

Préavis municipal n° 15-2023 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'un crédit de CHF 110'000.- pour la transformation et le changement d'affectation du caveau situé en sous-sol du bâtiment de l'administration communale à la Rue du Village 13.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal n° 15-2023 relatif à un crédit d'investissement qui servira aux travaux nécessaires à l'aménagement du sous-sol de la Maison de Commune. Ce sous-sol, accessible directement de l'extérieur, auparavant utilisé comme congélateur communal sera réaffecté. Le projet consiste en un caveau, équipé des services et infrastructures nécessaires à une salle de réunion, qui sera utilisé par les sociétés locales, les citoyens et autres organismes qui en ferait la demande au même principe que la salle de la Maison Villageoise.

1. Contexte

L'ancien congélateur public aménagé dans une cave située sous le bâtiment abritant l'administration communale à la rue du Village 13 n'a fait l'objet d'aucuns travaux lors de la rénovation complète de 2012. Suite à de nombreuses pannes, une consommation excessive d'eau et d'énergie ainsi qu'une baisse considérable de l'utilisation, la décision de fermeture puis de désaffectation de l'installation a été prise par la Municipalité. Le congélateur est resté en fonction jusqu'à fin 2017.

Le niveau du rez-de-chaussée de l'administration communale se situe environ 60 cm en dessus du caveau sans communication possible entre ces deux entités. Courant 2020 faisant suite à un diagnostic amiante favorable, nécessitant uniquement la dépose et l'évacuation de deux plaques amiantées, des travaux d'évacuation prévus au budget se sont déroulés pour dégager toutes les installations et constructions liées au congélateur. Ainsi le volume du local est devenu compréhensible et mesurable permettant de réaliser les relevés sur cette base, le projet a été dessiné et finalisé à l'interne. (Voir photos Annexe 1)

2. Projet

Une réflexion s'est engagée sur le changement d'affectation de ce local. Il était d'une part dommage de ne pas profiter d'un lieu existant ayant un cachet certain et bénéficiant de son propre accès extérieur. D'autre part, la Commune est sollicitée constamment par des privés et des sociétés qui ont besoin de salles pour leurs diverses activités. La Municipalité a pris la décision de transformer l'ancien caveau en lieu de rencontre qui sera mis à disposition des sociétés locales et de la population. L'indépendance complète de ce lieu par rapport aux locaux de l'administration a paru indispensable à la Municipalité. Ainsi le programme se dessinait et l'installation de sanitaires et d'une cuisinette a été validée. La mise à l'enquête s'est déroulée du 26 mars au 24 avril 2022 et le permis de construire a été accordé en date du 07 juin 2022. (Voir plans Annexe 2). Courant 2022, une autre série de travaux préparatoires prévus au budget ont été menés comprenant des travaux d'assainissement, de piquage, de déblais de chapes et murs. (Voir photos Annexe 3)

3. Aspects programmatique et architectural

Comme déjà mentionné, les demandes de petits locaux permettant diverses activités sont nombreuses

et ne peuvent être favorablement reçues à ce jour. Le besoin de tels espaces, favorisant les rencontres et les interactions, n'est pas à démontrer dans la Commune.

Le caveau avec ses 30m² et une belle hauteur de 3m sous voute pourra accueillir agréablement jusqu'à 20 personnes dans une ambiance particulière et différente des autres salles existantes. Le caractère spécifique à un caveau sera conservé et mis en valeur.

4. Aspects techniques

Caveau

Deux soupiraux qui avaient été condamnés seront réouverts permettant un apport de lumière, un contact visuel avec l'extérieur ainsi que l'aération naturelle du local. Le sol sera complètement refait à neuf et isolé. Les murs contre terre ainsi que la voute seront ragrésés et peints à la chaux et les murs contre l'escalier seront isolés dans la limite de l'espace disponible. Le caveau sera chauffé par radiateur relié au groupe de distribution du carnotzet existant. Un petit tableau électrique directement accessible est prévu. Les travaux de menuiserie comprendront la pose de fenêtres sur les soupiraux mentionnés, porte d'entrée, porte et armoire du WC ainsi que le vestiaire et la cuisine.

Services

Création d'une cuisinette permettant principalement de cuisiner des plats simples (fondues...) et réchauffer des mets. La création d'un WC, pour des raisons techniques d'écoulement, se fera dans l'emprise de la salle Latigny améliorant les proportions de celle-ci. Ce redimensionnement n'affecte en rien l'utilisation de cette dernière.

Accessibilité PMR

Le caveau se trouve en sous-sol, il est accessible par un escalier depuis la rue du Village. Le respect des normes liées aux accès PMR ne sera pas possible au vu de la proportionnalité des travaux à engager et de l'aspect historique du bâtiment.

Matérialité

La réfection et les finitions de la voute demanderont un grand soin et une qualité particulière des mortiers de finition. L'utilisation d'un crépi à la chaux est retenue afin de permettre la respirabilité des murs. Les autres matériaux choisis seront de bonne qualité et d'entretien facile.

Mobilier et espaces de rangement

Les tables et chaises seront modulaires et adaptables aux diverses situations qui se présenteront. Un bloc accolé au mur qui prolonge l'espace d'entrée fait office de vestiaire, meuble de rangement et cuisine. Une armoire haute est prévue dans les WC pour les produits et matériel de nettoyage.

Suivi des travaux

Le suivi des travaux se fera à l'interne par le Service technique.

5. Aspects financiers

Comme mentionné, un diagnostic amiante et des travaux préparatoires (CFC 1) de démontage des installations, démolitions, évacuations et taxes diverses ont été financés par les budgets des années concernées (2020 et 2022) pour un montant de CHF 46'000.-

Le tableau suivant décrit les montants des divers travaux nécessaires au réaménagement et à la réaffectation du caveau. Le devis a été calculé sur la base d'offres demandées à des entreprises spécialisées dans chaque domaine de compétence.

CFC	DEMANDE DE CREDIT POUR RÉAFFECTATION DU CAVEAU	Coûts CHF TTC
2	Réfection voûte et murs / crépi à la chaux / échafaudages	23'000.-
	Maçonnerie (embrasures, ajustage des marches, divers)	10'000.-
	Sol : préparation du fond et isolation	6'000.-
	Electricité	15'000.-
	Sanitaire	7'000.-
	Chauffage	6'500.-
	Faïences et carrelages	5'000.-
	Menuiserie yc cuisine	25'000.-
	Divers, imprévus et arrondi	4'500.-
3	Equipement, ameublement	8'000.-
DEMANDE DE CRÉDIT		CHF 110'000.-

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT (Hors CFC 3 = CHF 8'000.-)	CHF 102'000.-
Amortissement annuel de l'investissement (sur 30 ans)	3'400.-
Intérêt annuel estimé à 2,9%	2'958.-
CHARGES ANNUELLES AU BUDGET	CHF 6'358.-

La mise à disposition du caveau aux sociétés locales et écoles de musique se fera conformément au règlement sur les sociétés locales (en cours d'élaboration) pour les premières et à la Loi vaudoise sur les écoles de musique pour les secondes.

