

# Réponse de la Municipalité au postulat de

## M. Raymond Lambelet

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Lors de la séance du conseil communal du 1<sup>er</sup> mai 2013, un postulat a été adopté demandant « à la Municipalité d'étudier l'acquisition de l'Auberge de la Venoge et d'en présenter le projet au Conseil Communal ».

Suite à ce postulat consécutif à la fermeture de l'établissement situé dans ce bâtiment, et au souhait du Conseil communal de faire de ce lieu un espace ou un point de rencontre au service de la communauté, la Municipalité a pris contact avec M. Nicolas Joye - architecte EPFL. Elle lui a demandé une réflexion quant à l'acquisition des parcelles 55 et 56 appartenant actuellement à la communauté héréditaire Perrier et une étude de faisabilité constructive.

### **ETUDE DE FAISABILITE**

En date du 14 mai 2013, M. Joye a rencontré sur place Mme Rossel et M. Gruaz. Lors de cette entrevue, une vision extérieure du contexte de ce bâtiment a été effectuée et, dans l'hypothèse d'acquisition de ces parcelles, 3 options principales de réflexions ont été dégagées :

- A. Transformation du bâtiment dans sa volumétrie actuelle, avec extension éventuelle et maintien de ses fonctions (auberge et logements)
- B. Démolition du bâtiment actuel et reconstruction, en prenant en compte les possibilités constructives de la parcelle telles que prévues dans le Plan Général d'Affectation et le règlement communal sur le Plan Général d'Affectation et la Police des constructions
- C. Prise en compte de la parcelle 57 adjacente

Le 19 juin 2013, le Conseil Communal a confirmé la demande municipale d'une étude de faisabilité par un architecte.

#### **1. Etat des parcelles et servitudes**

##### **Situation des parcelles**

Les parcelles 55 et 56 se situent à l'ouest de la Grand-Rue, à droite de la rue de la Poste, sur le point haut de la Grand-Rue qui domine à l'ouest la vallée de la Venoge. Elles se trouvent au cœur d'un ensemble de bâtiments importants du village, au nord l'église (parcelle 54) et la cure (parcelle 53), à l'ouest le Château (parcelle 593) et la ferme Benvegnin (parcelle 57), tous bâtiments protégés et notés à l'inventaire. Ces parcelles sont situées sur l'arête du promontoire dominant à l'ouest la vallée de la Venoge et offrent une vue ouverte et dégagée sur la vallée de la Venoge. Le bâtiment de l'auberge est quant à lui orienté vers la route et ne profite pas de l'ouverture visuelle à l'ouest.

La mise en vente actuelle de la propriété Benvegnin, dont la partie nord de la parcelle est aménagée en parc, pourrait permettre à la Commune d'offrir un dégagement vers l'ouest à la parcelle de l'auberge et constituer, avec les parcelles de l'église et de la cure, une zone

ouverte de parc, d'intérêt communal, dominant la vallée de la Venoge. Cette approche est confortée par le fait que les parcelles de l'église et de la cure sont propriétés communales ou cantonales.

Situées en zone village, les 2 parcelles, actuellement propriété de la hoirie Perrier, ont une superficie totale de 792 m<sup>2</sup>, soit 650 m<sup>2</sup> pour la parcelle 55 (avec 132 m<sup>2</sup> de bâtiment) et 142 m<sup>2</sup> pour la parcelle 56. Cette dernière sert actuellement exclusivement au parcage des véhicules et à l'accès des parcelles situées au Sud (57, 769, 768 et 59). Le Plan Général d'Affectation y a défini des limites de construction vers la route et le château et des fronts de construction avec marge vers l'église et la vallée. Il accorde une possibilité complémentaire de construction de 100 m<sup>2</sup> au nord du bâtiment actuel sur la parcelle 55, la parcelle 56 étant inconstructible de par sa position, ses dimensions et ses servitudes de passage.

### **Servitudes**

La parcelle 55 bénéficie de servitudes de vue droite et de passage à pied et à char à la charge de la parcelle 56 à l'est, de servitude de vues droites et obliques, d'empiètement d'avant-toit, d'interdiction de bâtir et de canalisations d'égouts à la charge de la parcelle 57 au sud. Elle est redevable de passage de canalisations d'égouts en faveur des parcelles 67 et 1137.

