



MUNICIPALITE

Préavis 2011–2016 / N° 44

Demande d'un crédit de construction pour la rénovation et la transformation de l'ancienne Cure de Rolle

Rolle, le 27 mai 2013

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Le crédit de construction de Fr. 1'061'500.— sollicité par le présent préavis a pour objectif la rénovation et la transformation du bâtiment qui accueillait la Cure de Rolle. Ces travaux s'inscrivent dans la suite de son acquisition en 2011, du concours de mandataires et du crédit d'étude qui s'ensuivirent en 2012.

1. PREAMBULE

Le 11 octobre 2011, le Conseil communal validait le préavis 2011 – 2016 / N° 7 relatif à l'acquisition de la Cure de Rolle située au chemin des Oiseaux. Le prix de vente fixé à Fr. 1'100'000.— était soumis au respect de l'affectation d'intérêt public du bâtiment et un droit de réméré d'une durée de 10 ans a été inscrit au registre foncier en faveur de l'Etat de Vaud. Le 13 novembre 2012, c'est le préavis 2011 – 2016 / N° 33, portant sur le crédit d'étude nécessaire de Fr. 128'500.—, qui était approuvé. Ce bâtiment sera occupé par une Unité d'Accueil de la Petite Enfance (ci-après UAPE) pour accueillir jusqu'à 48 écoliers de 7 à 12 ans (de la 1^{ère} primaire à la 5^e/6^e primaire). Les travaux portent sur une rénovation complète avec l'isolation des façades, le chauffage, l'électricité, les sanitaires et la transformation de l'existant pour accueillir le programme précité dans les meilleures conditions. Pour mener à bien ces rénovation et transformation, le bureau d'architecte mandataire Architecture & Technique Etienne a développé un projet et élaboré un devis estimatif détaillé pour l'ensemble des travaux, base pour le présent préavis. Le dépôt de la demande de permis de construire du projet est prévu à la mi-juin 2013.

2. DESCRIPTION DU PROJET

Cadre général pour la construction d'une UAPE

Le projet répond à la croissance de la population sur le territoire rollois et dans les communes avoisinantes, avec une augmentation de la fréquentation des écoles et des structures parascolaires. Il s'inscrit dans une planification à l'échelle intercommunale et vient compléter le dispositif mis en place avec la Crèche Barcarolle.

Programme du projet de rénovation et de transformation

Le bâtiment date de 1932, il est bien entretenu mais n'a pas fait l'objet de rénovations importantes. La répartition des locaux envisagée s'établit comme suit pour l'UAPE et couvrira les besoins jusqu'à 48 écoliers de 7 à 12 ans (selon plans en annexe) :

- 6 salles d'activités de 20 à 30 m² ;
- un bureau pour la directrice et une salle de réunion pour le personnel ;
- des vestiaires pour enfants et adultes ;
- des sanitaires ;
- une cuisine ;
- une salle de jeux ;
- des WC.

Les locaux prévus pour différentes associations, tels qu'évoqués dans le préavis de crédit de construction, ne font plus l'objet du programme pour les raisons suivantes :

- le bâtiment sera entièrement dédié à une UAPE et sa capacité a été portée à 48 enfants par l'utilisation de toutes les surfaces disponibles (40 enfants maximum étaient prévus au préavis du crédit d'étude) ;
- les locaux pour associations seront traités en dehors de ce projet : un bureau pour l'APERE sera mis à disposition dans le bâtiment de l'administration communale, La Couronne. Pour l'ARAERE et le réseau Mamans de jour, une solution de location dans l'immeuble privé de la rue du Temple 7 est à l'étude au vu de leurs besoins importants en surface et en nombre de postes de travail.