Pour les autres utilisateurs, le montant de location moyen s'élèverait à CHF 100.- par événement et par jour à avec un supplément de CHF 30.- pour la vaisselle. (Stand Petit calibre CHF 180.- pour 35 personnes / Buvette du foot CHF 250.- pour 80 personnes)

Il est difficile d'estimer aujourd'hui le nombre de locations payantes qui seront effectives mais au vu des nombreuses demandes de petites salles qui nous parviennent régulièrement, nous estimons un revenu annuel des locations de CHF 3'000.-. Mentionnons également la dimension sociale du projet qui n'est pas quantifiable financièrement.

6. Planning général

Janvier 2023 : Décision du Conseil communal

Février 2023 : Début des travaux

Mai 2023 : Fin des travaux

7. Conclusion

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis municipal n° 15-2023 du 26 janvier 2023,
- où le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet,
- où le rapport de la Commission des finances

- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- D'accorder à la Municipalité un crédit de construction de CHF 110'000.- nécessaire aux travaux de réaffectation du sous-sol de la Maison de Commune
- De financer cette dépense par la trésorerie courante ou per l'emprunt
- D'amortir cette dépense sur 30 ans

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 novembre 2023 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

La secrétaire

T. Amy

D. Gerber

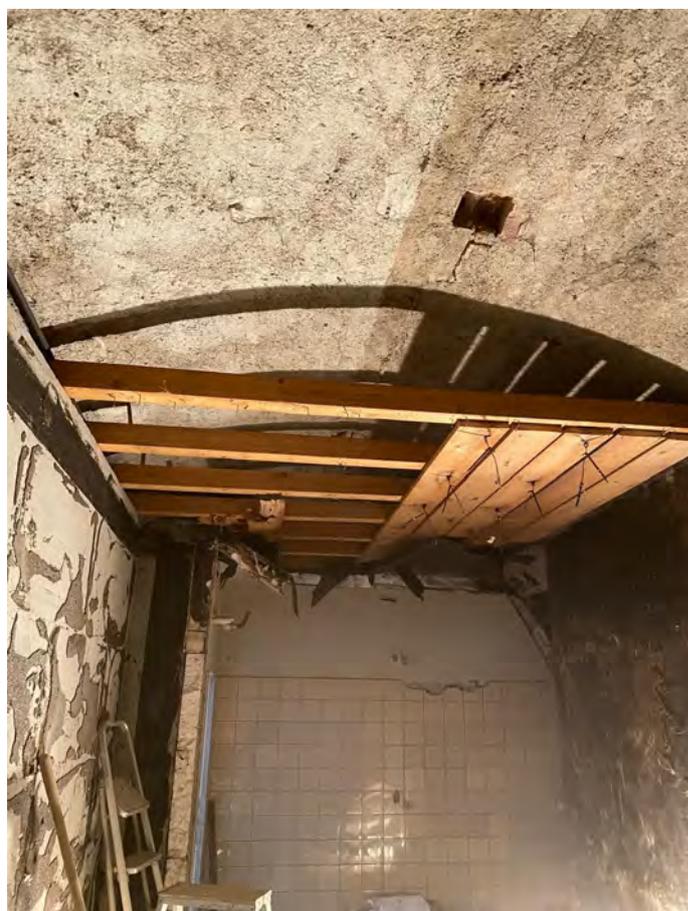
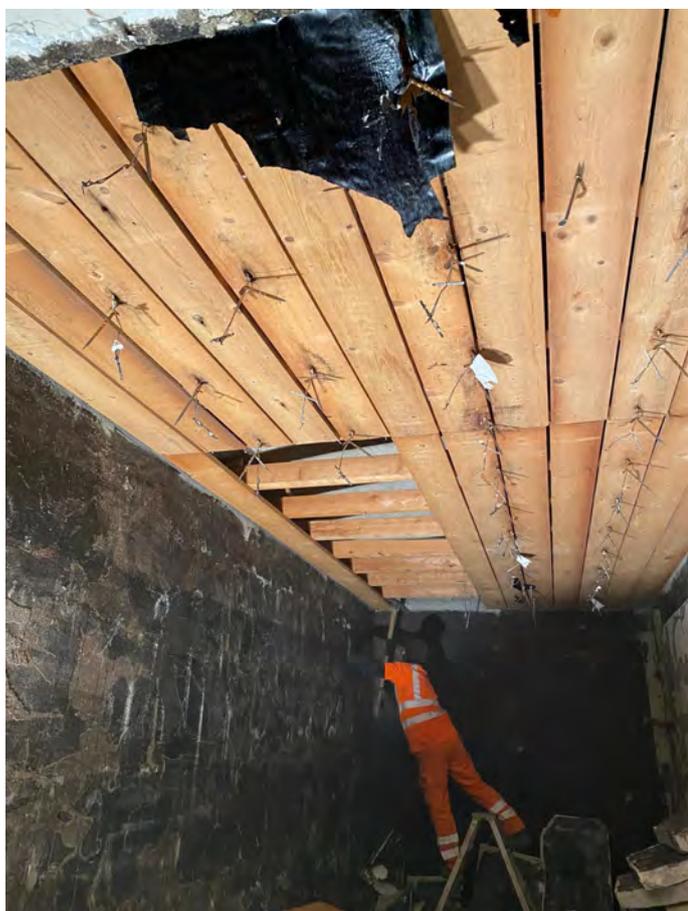
Municipale en charge du dossier : Mme Christine Rais El Mimouni

Annexes :

- 1) Planche photos
- 2) Plans et coupes du projet
- 3) Planche photos

Annexe 1

Planche photos pendant la phase I des travaux préparatoires





Commune de Cugy

Rue du Village 13

Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.

