

Communes de Dully et Bursinel

Dully, le 09 mai 2022

Préavis municipal n° 03 du 22 juin 2022

Demande d'un crédit de construction de CHF 1'400'000.- TTC pour la création d'un café-bar / tea-room, d'un espace boulangerie/pâtisserie, d'un local administratif et d'aménagements extérieurs dans le 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'investissement pour la réfection et l'optimisation du bâtiment situé route de Bursinel 35, sur la parcelle intercommunale n° 88. Cette demande de crédit de construction fait suite à deux demandes de crédits d'études successives datant de 2017 et 2021 pour des projets portant sur le même bâtiment.

Un premier crédit d'étude initial de CHF 25'000.- a été accepté en 2017 (préavis n°04 du 29 juin 2017). Celui-ci 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. La seconde demande de crédit de CHF 90'000.-, qui a été acceptée en 2021 (préavis n°08 du 13 octobre 2021), a permis de réaliser une étude de faisabilité afin de réorganiser l'ensemble du rez-de-chaussée et des aménagements extérieurs.

Suite à cela, la Municipalité a aussitôt donné son accord pour la mise en œuvre des différentes investigations structurelles, sondages, analyses techniques et spatiales, permettant au bureau d'architectes Glatz & Nassisi de réaliser un projet définitif. Ce dernier a été déposé à l'enquête publique du 29.01.22 au 27.02.22 et soumis à l'examen des différents Services cantonaux concernés (Police cantonale du commerce, Service de l'hygiène, Etablissement cantonal d'assurance incendie ECA, Energie, etc...), qui ont tous préavisés favorablement ce projet. Le permis de construire a été délivré par la Commune en date du 21 mars 2022.

Historique

C'est en 1839 que les Communes de Dully et Bursinel acquièrent le terrain pour y construire la maison d'école et laiterie. Cette école appartenait pour moitié aux Communes de Dully et 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.

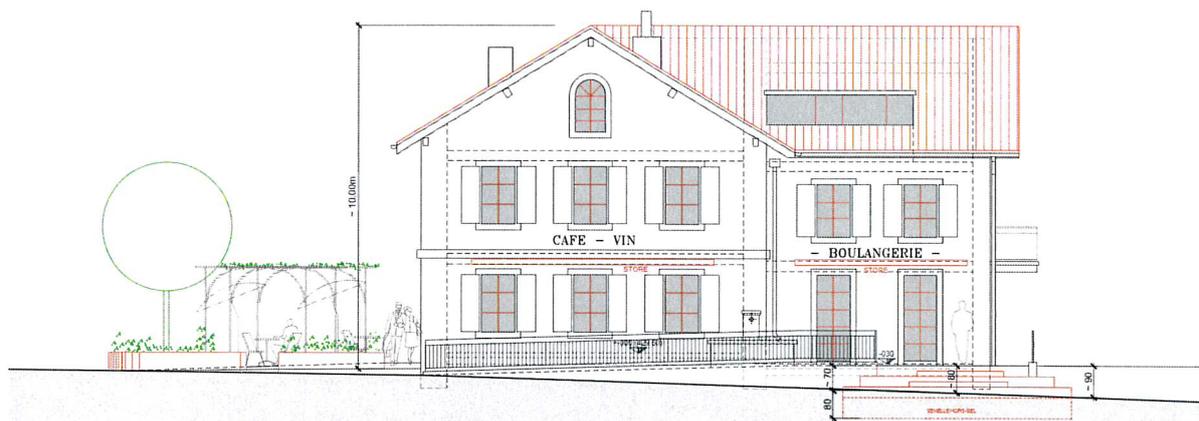
En 1971, le bâtiment a été transformé afin de créer des appartements dont un appartement dans les combles. Cette rénovation est par ailleurs romancée dans le livre d'Otto Frei « Un village dans les vignes ».

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 rencontres et de vie pour les habitants de nos villages qui se retrouvaient au bar à café avant sa fermeture.

