Communes de Dully et Bursinel

Dully, le 13 septembre 2021

Préavis municipal n° 08 du 13 octobre 2021

Demande de crédit d'étude complémentaire de CHF 90'000.- TTC pour la réfection du bâtiment situé sur la parcelle intercommunale n°88

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour but d'inviter les Conseils Généraux des Communes de Dully et Bursinel à accepter un crédit d'étude complémentaire pour la réfection et l'optimisation du bâtiment situé route de Bursinel 35, sur la parcelle intercommunale n° 88. Le bâtiment est composé d'un appartement aux combles, de deux appartements au 1er étage, d'une épicerie, bar à café, agence postale et d'un atelier d'architecture au rez-de-chaussée, dont les activités ont cessé depuis cet été.

Le crédit d'étude initial de CHF 25'000,-- réparti ½ par Commune (CHF 12'500,--) accepté en 2017 (préavis no 04 du 29 juin 2017) consistait à évaluer le bâtiment sur le plan énergétique, suivi d'une proposition d'optimisation en isolant thermiquement l'ensemble du bâtiment et en remplaçant le chauffage à mazout par une pompe à chaleur. Cette étude réalisée par le bureau A. Darmon impliquait une redéfinition complète de l'aspect extérieur du bâtiment sans modification des espaces intérieurs.

Suite à l'annonce du départ pratiquement simultané des locataires du tea-room et du bureau d'architecture au rez-de-chaussée, les Municipalités ont mandaté le bureau Glatz & Nassisi architecture à Nyon afin de réaliser une étude de faisabilité. Les données n'étant plus les mêmes, une nouvelle approche est proposée, tenant compte de l'opportunité de réorganiser l'ensemble du rez-de-chaussée et des aménagements extérieurs.

Historique

C'est en 1839 que les Communes de Dully et Bursinel acquirent le terrain pour y construire la maison d'école et laiterie. Cette école appartenait pour moitié à la Commune de Dully et à celle de Bursinel. Salle paroissiale dès 1930, elle comportait également un four, une fontaine toujours adossée à la façade côté lac ainsi qu'un garage. Le clocheton de l'école servait à l'appel des élèves en classe, il n'est plus en place aujourd'hui, seule la cloche a été conservée et placée au fronton de l'école actuelle.

En 1971 le bâtiment a été transformé afin de créer des appartements dont un appartement dans les combles. Cette rénovation est par ailleurs romancée dans le livre d'Otto Frei « Un village dans les vignes ».

Le nombre d'élèves augmentant et le nombre de places à l'école devenant insuffisant un préavis a été déposé en 1991 par les Communes de Dully et Bursinel pour la démolition du Trait-d'Union et des

annexes de l'école, la construction d'un complexe intercommunal comprenant 5 salles d'école, locaux annexes, poste et un garage souterrain et la transformation du bâtiment de l'école actuelle en logements, travaux qui se sont terminés en 1994.

Ce bâtiment, classé au recensement architectural du canton de Vaud avec une note de 4 comme bien intégré et participant à l'image du site, a donc une longue histoire dans la vie de nos villages et est un lieu de rencontre et de vie pour les habitants de nos villages qui se retrouvent au bar à café.

Proposition d'intervention

Les Municipalités proposent de saisir cette opportunité et de réaliser un projet développant le potentiel d'attractivité du lieu en tant que point de rencontre, à la jonction entre des Communes de Dully et Bursinel. En effet, la position du bâtiment, sa visibilité depuis la route principale, sa situation au cœur de la zone d'activité publique (écoles primaires, UAPE, Administration communale, ...), sa proximité des transports publics et des parkings, constituent des atouts importants pour la réalisation d'un lieu de rassemblement.

L'étude prévoit une nouvelle répartition des affectations au rez-de-chaussée d'une surface totale nette disponible d'environ 130m2. Les espaces redistribués et réorientés par rapport à l'ensoleillement prévoient environ 95m2 pour une « épicerie/tea-room » agrémentée d'une terrasse côté « sud-ouest » et environ 35m2 pour un bureau (ou autre activité tertiaire, ...) côté « nord-est ».