Transformation congélateur en caveau

Maison de Commune Façade Ouest Parcelle 80

Date: 02.02.2022 Echelle: 1/100

Enquête publique (P)
Déposé à l'enquête
Du 26.03.2022 au 24.04.2022
N° 83-2022-08
Frédéric Deillon
Service technique
Commune de Cugy/VD

Cugy (Vaud), Le

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Thierry Amy



La Secrétaire:
Delphine Gerber

13.84 TOITURE

TOITURE 13.84

8.63 COMBLE

COMBLE 8.63

5.78 1ER ETAGE

1ER ETAGE 5.78

3.38 ACROTERE

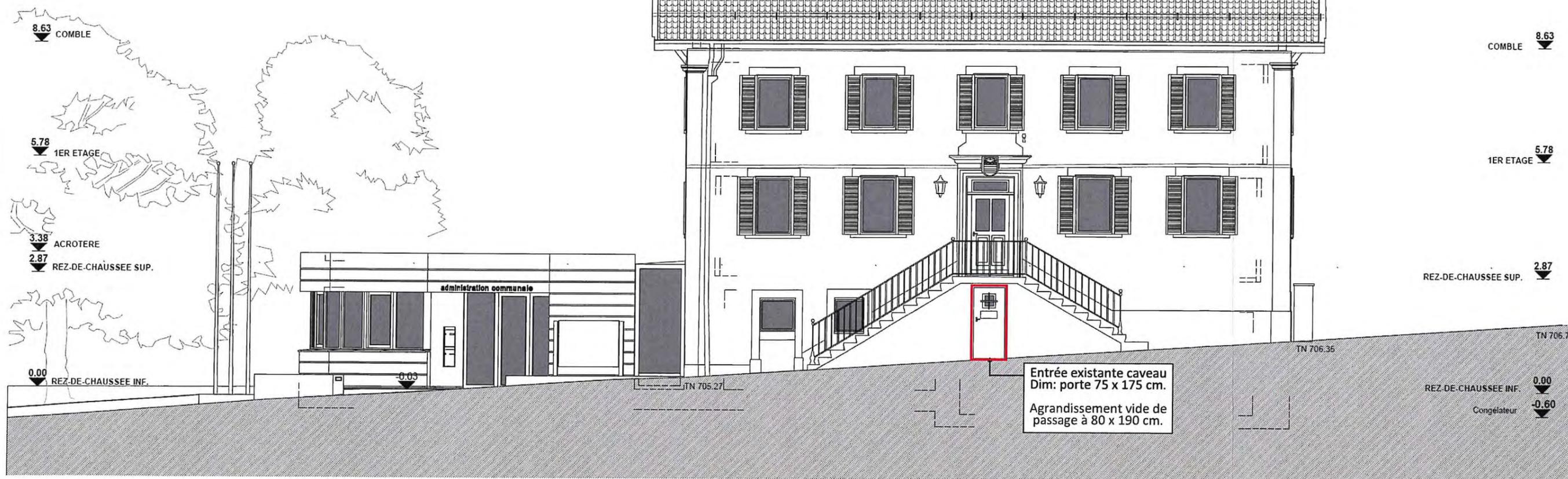
2.87 REZ-DE-CHAUSSEE SUP.

REZ-DE-CHAUSSEE SUP. 2.87

0.00 REZ-DE-CHAUSSEE INF.

REZ-DE-CHAUSSEE INF. 0.00

Congélateur -0.60





Commune de Cugy

Rue du Village 13

Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.

Transformation congélateur en caveau

Maison de Commune Façade Sud Parcelle 80

Date: 02.02.2022 Echelle: 1/100

Enquête publique (P)
Déposé à l'enquête
Du 26.03.2022 au 24.04.2022
N° 83-2022-08
Frédéric Deillon
Service technique
Commune de Cugy (VD)

Cugy (Vaud), Le

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:
Thierry Amy

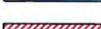


La Secrétaire:
Delphine Gerber

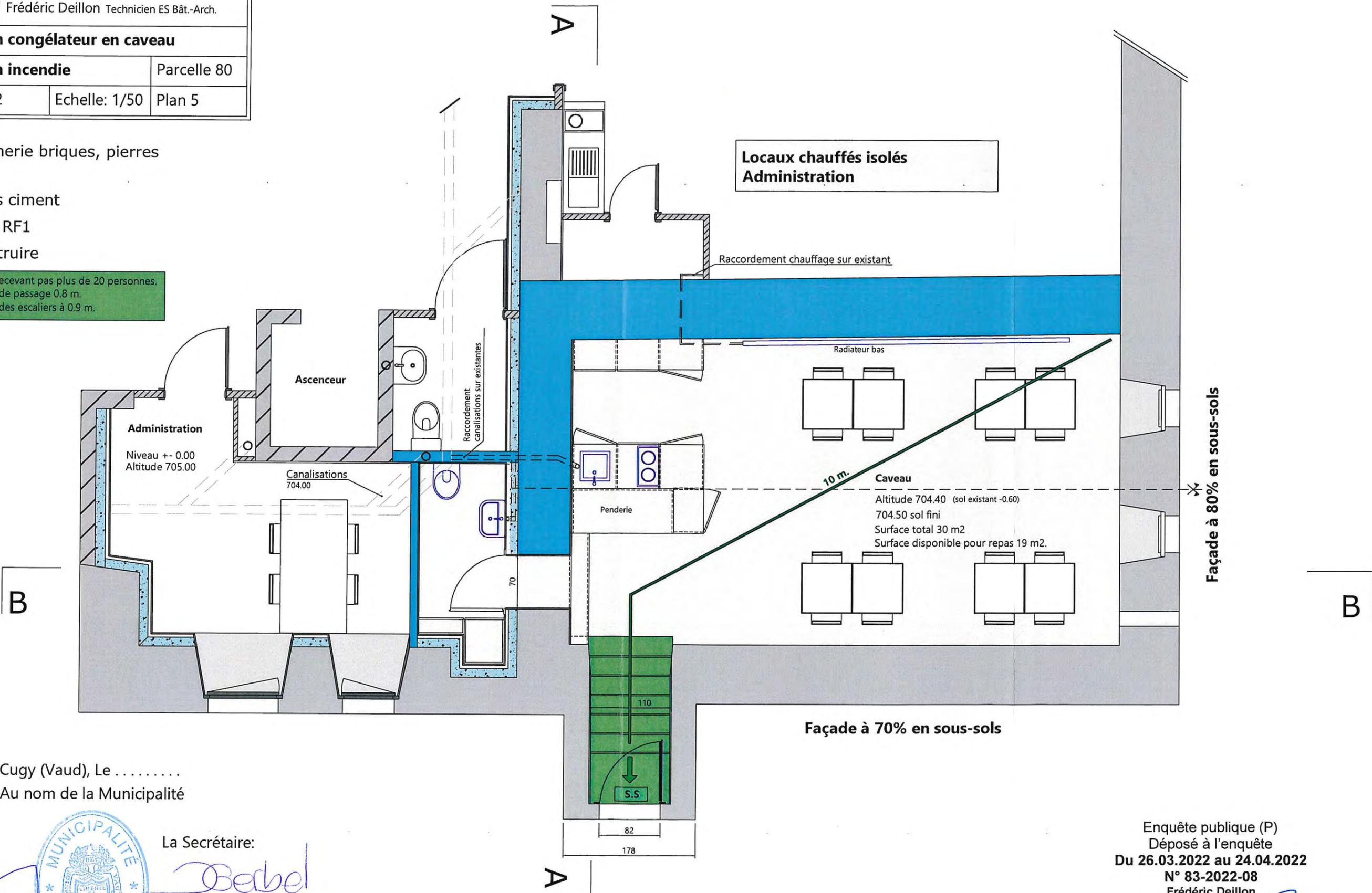


Transformation intérieur

		
Maison de Commune		
Rue du Village 13		
Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.		
Transformation congélateur en caveau		
Plan protection incendie		Parcelle 80
Date: 02.02.2022	Echelle: 1/50	Plan 5

-  Maçonnerie briques, pierres
-  Béton
-  Briques ciment
-  REI 60 RF1
-  A construire

AEAI Art.2.5.5 Locaux recevant pas plus de 20 personnes.
 AEA1 Art 3.3.3 Largeur de passage 0.8 m.
 AEA1 Art 3.2.2 Largeur des escaliers à 0.9 m.