La parcelle 56 bénéficie d'une servitude d'appui et de restriction du droit à bâtir à charge de la parcelle du château (593). Elle est redevable de vue droite en faveur de la parcelle 55, de passage à pied et à char en faveur des parcelles au Sud (55, 57, 58, 61, 593, 765, 768 et 769), et de passage de canalisations d'égouts en faveur de la parcelle 793.

## **2. Plan Général d'Affectation de la Commune de Vufflens-la-Ville**

Le Plan Général d'Affectation de la Commune a été mis en vigueur le 15 novembre 2000. L'article 19 Périmètre a) « Le Village » définit les conditions de construction dans cette zone.

En particulier l'article 19.4 Périmètres d'implantation définit pour la parcelle 55 une « *limite des constructions pour bâtiments* » à l'est (sur l'implantation de la façade Est du bâtiment actuel, en limite de la parcelle 55), au sud (sur l'implantation de la façade Sud du bâtiment actuel, un mètre en retrait de la limite de la parcelle 57) et à l'ouest dans sa zone Sud (sur l'implantation de la façade Ouest du bâtiment actuel, en limite de la parcelle 57). Il prévoit la possibilité d'ajouter une surface au sol de 100 m<sup>2</sup>, dont l'implantation, au nord du bâtiment actuel, est délimitée par un « *front de construction avec marge* », qui fixe l'implantation de la façade des constructions avec une tolérance de  $\pm 2$  m de part et d'autre du trait qui figure sur le plan.

L'article 19.2 fixe la hauteur des constructions et le nombre de niveaux habitables. La hauteur à la corniche des constructions nouvelles ne peut dépasser 7 m. De plus, la hauteur à la corniche et au faite de ces constructions ne peut dépasser celle des bâtiments adjacents les plus hauts, inscrits dans le même périmètre d'implantation. Le nombre de niveaux habitables est limité à deux (un étage sur rez-de-chaussée). Les combles sont habitables.

## **3. Analyse du bâtiment actuel**

Le bâtiment est situé à l'extrémité sud de la parcelle, en contiguïté avec les parcelles 56 à l'est et 57 au sud-ouest, en retrait de 80 cm de la parcelle 57 au sud, et à environ 3 mètres de la limite de parcelle 57 à l'ouest.

La construction actuelle date probablement de la fin du XIXème / début XXème, avec une transformation importante en 1928 pour y aménager un restaurant. Elle est érigée sur 2 niveaux, avec une toiture à 2 pans et pans coupés. Sa surface au sol est de 128 m<sup>2</sup> (façade Est – route – 10.75 m / façade Nord 11.86 m / façade Ouest 10.50 m / façade Sud 12.20 m), et sa hauteur est de 6.40 m à la corniche et 10.70 m au faîte. Le volume SIA de la construction est d'environ 1'500 m<sup>3</sup>. Une annexe au nord de 4 m<sup>2</sup> sur un niveau, comprenant des WC pour le restaurant, a été réalisée en 1955.

L'accès au restaurant se situe à l'est, vers la route, l'accès à l'appartement au sud. Les ouvertures sont essentiellement orientées sur l'est et le sud, très partiellement à l'ouest. Une place-jardin se développe au nord jusqu'en limite de propriété. Vers la route la surface de la parcelle 56 devant le bâtiment est asphaltée, et accueille des places de parc pour le restaurant.

Le bâtiment comprend un sous-sol complet accessible depuis le rez-de-chaussée, un niveau de rez-de-chaussée comprenant cuisine, office, salle à manger et salle à boire, un 1<sup>er</sup> étage accessible directement de l'extérieur aménagé en appartement de 3 chambres à coucher, avec accès aux combles non aménagés.

Une visite sur place du bâtiment n'a pas pu être effectuée. De l'extérieur, la construction est apparemment en bon état. Les façades en crépi présentent quelques fissures et ne sont pas isolées. Les planchers sont en bois. L'affectation du rez en restaurant est exigu, avec une hauteur libre de 3.00 m, l'appartement du 1<sup>er</sup>, avec une hauteur libre de 2.80 m, est décomposé en zone coucher et zone jour, séparées par l'escalier d'accès et l'escalier menant aux combles.