L'objectif est également de conserver la valeur patrimoniale de l'édifice en restaurant ses façades afin de maintenir l'expression et l'identité du bâtiment à l'échelle du quartier, tout en s'adaptant aux critères actuels sur le plan énergétique, phonique, en matière de sécurité incendie et accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les transformations intérieures du rez-de-chaussée anticiperont la future rénovation des appartements situés aux étages, notamment par la mise en attente des conduites techniques, prêtes pour de futurs raccordements.

Crédit d'étude complémentaire

Les prestations comprendront la réalisation d'un projet définitif sur la base de relevés et sondages structurels du bâtiment, l'obtention du permis de construire, la réalisation de plans d'exécution provisoires ainsi que l'établissement d'un devis général sur la base de soumissions rentrées. L'objectif étant de constituer le dossier nécessaire pour la future demande d'un crédit de construction.

A ce stade de l'étude, le coût global est estimé à ~ 1'100'000,-- CHF (degré de précision +/-20%), comprenant:

1.	Travaux préparatoires (démolitions, échafaudages, toit provisoire, etc...)	CHF	150'000,--
2.	Bâtiment (réfection toiture, fenêtres, volumes au rez-de-chaussée, ...)	CHF	540'000,--
3.	Tea-room, équipements, mobilier, ...	CHF	140'000,--
4.	Façades et aménagements extérieurs (place, murets, constr., façades,...)	CHF	190'000,--
5.	Frais secondaires, taxes et réserve.	CHF	80'000,--

	Total estimation globale ~	CHF	1'100'000,--
			==========

Remarque : L'estimation ci-dessus n'est pas exhaustive, le degré de précision sera affiné lors de la demande du crédit de construction, en fonction du projet définitif retenu et après un audit complet du bâtiment et de ses installations techniques.

Le crédit d'étude complémentaire nécessaire est répartit comme suit:

- Relevés/sondages/diagnostics	CHF	10'000.-
- Honoraires d'architecte	CHF	46'000.-
- Honoraires géomètre, ing. civil, CVSE,...	CHF	25'000.-
- Frais d'enquête, émoluments administratifs, reproduction, divers,...	CHF	9'000.-
Total TTC	**CHF**	**90'000.-**

Ce montant sera réglé par la trésorerie courante des communes de Dully et de Bursinel, voire avec un emprunt si nécessaire, et sera est pris en charge à 50% par chaque Commune soit un montant de CHF 45'000.- TTC pour la Commune de Dully et un montant de CHF 45'000.- TTC pour la Commune de Bursinel.

Planning d'intention

Etapes principales du projet (base crédit d'étude) :

- Obtention du crédit d'étude → octobre 2021
- Avant-projet, investigations techniques et structurelles, sondages, relevés, ... → décembre 2021
- Projet définitif, mise à l'enquête publique, obtention du permis de construire, plans d'exécution provisoires, soumissions et devis général ... → fin avril 2022
- Demande du crédit de construction → juin 2022

Etapes principales de travaux (base crédit de construction) :

- Travaux de gros-œuvre → juillet 2022 à décembre 2022
- Travaux de second-œuvre → janvier 2023 à juin 2023

Décision du Conseil général

La Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante:

Le Conseil général,

- vu le préavis municipal n° 08 du 13 octobre 2021,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,
- entendu le rapport de la Commission des Finances,
- entendu le rapport de la Commission de Construction,

décide d'autoriser la Municipalité, sous réserve de l'approbation par le Conseil général de Bursinel :

- **d'accorder un crédit d'étude complémentaire de CHF 90'000.- TTC soit Fr. 45'000.- à charge de chaque commune et d'utiliser la trésorerie de Dully voire de demander un emprunt pour le montant la concernant**

- **d'amortir ce montant dès la 1ère année sur une période de 5 ans, soit Fr. 9'000.- par année.**

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 septembre 2021 pour être soumis à l'approbation du Conseil général.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic : F. Mani

La Secrétaire a.i. : V. Breda

MUNICIPALITÉ DE DULLY