

- **M. Esteban URIARTE** trouve très dommage de créer un parking à côté du cimetière. Il trouve l'endroit magnifique et voit beaucoup de personnes s'y promener. N'est-il pas possible de trouver un financement afin de créer un parking souterrain au centre du village.

**M. FAZAN** répond que dans le premier projet qui n'a pas abouti, un parking souterrain était prévu et faisait partie d'un des éléments d'opposition.

**M. ADAM** précise que l'étude sectorielle qui a été réalisée a envisagé d'autres emplacements mais celui-ci s'est avéré le plus adéquat selon les critères à respecter.

En réponse à d'autres questionnements relatifs au parking qui serait créé à la sortie du village direction Yens, **M. Pierre-André PELLET, Syndic**, détaille les autres emplacements envisagés lors de l'étude sectorielle. Il s'agit de la zone en dessous de la villa communale, à côté de l'église mais il serait nécessaire d'excaver et ne permettrait pas assez de places puisque seule une dizaine pourrait être réalisée ici.

La solution de créer un parking souterrain coûtait environ quatre millions de francs, ceci n'est financièrement pas réalisable puisque le plafond d'endettement est fixé à sept millions.

- **M. Denis PELLET** souhaite savoir si c'est une volonté de ne pas créer de fenêtres dans les appartements donnant sur la petite cour intérieure côté Jura.

**M. FAZAN** confirme que c'est effectivement volontaire. Il n'a pas semblé nécessaire d'ajouter d'autres fenêtres que celles prévues sur les plans.

**M. ADAM** rappelle que tout au long de l'élaboration de ce projet, la volonté de conserver l'enveloppe des bâtiments au plus proche de l'existante a été mise en avant. Il a semblé raisonnable de ne pas créer davantage d'ouvertures sur les façades, sans nécessité.

- **M. Bastien PELLET** estime que la taille du studio est grande et demande s'il a été envisagé de créer une seconde pièce.

**M. ADAM** répond que cela ne serait pas possible pour des raisons de luminosité mais également de contraintes de hauteur, afin de garantir l'habitabilité de ce logement.

- **M. Sébastien PELLET** demande si le dimensionnement du stockage de granulés a été évalué et estimé afin de pouvoir stocker suffisamment pour ne passer commande qu'en été où le prix est nettement plus avantageux qu'en hiver.

**M. ADAM** répond que c'est ainsi qu'il a été dimensionné, afin qu'il y ait un minimum de remplissage. Néanmoins, différents paramètres sur lesquels on ne peut pas agir ; températures, saisonnalités, réglages etc. influencent la consommation.

- **M. Lionel PELLET**, demande ce qu'il va advenir des bâtiments communaux actuels et de l'Auberge.

**M. Pierre-André PELLET, Syndic**, répond qu'il faut procéder par étape. D'abord créer de nouveaux bâtiments communaux, déménager l'administration, faire le point de situation sur l'endettement de la commune pour pouvoir envisager l'avenir. Cela se fera dans un deuxième temps mais oui il y aura encore des réfections à faire.

**M. FAZAN** précise que le projet actuel notamment au niveau du nombre de places de stationnement et de la chaufferie, anticipe la seconde étape.

- **Mme Céline BOURGEOIS** se réfère au plan de parcelle et demande des précisions sur l'aménagement prévu de l'espace vert situé au sud de l'Auberge.

**M. FAZAN** répond qu'il apparaît judicieux de maintenir une zone verte autour de la terrasse de l'Auberge ainsi qu'une aire de jeux. Il conviendra, lors de la signature du contrat de bail avec le futur repreneur de déterminer les différentes zones louées. **M. ADAM** ajoute qu'il est prévu, avec l'appui de la SEFA de faire ôter la sous-station située au fonds du jardin.

- **M. Esteban URIARTE** demande s'il ne serait pas plus facile de créer uniquement des logements pour le moment puis ensuite de transformer les bâtiments communaux existants.

**M. ADAM** explique que le projet présenté aujourd'hui est le plus adéquat puisqu'il permettra de maintenir l'administration communale et son occupation lors des travaux. Il rappelle également l'objectif qui est avant tout de rendre l'administration communale conforme aux normes en vigueur.

- **M. Laurent FRUTIG** demande si une place de stationnement est prévue pour le futur tenancier du restaurant.

**M. FAZAN** confirme que c'est bien le cas.

La parole n'étant plus demandée, **M. Le Président** remercie le bureau MAGIZAN pour sa présentation et ses réponses aux différentes questions.

### **3. Communications de la Municipalité**

Aucune communication n'est faite.

#### 4. *Communications du bureau*

VOTATIONS : Les prochaines votations auront lieu le 22 octobre et le 12 novembre si deuxième tour nécessaire. Les votations du 26 novembre sont annulées.

PROCHAINE SÉANCE : La prochaine séance du Conseil avait été agendée au **14 décembre 2023 à 19h00** et sera suivie du repas annuel. Comme l'année dernière, le repas aura lieu dans la grande salle, servi par un traiteur. Les informations relatives seront communiquées en temps voulu.

#### 5. *Propositions individuelles*

- **M. Sébastien PELLET** demande des nouvelles de l'Auberge.

**M. Pierre-André PELLET, Syndic**, explique qu'un devis a été demandé pour la transformation de la cuisine afin de la rendre conforme aux prescriptions de l'Office de la Consommation. Dépassant le montant de CHF 5'000. – qui est le plafond des compétences municipales, deux offres supplémentaires doivent être demandées. Cela suit son cours.

- **M. François PELLET**, a entendu que certaines communes des alentours ont rencontré des problèmes d'eau, la commune de Montherod notamment. Il sait que des analyses ont lieu régulièrement à St-Livres et demande si elles présentent des soucis.

- **M. Carlos ALVES, Municipal**, répond qu'aucun souci lié à l'eau n'a été relevé. Il rappelle que les résultats des analyses qui ont lieu deux fois par année, sont visibles sur le site internet de la Commune. Les analyses spécifiques aux nitrates elles ont lieu chaque mois. L'avantage de St-Livres est que l'eau n'est pas traitée donc rencontre moins de problème de pollution.

M. Le Président remercie les personnes présentes pour leur participation et leur engagement. Il clôt l'assemblée à 21h40.

Le Président

Cédric FRUTIG

La Secrétaire

Sabine HÉDIGUER