Son maintien en l'état est problématique. Une transformation importante avec redistribution intérieure, remplacement des planchers en bois et isolation de l'enveloppe paraît indispensable pour rendre le bâtiment conforme aux normes actuelles en vigueur.

#### **4. Option A : Maintien et transformation du bâtiment existant avec extension**

##### **Volumétrie**

Bien que le bâtiment actuel n'ait pas une grande valeur historique ou architecturale, son maintien peut se justifier par son insertion dans le contexte bâti actuel.

Le bâtiment doit être isolé pour répondre aux normes énergétiques actuelles. Il est admis dans cette étude de faisabilité qu'une isolation périphérique puisse dépasser des limites de parcelles.

L'organisation spatiale actuelle, en plan et en coupe, ainsi que le fait que les planchers en bois ne permettent pas une bonne isolation phonique entre les éléments, tend à une démolition complète intérieure, en ne gardant que les façades actuelles. La reconstruction intérieure, en modifiant légèrement la hauteur des planchers, permettrait d'utiliser l'espace des combles pour une affectation de logement.

La proposition se base sur le maintien du niveau de l'entrée (dalle sur sous-sol), avec une hauteur libre de 2.90 m au rez et de 2.50 m au 1<sup>er</sup> étage et aux combles.

La surface complémentaire de 100 m<sup>2</sup>, allouée selon le PGA, permet la construction d'un nouveau bâtiment contigu de 12.00 m sur 8.30 m, sur 2 niveaux également, avec sous-sol et utilisation des combles. Le gabarit de ce nouveau bâtiment resterait en dessous du niveau du faîte du bâtiment existant (environ 9.70 m) pour respecter l'esprit du PGA. Le volume SIA du nouveau bâtiment est d'environ 1'100 m<sup>3</sup>.

## Fonctions

En proposant l'entrée et une liaison verticale à l'articulation entre le bâtiment actuel et le nouveau, le bâtiment actuel pourrait accueillir des activités de service au rez d'une surface totale de 105 m<sup>2</sup>, un appartement de 105 m<sup>2</sup> (4 ½ pièces) également au 1<sup>er</sup> étage et un appartement de 80 m<sup>2</sup> (3 ½ pièces) au niveau des combles.

Le nouveau bâtiment pourrait accueillir une activité de type café-restaurant ou tea-room au rez de 65 m<sup>2</sup> et un appartement en duplex de 105 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage et aux combles.

La surface habitable totale serait de l'ordre de 460 m<sup>2</sup>, soit 290 m<sup>2</sup> pour 3 logements et 170 m<sup>2</sup> d'activités de service.

## Aménagements extérieurs

Les exigences légales sont de 6 places de parc pour les logements, le nombre de places pour les activités dépendant de la nature de celles-ci. En admettant 5 places pour les activités de service, compte tenu du fait qu'un parcage public existe à proximité, 11 places de parc au total sont nécessaires.

L'aménagement d'un parking en extrémité nord de la parcelle, avec accès direct depuis la Grand-Rue, permet l'aménagement de 6 places, 5 autres places de stationnement de courte durée pouvant être maintenues devant le bâtiment actuel. L'accès au parking Nord nécessite la suppression d'une place de parc communale le long de la Grand-Rue. Cette proposition conserve un espace d'environ 6 mètres de largeur au nord du nouveau bâtiment, pouvant être aménagé en jardin - terrasse ou zone de verdure.

Une extension extérieure du café / tea-room peut être faite aussi bien au nord (environ 60 m<sup>2</sup>) vers la route, qu'à l'est vers la Grand-Rue (environ 30 m<sup>2</sup>).

Il serait judicieux d'obtenir un droit de passage à pied et à char de la parcelle 57 pour permettre un accès livraisons latéral aux activités de services du bâtiment existant.

## Coûts

Les volumes construits représentent environ 1'500 m<sup>3</sup> SIA pour le bâtiment existant et 1'100 m<sup>3</sup> pour le nouveau bâtiment. Avec une précision de ± 25 % au stade actuel de l'étude, et en admettant un coût unitaire de CHF 650.-/m<sup>3</sup> pour la transformation lourde du bâtiment actuel et de CHF 750.-/m<sup>3</sup> pour le nouveau bâtiment, les coûts de construction peuvent être estimés à CHF 975'000.- HT pour le bâtiment actuel et CHF 825'000.- HT pour le nouveau bâtiment.