Evolution du projet

La Municipalité ne revient pas sur les arguments en faveur de ce projet visant à créer un nouveau lieu de rassemblement tout en valorisant le caractère historique du bâtiment, en tant que « Trait-d'Union » entre les Communes de Dully et Bursinel, le concept ayant été largement approuvé par le Conseil lors de l'octroi du crédit d'étude.

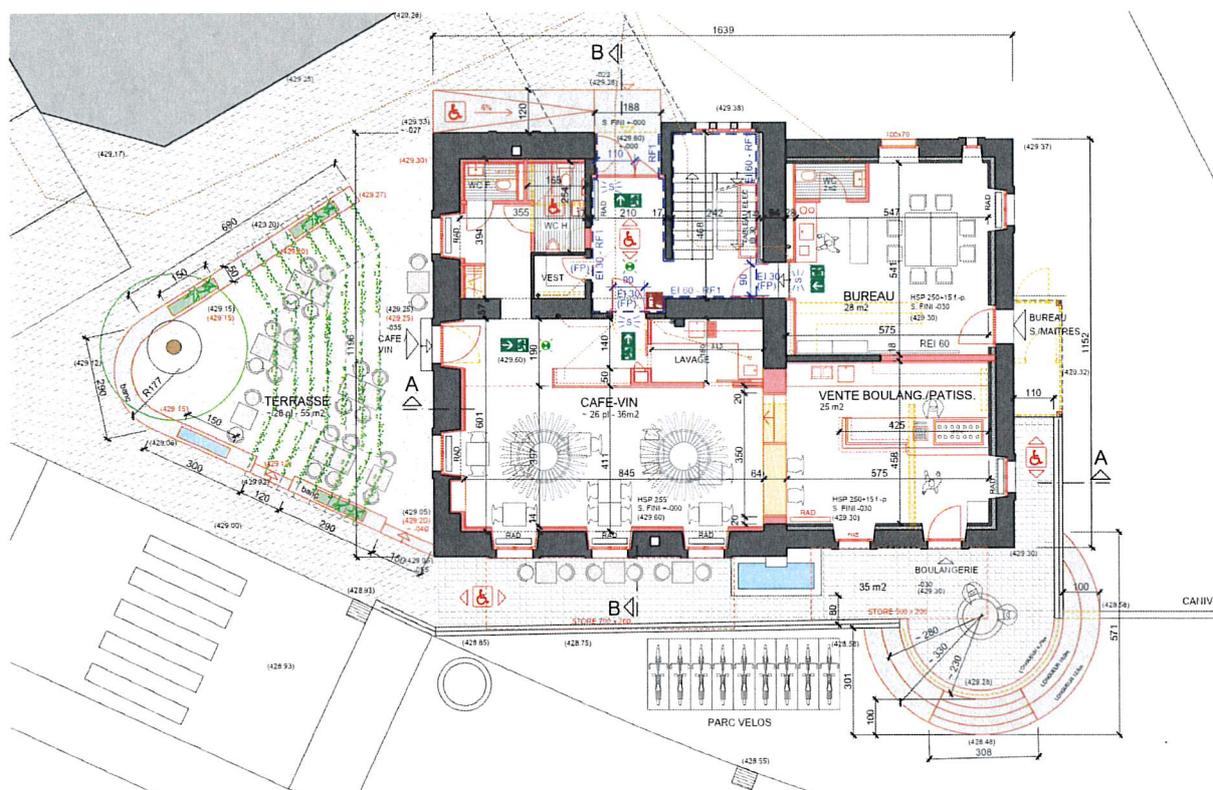


La première démarche de l'étude a été de soumettre le projet au consultant spécialisé en restauration « Gastroconsult » afin d'obtenir un avis professionnel à un stade précoce du projet et, par la suite, de bénéficier de cet appui pour la recherche de candidats à l'exploitation du lieu.

Les investigations complémentaires, ainsi que cette consultation préalable d'un spécialiste ont permis de conforter les positions prises dans le processus de développement du projet et confirmer la bonne orientation de celui-ci. L'ensemble du projet reposera également sur la qualité professionnelle et le sens commercial de l'exploitant choisi.