Les transformations prévoient les dispositions suivantes :

- l'accès par la Promenade des Grandes Buttes, afin de ne pas surcharger le trafic près du chemin des Oiseaux et pour ne pas perturber la tranquillité des riverains (accès par le dit chemin réservé aux livraisons et aux personnes handicapées) ;
- l'installation d'une borne escamotable à l'entrée du chemin des Oiseaux pour en limiter l'accès aux utilisateurs de l'UAPE ;
- l'aménagement de places de stationnement pour une « dépose-minute » le long de la route des Quatre-communes ;
- la transformation de la dépendance actuelle (garage), à usage d'entrée et de vestiaires, est nécessaire à la réalisation du programme dans le respect du budget. Ceci impliquera l'intégration de cette dépendance au bâtiment principal.

Ce dernier point devra faire l'objet d'une dérogation prévue au « Règlement communal sur la Police des constructions », selon l'art. 100 Dérogations :

« Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et la dimension des constructions s'il s'agit d'édifices publics dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales ».

La création d'une UAPE dans cette ancienne cure est une opportunité pour la Commune de Rolle avec un coût par place d'accueil attractif et une situation stratégique au cœur de la Ville, à proximité des groupes scolaires. Le règlement de la zone, qui prévoit des habitations, du commerce et de l'artisanat, n'interdit pas une telle affectation. Toutefois, une présentation a été faite aux riverains, en date du 23 avril 2013, pour accompagner le projet et en expliquer le fonctionnement ; leurs demandes relatives au projet et aux mesures pour la protection du chemin des Oiseaux ont été prises en compte.

Descriptif des travaux de rénovation et de transformation

Les travaux de rénovation envisagés concernent :

- le désamiantage ;
- le démontage des installations techniques vétustes ;
- le remplacement des fenêtres ;
- la rénovation et l'isolation des façades et toiture ;
- la réfection de la couverture, y compris la ferblanterie ;
- la distribution intérieure et les armoires fixes pour les besoins de l'UAPE ;
- la rénovation des sols et plafonds, y compris les peintures et carrelages ;
- la réfection complète et la mise en conformité de l'ensemble des installations électriques du bâtiment ;
- la réfection de l'ensemble des sanitaires ;
- l'agencement de cuisine ;
- la réfection complète de la centrale de chauffe ;
- une plateforme élévatrice pour les livraisons et l'accès des handicapés (rez-de-chaussée supérieur situé à + 1.00 m du terrain naturel) ;
- les mesures de sécurité incendie ;
- un cabanon de jardin pour l'entreposage de matériel divers ;
- l'aménagement extérieur de l'allée piétonne entre la Promenade des Grandes-Buttes et la nouvelle entrée du bâtiment et son éclairage ;
- les honoraires des mandataires, architecte et ingénieurs.

Remarque : une verrière est prévue en toiture pour un éclairage zénithal du cœur du bâtiment ; elle sera réalisée par un ouvrage de serrurerie au faîte du toit ou par une composition de Velux au droit de la cage d'escalier. Les offres d'entreprises pour chaque variante permettront alors de retenir l'une ou l'autre. A noter que c'est la variante avec verrière centrale au faîtage qui est intégrée dans ce préavis. Ne sont pas prévus (à charge du locataire) :

- le mobilier ;
- les rideaux ;
- les aménagements extérieurs spécifiques (jeux, clôtures, jardinage).

Calendrier des travaux

La mise en service avec l'accueil des enfants est prévue à la rentrée 2014. Le démarrage du chantier interviendra en conséquence, dès septembre 2013.

3. CREDIT POUR TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Crédit de construction

Les montants annoncés pour le crédit de construction intègrent l'ensemble des études et des travaux. Ces montants sont basés sur une estimation détaillée de l'architecte par CFC à quatre chiffres. L'appel d'offres des entreprises sera terminé et analysé avant la votation du présent préavis par le Conseil Communal, afin de conforter ce devis estimatif. La demande de crédit de construction inclut l'ensemble des prestations SIA pour :

- le projet d'exécution ;
- l'exécution de l'ouvrage ;
- la mise en service, l'achèvement.

A noter que les travaux d'assainissement thermique sont éligibles aux subventions du Programme Bâtiment ; elles ne sont pas prises en compte dans la présente demande de crédit de construction.