Le tableau complet des coûts se présenterait ainsi :

CFC 1 Terrain et travaux préparatoires	achat 792 m <sup>2</sup> à 500.-/m <sup>2</sup>	400'000.-	
	démolition intérieure	<u>80'000.-</u>	480'000.-
CFC 2 Construction	bâtiment actuel	975'000.-	
	nouveau bâtiment	<u>825'000.-</u>	1'800'000.-
CFC 3 Equipement d'exploitation	cuisine restaurant		200'000.-
CFC 4 Aménagements extérieurs	320 m <sup>2</sup> à 100.-/m <sup>2</sup>		320'000.-
CFC 5 Frais secondaires	env. 4% CFC 2, 3 et 4		<u>100'000.-</u>
TOTAL HT			2'900'000.-
TVA 8 %			<u>240'000.-</u>
TOTAL TTC			3'140'000.-

## 5. Option B : Démolition du bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment

### Volumétrie

La surface maximale au sol est de 132 m<sup>2</sup> (bâtiment existant) + 100 m<sup>2</sup>, soit 232 m<sup>2</sup>.

En prenant une marge de 1 m par rapport au front de construction avec marge, il est possible d'implanter un bâtiment de 21 m sur 11 m. Cette volumétrie a l'avantage de dégager le bâtiment de la limite sud avec la parcelle 57, ce qui permet de prévoir une zone de livraison au sud. Par contre, le bâtiment est collé à la limite des constructions pour bâtiments à l'est, l'adossant directement au mur situé en limite de parcelle vers la Grand-Rue.

### Fonctions

Avec un toit à 2 pans et un faîte nord-sud situé à 10.00 m environ (corniche à 6.20 m), un nouveau bâtiment pourrait se développer sur 2 niveaux, avec combles habitables et sous-sol. Il offrirait au rez 170 m<sup>2</sup> d'activités de service, au 1<sup>er</sup> étage 2 logements de 85 m<sup>2</sup> et 2 logements de 60 m<sup>2</sup> (ou un logement de 120 m<sup>2</sup>) aux combles, soit 3 - 4 logements d'une surface totale de 290 m<sup>2</sup>.

### Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs ne différeraient pas sensiblement de l'option A, si ce n'est qu'une entrée de service au sud en serait facilitée. Une terrasse de 70 m<sup>2</sup> au nord peut être aménagée, mais une terrasse à l'est vers la Grand-Rue ne serait plus possible.

### Coûts

Les volumes construits représentent environ 2'500 m<sup>3</sup> SIA pour le nouveau bâtiment.

Avec une précision de  $\pm 25\%$  au stade actuel de l'étude, et en admettant un coût unitaire de CHF 750.-/m<sup>3</sup>, les coûts de construction peuvent être estimés à CHF 1'910'000.- HT.

Le tableau complet des coûts se présenterait ainsi :

CFC 1 Terrain et travaux préparatoires	achat 792 m <sup>2</sup> à 500.-/m <sup>2</sup>	400'000.-	
	démolition totale	<u>100'000.-</u>	500'000.-
CFC 2 Construction	2'500 x 750 =		1'900'000.-
CFC 3 Equipement d'exploitation	cuisine restaurant		200'000.-
CFC 4 Aménagements extérieurs	320 m <sup>2</sup> à 100.-/m <sup>2</sup>		320'000.-
CFC 5 Frais secondaires	env. 4% CFC 2, 3 et 4		<u>100'000.-</u>
TOTAL HT			3'030'000.-
TVA 8 %			<u>240'000.-</u>
TOTAL TTC			3'270'000.-

Remarque : les coûts totaux ne sont pas sensiblement différents entre une option A de transformation importante du bâtiment actuel, avec construction d'un nouveau bâtiment en annexe, et l'option B de démolition et reconstruction d'un nouveau bâtiment.

## **6. Option C : Prise en compte de la parcelle 57 adjacente**

L'acquisition partielle de la parcelle 57 adjacente pourrait changer considérablement la donne en ce qui concerne les parcelles 55 et 56, que ce soit pour les options A ou B.