Sur le plan constructif, le bâtiment transformé dans les années 90 révèle un assez bon état général, notamment sur le plan structural, avec la présence d'une dalle en béton armé entre le rez-de-chaussée et les appartements. Au niveau de l'enveloppe du bâtiment, la couverture ainsi que la charpente nécessiteront une intervention importante afin d'améliorer l'efficacité thermique, l'étanchéité et renforcer ponctuellement les poutres porteuses. Les crépis partiellement dégradés par des infiltrations d'humidité sur les façades « nord-est » et « nord-ouest » bénéficiant d'un faible ensoleillement seront refaits à neuf, tandis que les façades « sud-est » et « sud-ouest » mieux conservées, seront rafraîchies avec des retouches ponctuelles, suivi d'une réfection complète des peintures. Les fenêtres et portes extérieures seront remplacées par des menuiseries à triples vitrages, afin d'améliorer le confort thermique ainsi que l'isolation phonique.

Sur le plan technique, les conduites de distribution d'eau au rez-de-chaussée seront refaites à neuf, avec des attentes pour le futur remplacement de conduites aux étages supérieurs. Les tuyaux de chauffage seront majoritairement maintenus en état, sauf en cas de nécessité pour des déviations. Le bâtiment étant raccordé sur la chaudière à mazout située dans le complexe scolaire, la production de chaleur sera remplacée dans le cadre du projet global d'assainissement (projet de chauffage à distance), sans travaux supplémentaires ultérieurs sur le bâtiment. Les installations électriques seront également reprises et remises aux normes, tout comme le tableau électrique situé dans la cage d'escalier. Une nouvelle installation de ventilation sera mise en place à l'extérieur, avec un monobloc placé sur la toiture plate au-dessus de l'UAPE, le double-flux aura un taux de renouvellement d'air de 780 m³/h avec récupération de chaleur, selon les normes en vigueur. Afin de répondre aux exigences acoustiques liées à l'affectation mixte « logement / café-restauration », un contrôle de l'isolation phonique entre le rez-de-chaussée et les appartements a été effectué par un acousticien, la performance mesurée a été jugée bonne avec quelques points faibles notamment sur l'espace anciennement « épicerie/tea-room ». L'acousticien sera mandaté pour le contrôle et la mise en œuvre des détails d'isolation phonique, afin d'anticiper tout problème de transmission du bruit.



Sur le plan spatial, le projet a évolué, notamment par la création d'une grande ouverture entre l'espace « café-bar/tea-room » et l'espace « boulangerie/pâtisserie ». Bien que cette intervention touchant un mur porteur majeur nécessitera une réalisation délicate et relativement onéreuse, il a été jugé opportun d'ouvrir ces deux espaces entre eux, afin d'augmenter l'interdépendance et l'attractivité du lieu.

Au niveau des aménagements extérieurs, le projet n'a pas fondamentalement changé, notamment l'espace de terrasse côté « sud » ceinturée de bancs agrémentés de verdure et d'une petite fontaine, le tout surplombé d'une structure pour pergola végétale. Sur le côté « lac » le projet prévoit de créer un nouvel escalier circulaire marquant l'entrée principale de la « boulangerie/pâtisserie » et formant un ensemble de gradins face au lac.

L'aménagement et l'architecture sera en adéquation avec la vocation des lieux, un mélange entre café, produit du vignoble et terroir. Cette mixité sera également agrémentée par des clins d'œil à l'histoire du bâtiment et ses anciennes vocations (école, laiterie, ...), le tout dans un esprit convivial et contemporain.