Cugy (Vaud), Le
 Au nom de la Municipalité

Le Syndic:


Thierry Amy



La Secrétaire:


Delphine Gerber

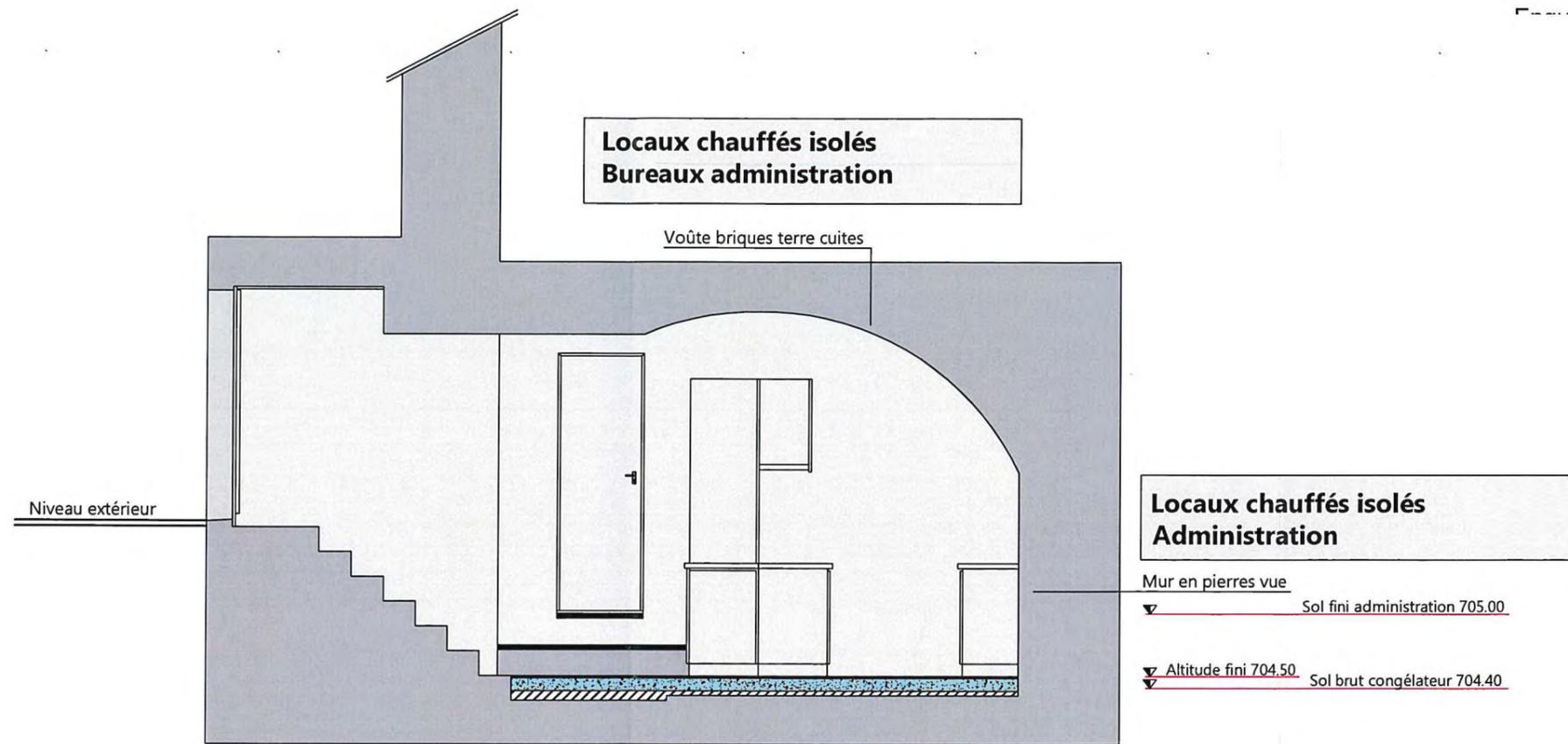
Enquête publique (P)
 Déposé à l'enquête
 Du 26.03.2022 au 24.04.2022
 N° 83-2022-08
 Frédéric Deillon
 Service technique
 Commune de Cugy/VD 

		
Maison de Commune		
Rue du Village 13		
Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.		
Transformation congélateur en caveau		
Coupes A-A	Parcelle 80	
Date: 02.02.2022	Echelle: 1/50	Plan 4

Coupes A-A

A3 Echelle: 1/50

Enquête publique (P)
 Déposé à l'enquête
 Du 26.03.2022 au 24.04.2022
 N° 83-2022-08
 Frédéric Deillon
 Service technique
 Commune de Cugy/VD



Coupe A-A

Cugy (Vaud), Le

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

Thierry Amy



La Secrétaire:

Delphine Gerber

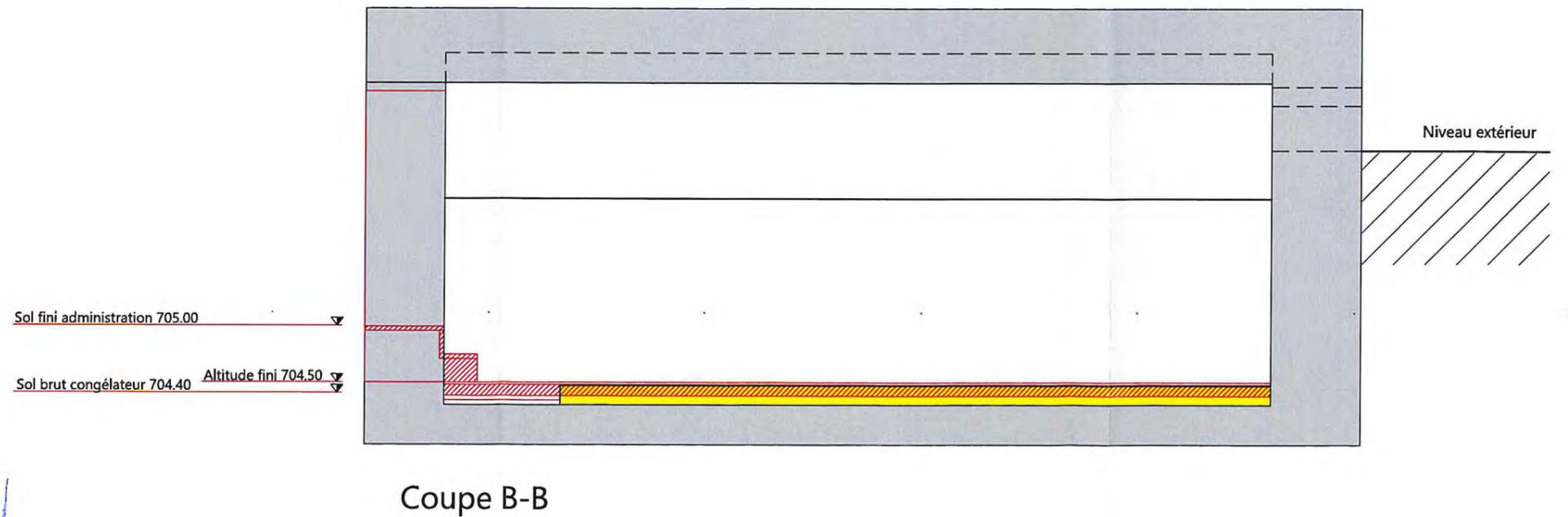
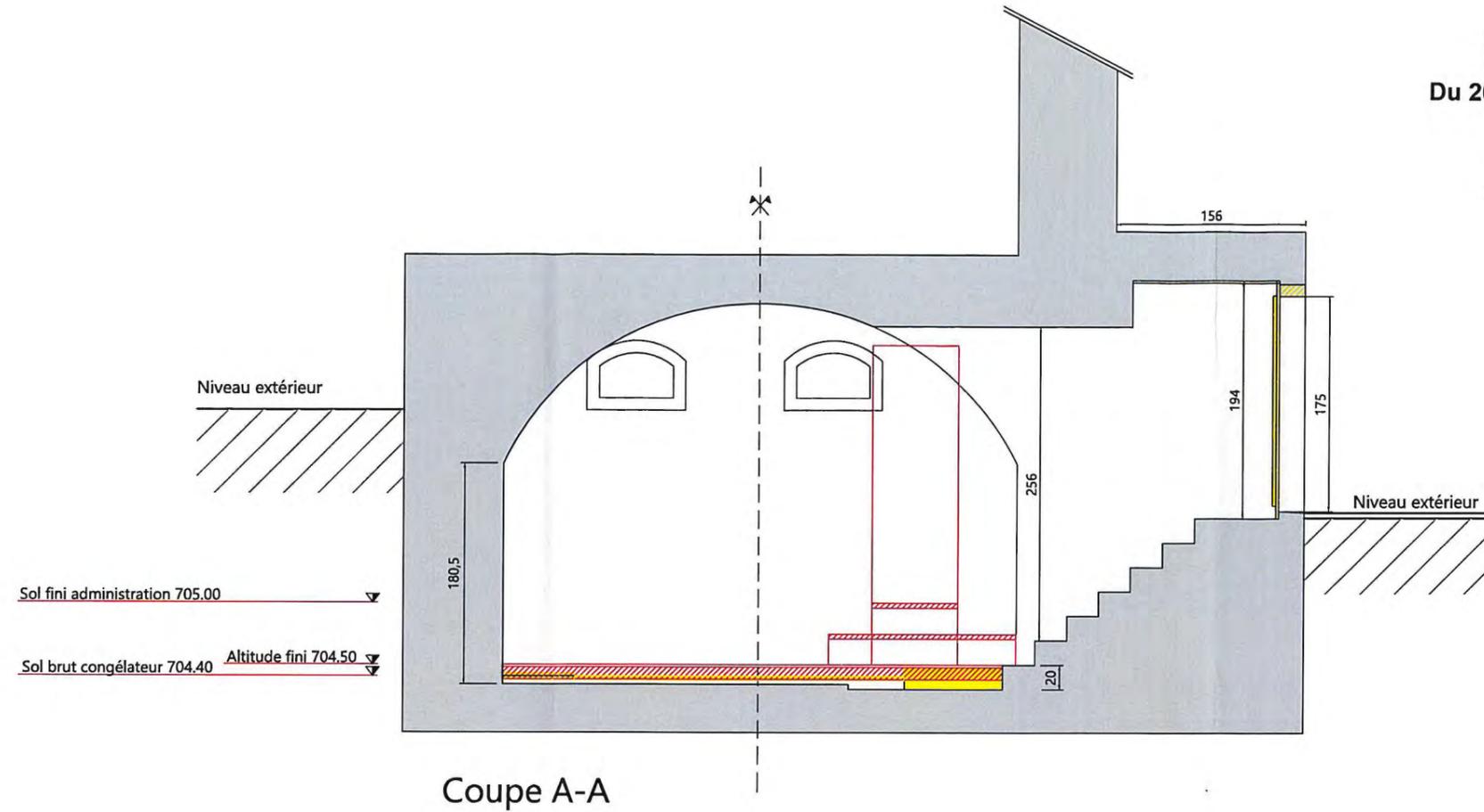
		
Maison de Commune		
Rue du Village 13		
Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.		
Transformation congélateur en caveau		
Coupes A-A & B-B		Parcelle 80
Date: 02.02.2022	Echelle: 1/50	Plan 3

-  Maçonnerie briques, pierres
-  Béton
-  Briques ciment
-  Appareils sanitaires nouveaux
-  A construire
-  Piquage et percements
-  A démolir

Coupes A-A et B-B

A3 Echelle: 1/50

Enquête publique (P)
Déposé à l'enquête
Du 26.03.2022 au 24.04.2022
N° 83-2022-08
Frédéric Deillon
Service technique
Commune de Cugy/VD