En admettant l'acquisition possible de la zone actuellement constituée en parc, soit environ les 2/3 (1'500 m<sup>2</sup>) au nord de la parcelle Benvegnin (surface totale 2'646 m<sup>2</sup>), cela donnerait aux parcelles 55 et 56 un dégagement à l'ouest, adjacent à la parcelle de l'église, avec vue ouverte sur la vallée de la Venoge.

Il serait judicieux d'attribuer à l'auberge au moins une partie de la surface potentiellement acquérable, par exemple 500 m<sup>2</sup>, de manière à pouvoir orienter les aménagements extérieurs vers l'ouest et la vue.

Ceci permettrait l'ouverture du bâtiment sur des aménagements extérieurs à l'ouest, l'extension des places de parc au nord, et un développement de terrasse extérieure à l'est donnant sur la Grand-Rue.

La partie restante ouest (environ 1'000 m<sup>2</sup>), pouvant être affectée à une affectation publique de parc, par exemple en extension des aménagements extérieurs de l'église.

Indépendamment de l'intérêt pour les parcelles 55 et 56, cette acquisition permettrait de constituer, avec les parcelles de l'église et de la cure, une zone ouverte de parc, d'intérêt communal, dominant la vallée de la Venoge.

En regard de l'investissement global des options A et B, l'acquisition d'environ 1'750 m<sup>2</sup> de terrain non constructible représenterait vraisemblablement un coût supplémentaire mineur, mais apporterait une plus-value considérable à l'acquisition des parcelles Perrier.

### **DEMARCHE MUNICIPALE**

Suite à la séance du Conseil communal du 19 juin 2013, vous avez incité la Municipalité à faire une offre d'achat pour l'auberge. Nous avons fait cette offre le 26 juin 2013, au prix que nous vous avons proposé lors dudit Conseil.

Avant de faire cette offre nous avons sollicité une visite des lieux, mais les propriétaires ne sont pas entrés en matière, nous répondant après insistance de notre part, qu'il fallait que la Commune se conforme à une visite dans le cadre de la vente, donc en temps opportun.

N'ayant plus de nouvelles, à nouveau après insistance de notre part, l'hoirie Perrier nous a répondu par écrit début septembre 2013, qu'elle avait fait taxer leur bâtiment par un architecte et que notre offre ne retenait pas leur attention.

Pour faire suite, la Municipalité a donc réécrit à l'hoirie, leur demandant à quel montant leur architecte avait estimé le bâtiment, ceci dans l'idée de faire une offre différente si le montant n'était pas trop éloigné. Dans son dernier téléphone, l'hoirie Perrier nous a dit que la Commune n'avait pas à savoir le montant estimé, que le restaurant serait vendu à la meilleure offre et que les gens de la Commune n'avaient jamais porté grand intérêt à ce restaurant.

La Municipalité a l'impression qu'il n'y a pas grande ouverture pour concrétiser cet achat. Pour l'instant, nous n'avons reçu aucune demande de permis de transformation pour cet objet.

En date du 17 février 2014, le restaurant de la Venoge n'a pas été vendu. Il est à relever que les places de parc exigées par notre règlement sont assez contraignantes pour un projet voulant maximiser le volume à construire.

## CONCLUSION

Au vu des calculs que la Municipalité vous a présentés lors du Conseil du 19 juin 2013, avec un excédent de charges non compressible de CHF 109'000.-, qui représente 2 points d'impôts, de la non-entrée en matière des propriétaires concernant la proposition financière pour le rachat de l'Auberge, la Municipalité ne peut donner une suite favorable au postulat de M. Lambelet.

Elle rappelle par ailleurs qu'un plafond d'endettement a été fixé par le Conseil communal pour la législature 2011-2016, sur la base des investissements prévus pour cette période. Un investissement de l'ordre de CHF 3'200'000.- n'est pas possible avec le plafond d'endettement actuel. Une augmentation de ce plafond paraît difficile dans une période où la marge financière de notre Commune est très restreinte.

Nous prions le Conseil communal de prendre acte du rapport de la Municipalité sur le postulat de M. Raymond Lambelet.

Nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

La Secrétaire



I. Rossel



S. Böhlen

Vufflens-la-Ville, le 17 février 2014