Demande de crédit de construction

Sur la base des soumissions obtenues par l'architecte, le crédit de construction nécessaire est le suivant (degré de précision +/-5%) :

1. Travaux préparatoires (démolitions, échafaudages, toit provisoire, etc...)	CHF	115'000,--
2. Bâtiment (réfection toiture, fenêtres, volumes au rez-de-chaussée, ...)	CHF	795'000,--
3. Agencements cuisine, ventilation, équipements, mobilier,...	CHF	245'000,--
4. Aménagements extérieurs (place, escaliers, murets, pavés,...)	CHF	155'000,--
5. Frais secondaires, taxes, divers,...	CHF	30'000,--
6. Réserve	CHF	60'000,--

Total estimation globale	CHF	1'400'000,-- TTC
		=====

Lors de la demande du crédit d'étude, l'estimation des coûts était évaluée à environ CHF 1'100'000.- avec un degré de précision de +/- 20%.

Le projet actuel a évolué avec les modifications principales suivantes:

• Création ouverture mur mitoyen porteur	+ CHF	45'000,--
• Création fenêtre supplémentaire « nord »	+ CHF	5'000,--
• Escalier circulaire/gradins devant entrée	+ CHF	20'000,--
• Equipement complet du « café-bar/tea-room »	+ CHF	60'000,--
Total TTC	+ CHF	<u>130'000,--</u>

Lors de la demande de crédit, un montant de CHF 1,1 Mio avait été estimé à +/-20%. Compte tenu des modifications apportées au projet selon le descriptif ci-dessus et les coûts relatifs à ces changements, le supplément de coût attribuable à l'estimation, se situe dans le haut de la fourchette de +/- 20%.

Indépendamment de la marge de précision due à une approche estimative des coûts préliminaires, certains matériaux ou fournitures ont subis des hausses conséquentes. Ces hausses constatées lors de la rentrée des soumissions, cumulées avec un taux d'occupation élevé des entreprises ont eu des répercussions sur les tarifs des offres proposées, malgré une mise en concurrence pour chaque corps de métier.

Le montant sera pris en charge à 50% par chaque Commune, soit un montant de CHF 700'000.- TTC pour la Commune de Dully et un montant de CHF 700'000.- TTC pour la Commune de Bursinel.

Exploitation

L'orientation politique que les communes souhaitent donner à ce projet est de créer un lieu de rencontre convivial en premier lieu et de ne pas tabler sur un rendement maximum.

Sur la base des analyses de « Gastroconsult », le chiffre d'affaire annuel est estimé à CHF 250'000.- par an pour les mets et boissons et à CHF 140'000.- par an pour la partie boulangerie/pâtisserie.

Sur la base de ce chiffre d'affaire, le montant disponible pour le loyer net pourrait se monter à CHF 20'000.- par an. Il serait envisageable de prévoir un loyer net proportionnel au chiffre d'affaire avec un minimum annuel garanti et qui pourrait atteindre 7% au maximum par an.

La location du local administratif d'une surface d'environ 28 m2 pourrait s'élever à environ CHF 7'000.- par an.

Planning d'intention

En cas d'approbation du crédit de construction, les prix seront bloqués et contractualisés avec les entreprises concernées, afin de respecter le planning suivant :

- Phase planification du chantier → juillet/août 2022
- Gros-œuvre → septembre 2022 à décembre 2022
- Second-œuvre → janvier 2023 à juin 2023
- Remise des locaux à l'exploitant → juin/juillet 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° 03 du 22 juin 2022,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,
- entendu le rapport de la Commission de gestion et des finances,
- entendu le rapport de la Commission de Construction,

décide, sous réserve de l'approbation par le Conseil général de Bursinel :

- **d'accorder un crédit de construction de CHF 1'400'000.- TTC pour la création d'un café-bar / tea-room, d'un espace boulangerie/pâtisserie, d'un local administratif et d'aménagements extérieurs dans le bâtiment situé sur la parcelle intercommunale n°88, à 50% pour chaque commune, soit un montant de CHF 700'000.- TTC pour la Commune de Dully et un montant de CHF 700'000.- TTC pour la Commune de Bursinel,**
- **de financer ce montant par le flux de la trésorerie communale et/ou selon l'évolution des finances communales par un emprunt,**
- **d'amortir ce montant dès la 1ère année après les travaux de construction sur une période de 40 ans maximum.**

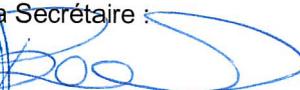
Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 09 mai 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil général.