Cugy (Vaud), Le

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

Thierry Amy



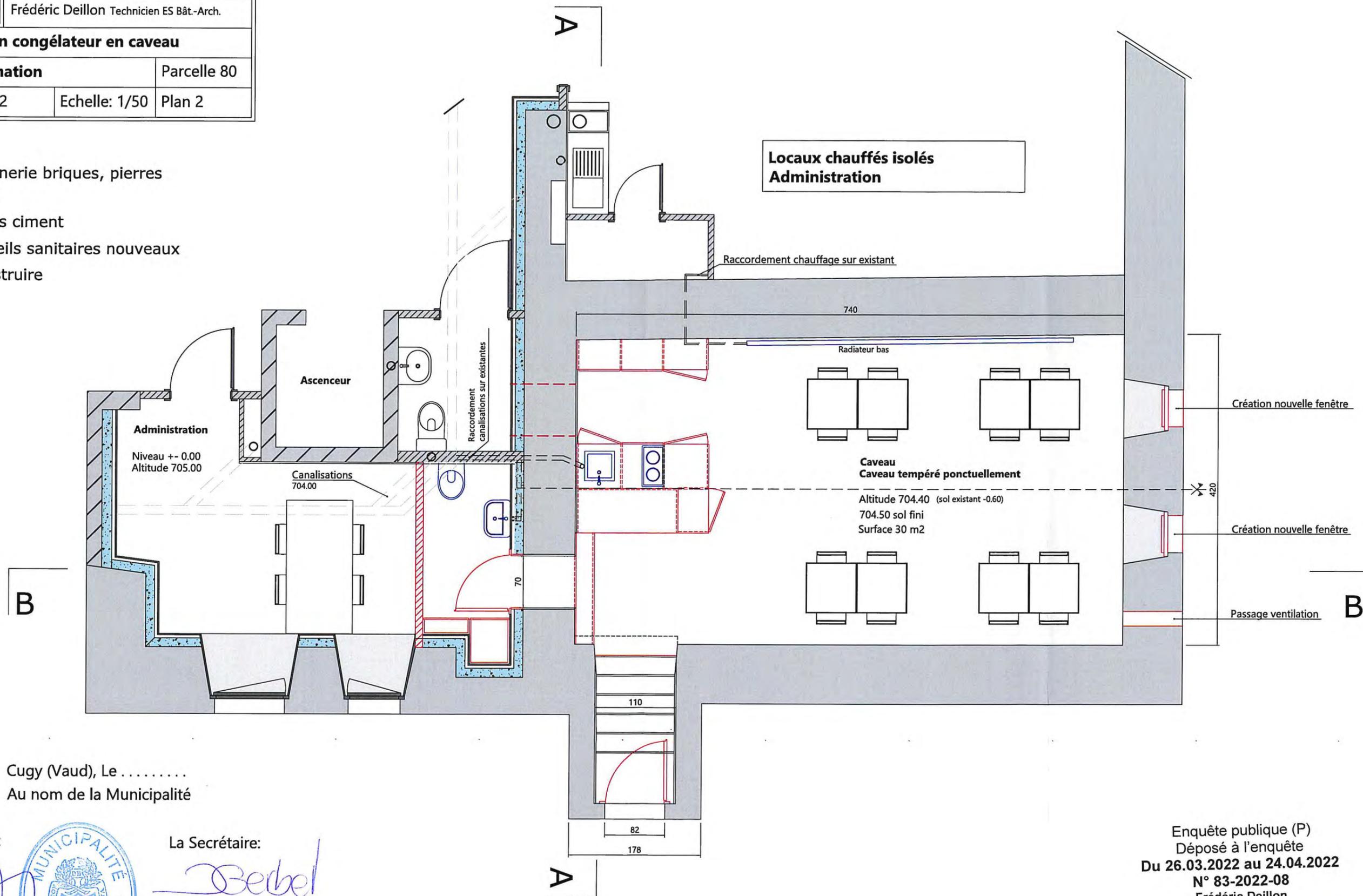
La Secrétaire:

Delphine Gerber

Transformation intérieur

 Maison de Commune Rue du Village 13 Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.	
Transformation congélateur en caveau	
Plan transformation	Parcelle 80
Date: 02.02.2022	Echelle: 1/50 Plan 2

-  Maçonnerie briques, pierres
-  Béton
-  Briques ciment
-  Appareils sanitaires nouveaux
-  A construire



Cugy (Vaud), Le
 Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

Thierry Amy



La Secrétaire:

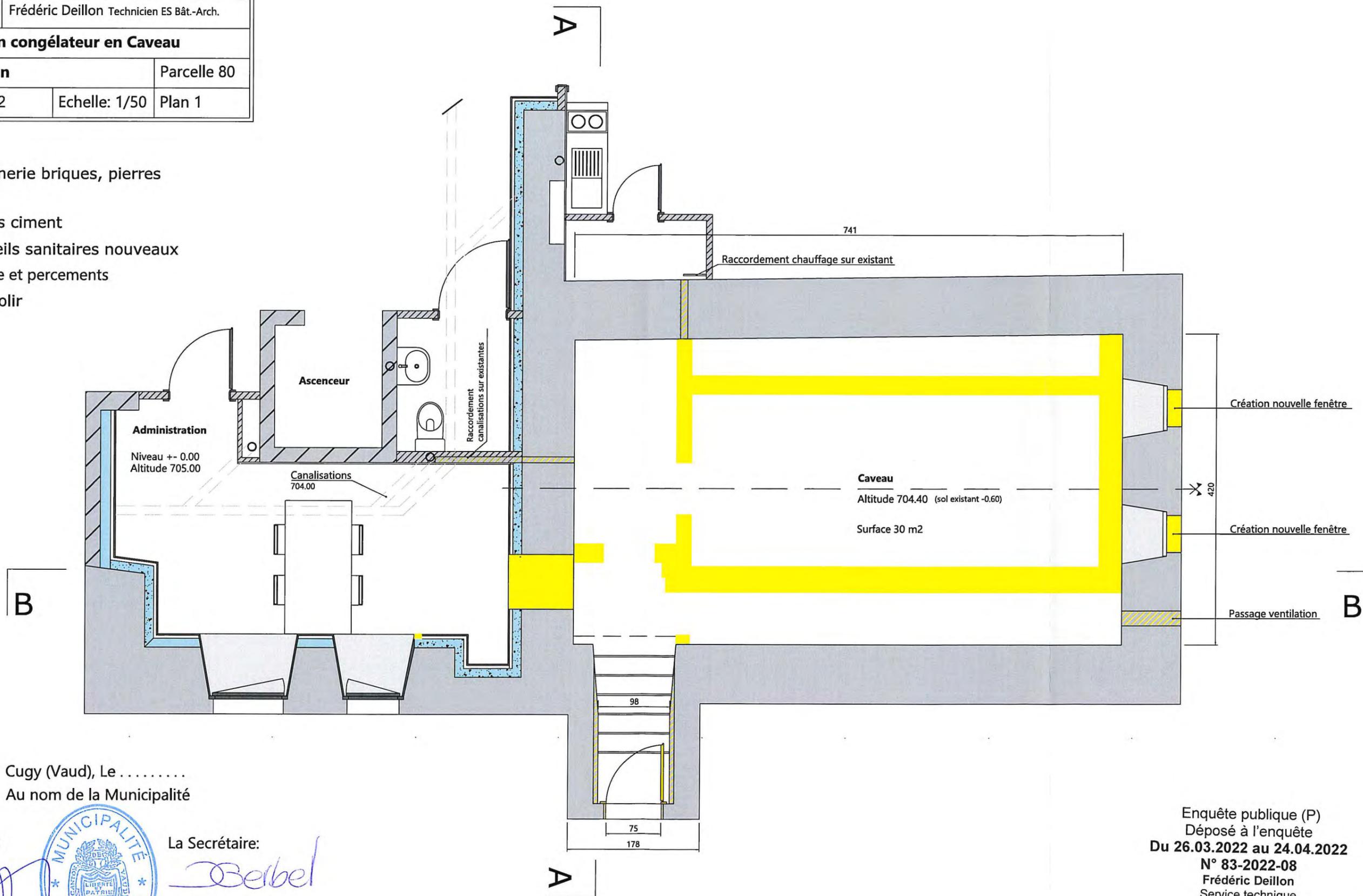
Delphine Gerber

Enquête publique (P)
 Déposé à l'enquête
 Du 26.03.2022 au 24.04.2022
 N° 83-2022-08
 Frédéric Deillon
 Service technique
 Commune de Cugy/VD

Transformation intérieur

 Maison de Commune Rue du Village 13 Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.	
Transformation congélateur en Caveau	
Plan démolition	Parcelle 80
Date: 02.02.2022	Echelle: 1/50 Plan 1

-  Maçonnerie briques, pierres
-  Béton
-  Briques ciment
-  Appareils sanitaires nouveaux
-  Piquage et percements
-  A démolir



Cugy (Vaud), Le
 Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

Thierry Amy



La Secrétaire:

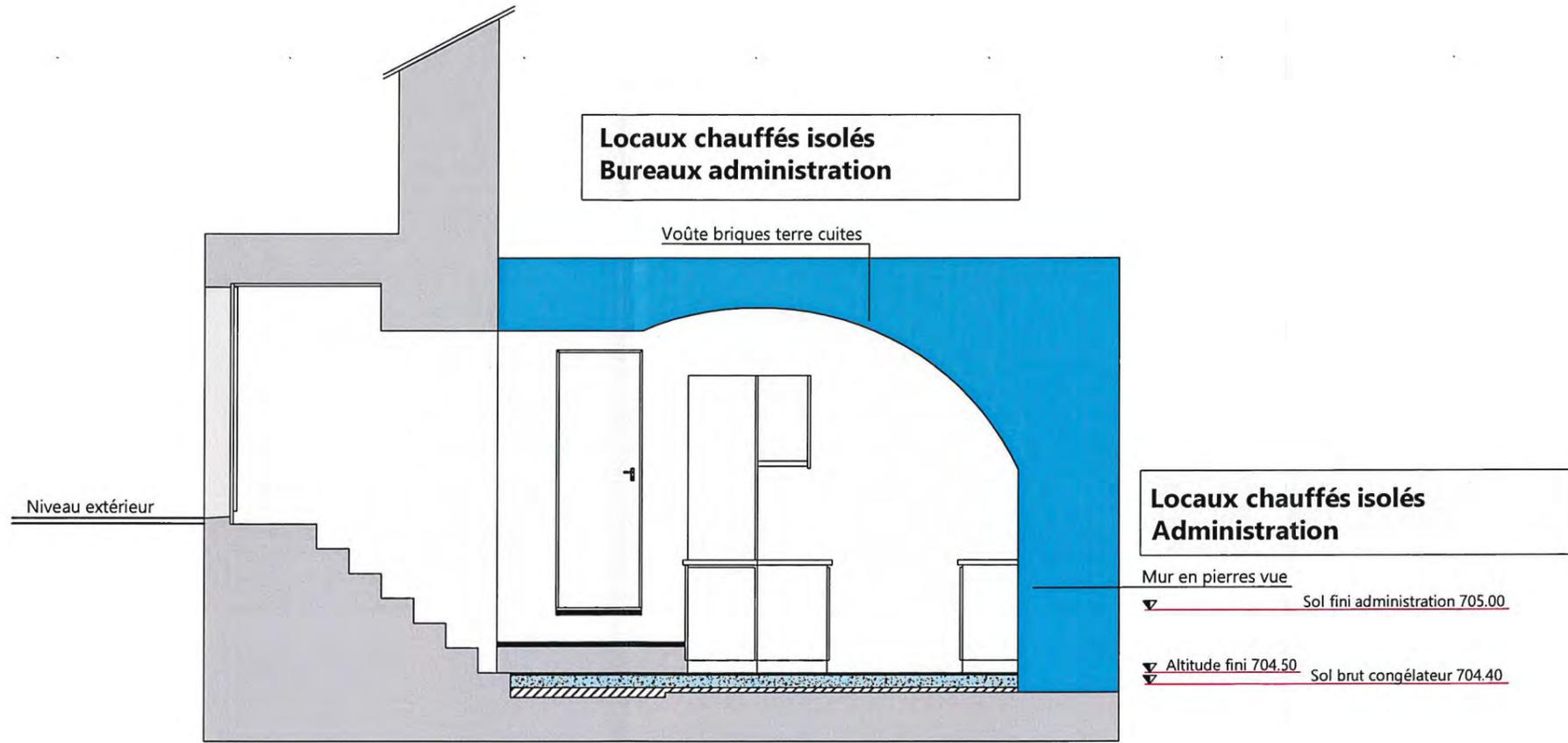
Delphine Gerber

Enquête publique (P)
 Déposé à l'enquête
 Du 26.03.2022 au 24.04.2022
 N° 83-2022-08
 Frédéric Deillon
 Service technique
 Commune de Cugy/VD

		Maison de Commune
		Rue du Village 13
		Frédéric Deillon Technicien ES Bât.-Arch.
Transformation congélateur en caveau		
Plan protection incendie / Coupe		Parcelle 80
Date: 02.02.2022	Echelle: 1/50	Plan 6

Enquête publique (P)
 Déposé à l'enquête
 Du 26.03.2022 au 24.04.2022
 N° 83-2022-08
 Frédéric Deillon
 Service technique
 Commune de Cugy/VD

- Maçonnerie briques, pierres
- Béton
- Briques ciment
- REI 60 RF1
- A construire



Coupe A-A

Cugy (Vaud), Le
 Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

Thierry Amy



La Secrétaire:

Delphine Gerber

Annexe 3

Planche photos avant phase II des travaux préparatoires



Membres de la commission et dates des séances :

Nom	Fonction	12.12.2022	19.12.2022
Norbert Bussard	Membre	✓	✓
Clyde Fohouo	Membre		✓
Déborah Lopez	Rapporteur	✓	✓
Boris Mischel	Membre		✓
Aurore Zucker	Membre		

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le lundi 12 décembre 2022, la Commission ad hoc et la Commission de finances (COFIN) ont rencontré Madame la Municipale Christine Rais El Mimouni. La Commission remercie Madame Rais El Mimouni pour sa présentation claire et détaillée et les réponses précises à toutes nos questions.