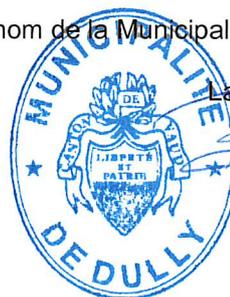
Au nom de la Municipalité

Le Syndic :


F. Mani

La Secrétaire :


V. Breda



Annexes : plans

2. PLAN 1er ETAGE

ECH: 1/100

SN, NYON LE 04 AVRIL 2022

-  EXISTANT
-  A DEMOLIR
-  A CONSTRUIRE

TOIT (432.66)
 MONOBLOC VENTILATION

TOIT (432.06)

B

CHAMBRE 3

RAD

CHAMBRE 2

RAD

CUISINE

SEJOUR

RAD

RAD

RAD

RAD

RAD

RAD

RAD

BAIN

BAIN

BAIN

CHAMBRE 1

RAD

RAD

RAD

RAD

RAD

RAD

CUISINE

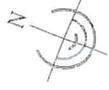
BAIN

CHAMBRE

CHAMBRE

CHAMBRE

RAD



1er ETAGE

3. PLAN COMBLES

ECH: 1/100 SN, NYON LE 04 AVRIL 2022

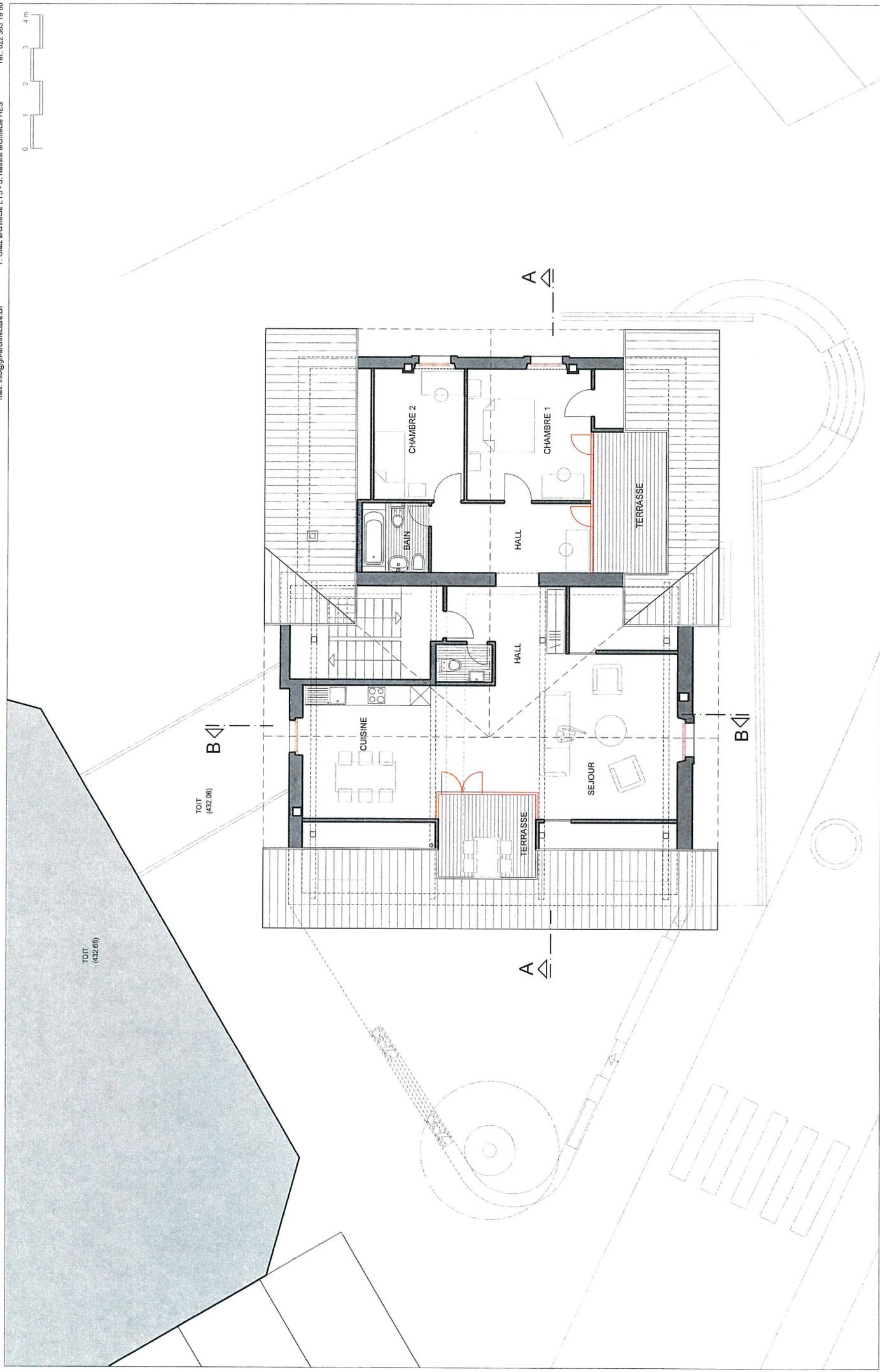
- EXISTANT
- A DEMOLIR
- A CONSTRUIRE

TOIT
(432,65)

TOIT
(432,06)

B-I

A-A



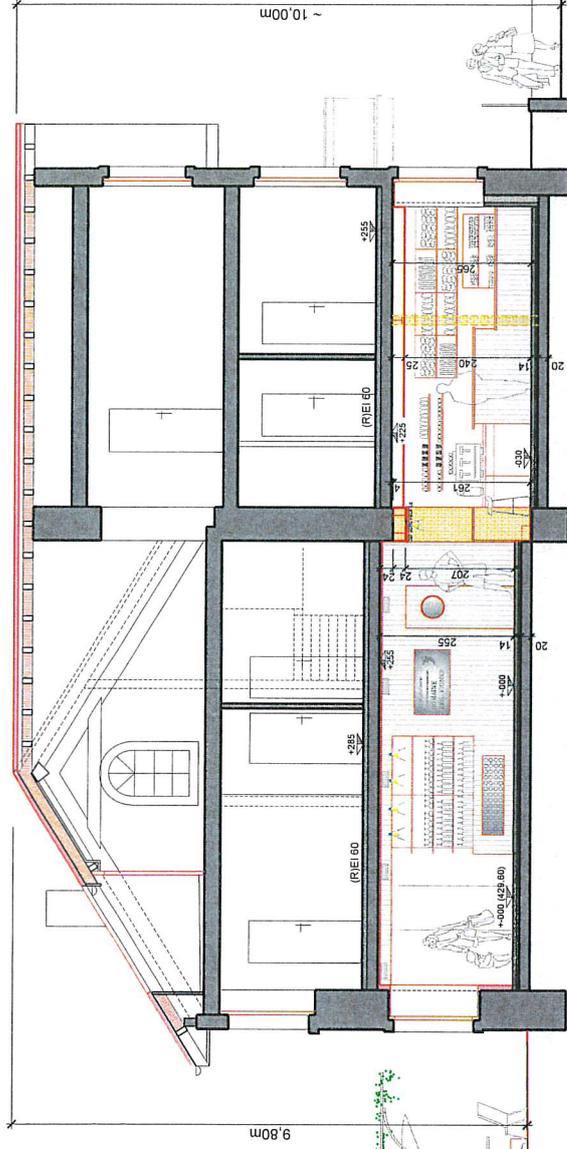
4. COUPES "A" & "B"

ECH: 1/100 SN, NYON LE 04 AVRIL 2022

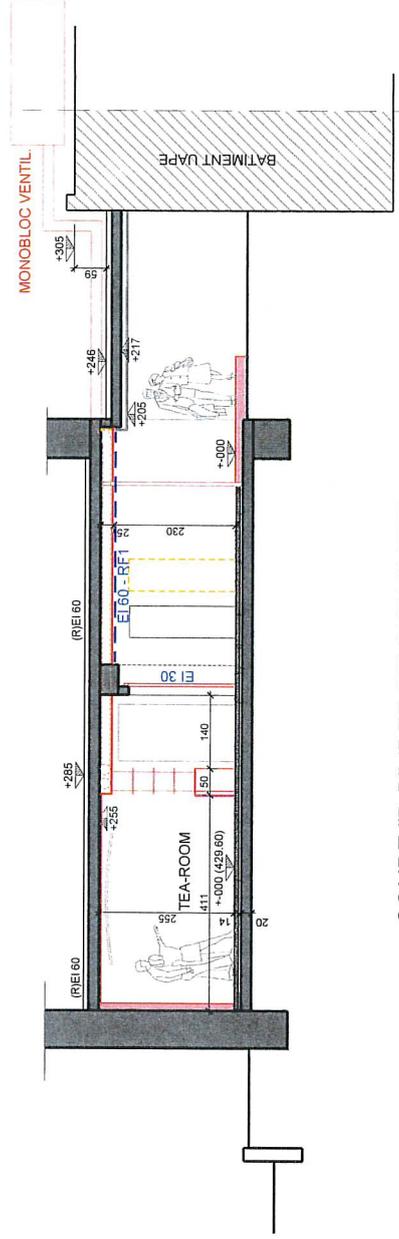
- EXISTANT
- A DEMOLIR
- A CONSTRUIRE



Glaiz & Nassisi architecture sarl
 Rue du Temple 6 - 160 Nyon
 Y. Glaz architecte ETS - S. Nassisi architecte HES
 Tél.: 022 363 19 60
 mail: info@gla-architecture.ch



COUPE "A-A"