Nous remercions notre président, M. Fernandez, d'avoir ouvert la séance.

2. Introduction

L'objet du préavis n° 15-2023 est l'octroi d'un crédit de CHF 110'000.- pour la transformation et le changement d'affectation du caveau situé en sous-sol du bâtiment de l'administration communale à la Rue du Village 13.

3. Contexte

Lorsque la Maison Communale a été rénovée en 2012, le caveau du sous-sol hébergeait le congélateur communal qui était encore en service.

Le congélateur n'avait pas bénéficié de travaux depuis plusieurs années et son état s'était bien dégradé. Il était utilisé par très peu d'habitants et malgré le paiement des cotisations, il n'était pas rentable.

La Municipalité a pris la décision de le fermer à fin 2017.

En 2020, un montant de CHF 21'000.- mis au budget dans le compte 352.3141.00 a été utilisé pour les travaux de démontage de la chambre congélateur.

En 2022, CHF 25'000.- mis au budget, toujours dans le compte 352.3141.00, ont permis de vider et nettoyer le caveau. Une analyse d'amiante a été effectuée. Aucune trace n'a été trouvée.

4. Analyse de la Commission

La Commune de Cugy ne dispose pas de petites salles qui pourraient être louées par les habitants, les sociétés locales ou les assemblées des PPE. La salle qui se trouve au rez de chaussée de la maison villageoise est maintenant occupée par Villages Solidaires et n'est plus disponible pour la location.

L'aménagement du caveau permettra d'offrir une salle pour maximum 20 personnes (selon la recommandation de l'ECA) pour des petites manifestations.

La Commission a eu la possibilité de visiter le caveau et de se rendre compte du volume disponible. La forme voutée du toit permettra d'avoir une salle avec un charme particulier.

La salle sera équipée d'un mobilier modulable, permettant ainsi plusieurs configurations. Elle sera aussi équipée d'une connexion Internet.

La future salle est déjà complètement indépendante des locaux de l'administration communale, ce qui représente un réel avantage lors des travaux car aucun aménagement particulier ne doit être réalisé dans ce sens-là.

Le montant du crédit a été estimé sur la base de devis les plus élevés reçus. Cela permettra de limiter les surprises dues aux prix de construction très changeants en ce moment.

L'analyse financière sera réalisée plus finement par la COFIN. Néanmoins, vu le montant du crédit, la COFIN nous a confirmé que l'impact sur le plafond d'endettement, fixé à 35 millions lors de la séance du 16 décembre 2021, est quasi nul.

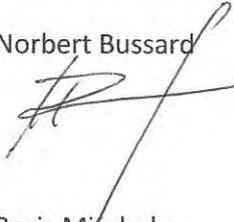
Un point a quand même retenu l'attention de la Commission lors de la visite. La porte d'entrée n'a pas la hauteur standard et ne permet pas l'accès facilité aux personnes à mobilité réduite. Malheureusement, le caractère historique du bâtiment ainsi que la localisation de la porte, sous l'escalier de la maison communale, ne permettent pas de la modifier.

5. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la commission ad hoc recommande à l'unanimité au Conseil communal d'accepter le préavis n°15-2023 tel que présenté.

Cugy, le 19 décembre 2022

Norbert Bussard



Boris Mischel

Clyde Fohouo



Aurore Zucker



Déborah Lopez





Rapport de la commission des finances concernant le Préavis municipal n° 15-2023

Demande d'un crédit de CHF 110'000.- pour la transformation et le changement d'affectation du caveau situé en sous-sol du bâtiment de l'administration communale à la Rue du Village 13.

Membre	Fonction	Présence séance Cofin du 12 décembre 2022
Eric Bron	Président	x
Xavier Fellrath	Membre	absent
Philippe Muggli	Membre	x
Anne-Séverine Schweizer	Membre et rapporteuse	x
Andreas Zaugg	Membre	excusé

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1 Préambule

Le lundi 12 décembre 2022, les membres de la Commission des finances (Cofin) ont rencontré Madame Christine Rais El Mimouni, Municipale, en présence de la commission ad hoc. Nous la remercions chaleureusement pour ses explications claires, les échanges transparents et constructifs qui ont eu lieu à cette occasion, ainsi que la visite des lieux concernés par le préavis dans leur état actuel.

Le préavis traité dans le présent rapport est issu d'un projet de longue haleine, parce qu'il a fallu, dans un premier temps, évacuer l'ancien congélateur communal et assainir le local. Ces travaux ont été réalisés à hauteur de 46'000 CHF sur les budgets de 2020 et 2022.

Dans son analyse, la Cofin s'est penchée principalement sur les implications financières du préavis 15-2023, elle laisse à la commission ad hoc le soin d'évaluer les autres aspects du préavis.

2 Analyse de la Cofin

Comme nous avons pu l'expérimenter le soir où nous nous sommes rencontrés pour la présentation du préavis par Mme Rais El Mimouni, les salles de la maison de commune sont très sollicitées.

Il paraît donc judicieux de profiter de cet espace inoccupé pour aménager un local supplémentaire qui répondra aux nombreuses demandes. Il est à noter que, dans certains cas, le local pourra même être loué ce qui permettra d'alléger la charge liée à l'amortissement des travaux.

Les montants présentés dans le préavis pour les différents postes correspondent, par principe de précaution, aux devis qui étaient les plus chers. Si le préavis est accepté, les entreprises devront remettre à jour leur devis.

Les travaux prévus permettront d'équiper le local de manière à ce qu'il soit fonctionnel, y compris pour consommer un repas relativement simple, mais sans luxe superflu.

L'amortissement des travaux ainsi que l'intérêt (fixé par prudence à un taux relativement élevé de 2.9%) représenteront une charge de 6'358 CHF par année.

Les recettes de potentielles location ont été évaluées à 3'000 CHF par année, soit 30 locations par année.

3 Conclusions de la Commission

Vu les éléments susmentionnés, la Commission des finances unanime propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 15-2023.

Cugy, le 8 janvier 2023

Eric Bron Xavier Fellrath Philippe Muggli Anne-Séverine Schweizer Andreas Zaugg



Cugy, le 15 décembre 2022

Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

PROTOCOLE DE DECISION

Dans sa séance du 15 décembre 2022, le Conseil communal de Cugy/VD a accepté le préavis n° 14-2022 « Demande d'octroi d'un crédit-cadre de CHF 680'000.- pour le renouvellement des véhicules de la voirie ».

CONSEIL COMMUNAL


Le Président : Alberto Fernandez La secrétaire : Myriam Messerli