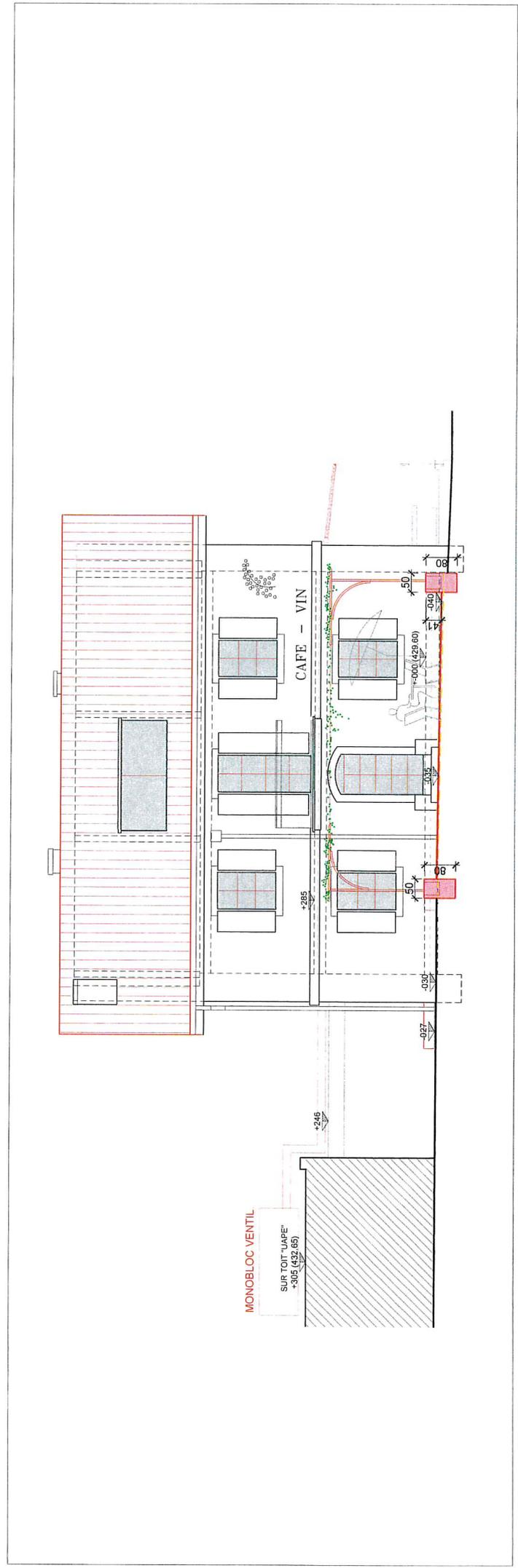
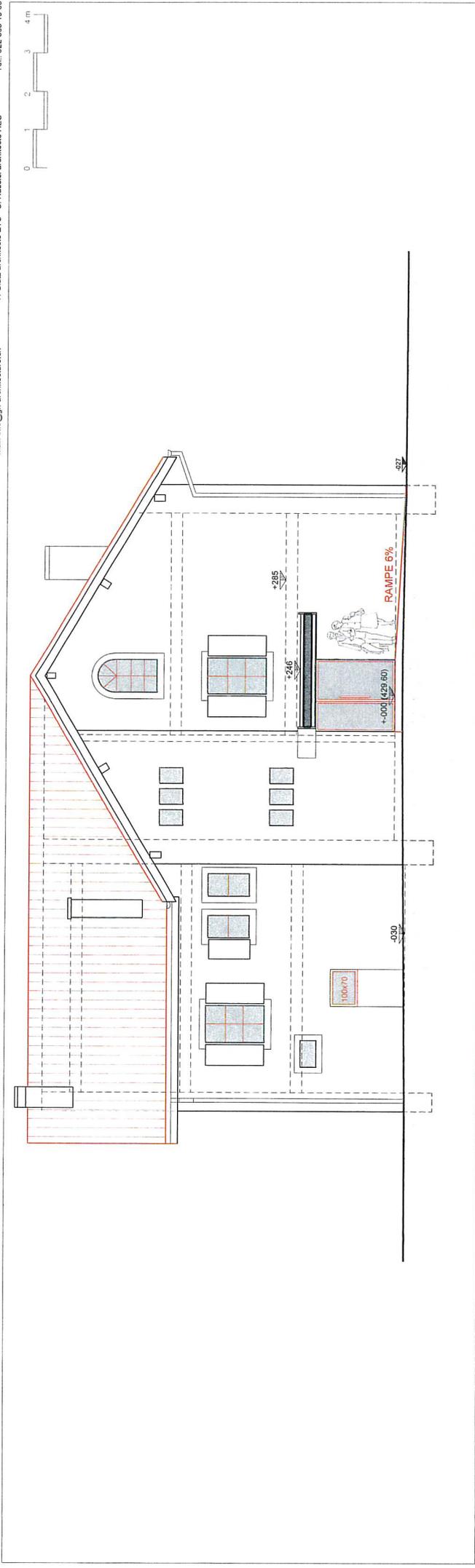


COUPE "B-B" (REZ-DE-CHAUSSEE)

5. FACADES "N-O" & "S-O"

ECH: 1/100 SN, NYON LE 04 AVRIL 2022

mail: info@gn-architecture.ch
Glatz & Nassisi architecture sarl
Rue du Temple 6 - 160 Nyon
Y. Glatz architecte ETS - S. Nassisi architecte HES
Tel: 022 383 19 80



6. FACADES "S-E" & "N-E"

ECH: 1/100 SN, NYON LE 04 AVRIL 2022

- EXISTANT
- A DEMOLIR
- A CONSTRUIRE

mail: info@gn-architecture.ch
Glaz & Nassisi architecture sarl
 Rue du Temple 6 - 160 Nyon
 Y. Glaz architecte ETS - S. Nassisi architecte HES
 Tel.: 022 363 16 60