Prix de location à l'Association Régionale pour l'Accueil de jour des Enfants de Rolle et Environs (ARAERE)

Valeur du bâtiment existant (estimé vu sa vétusté) :	Fr. 300'000.—
Coût des travaux selon devis (sans mobilier) :	Fr. 1'190'000.—
Montant total :	Fr. 1'490'000.—
Taux d'intérêt : 2 %	
Taux d'amortissement fixe 30 ans : 3,33 %	
Calcul du loyer :	
Intérêt (Fr. 1'490'000.— x 2 %) =	Fr. 29'800.—
Amortissement (Fr. 1'490'000.— x 3,33 %) =	Fr. 49'617.—
Total pour l'année :	Fr. 79'417.—

4. DEVIS

Le présent devis est basé sur une estimation détaillée de l'architecte.

1	Travaux préparatoires		Fr. 47'000.—
10	Relevés, études géotechniques	Fr. 4'200.—	
11	Déblaiement, préparation du terrain	Fr. 35'800.—	
15	Adaptation du réseau de conduites existantes	Fr. 6'000.—	
19	Honoraires	Fr. 1'000.—	
2	Bâtiment		Fr. 1'067'716.—
21	Gros oeuvre 1	Fr. 156'700.—	
22	Gros oeuvre 2	Fr. 173'800.—	
23	Installations électriques	Fr. 100'600.—	
24	Chauffage, ventilation	Fr. 99'400.—	
25	Installations sanitaires	Fr. 57'400.—	
26	Installations de transport	Fr. 14'000.—	
27	Aménagements intérieurs 1	Fr. 154'800.—	
28	Aménagements intérieurs 2	Fr. 111'900.—	
29	Honoraires	Fr. 199'116.—	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		Fr. 75'284.—
51	Autorisations, taxes	Fr. 13'000.—	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	Fr. 9'500.—	
53	Assurances	Fr. 3'000.—	
56	Autres frais secondaires	Fr. 1'000.—	
58	Comptes d'attente pour provisions et réserves	Fr. 48'784.—	
Total TTC			Fr. 1'190'000.—

Montant duquel il faut retrancher le crédit d'étude octroyé par le préavis 2011-2016 N° 33, à hauteur de Fr. 128'500.—, soit une demande de crédit de **Fr. 1'061'500.—**.

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011-2016 / N° 44 de la Municipalité du 27 mai 2013,

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Octroie à la Municipalité un crédit de construction de Fr. 1'061'500.— pour la réalisation des travaux de rénovation et de transformation de l'ancienne cure de Rolle ;
2. Autorise la Municipalité à contracter un crédit de Fr. 1'061'500.— à cette fin auprès de l'établissement bancaire qui aura offert les conditions financières les plus avantageuses ; à imputer au compte N° 3684.5030.2 « Rénovation et transformation de l'ancienne cure de Rolle » ;
3. Autorise la Municipalité à amortir cette dépense sur une période de 30 ans.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 4 juin 2013.

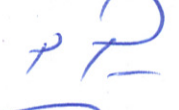
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


Jean-Noël Goël



Le Secrétaire


Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission : lundi 24 juin à 20h.00 à la salle Chinet

Municipale déléguée : Mme Josephine Byrne Garelli

Annexes : plans du projet définitif et plan de situation

ate ARCHITECTURE & ENGENEERING	042 CURE DE ROLLE			
	AFFAIRE N°	RENOVATIONS ET TRANSFORMATIONS		
	TITRE	2. CHEMIN DES OISEAUX - 1180 ROLLE	FORMAT	42x29.7
	SITUATION	PROJET DEFINITIF	ECHELLE	1/250
	PHASE	PLAN DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	DATE	31.05.13
DESIGNATION		DESSIN	BC	

- BATIMENT

BATIMENT

A CONSTRUIRE

A CONSTRUIRE

A DEMOLIR

A DEMOLIR

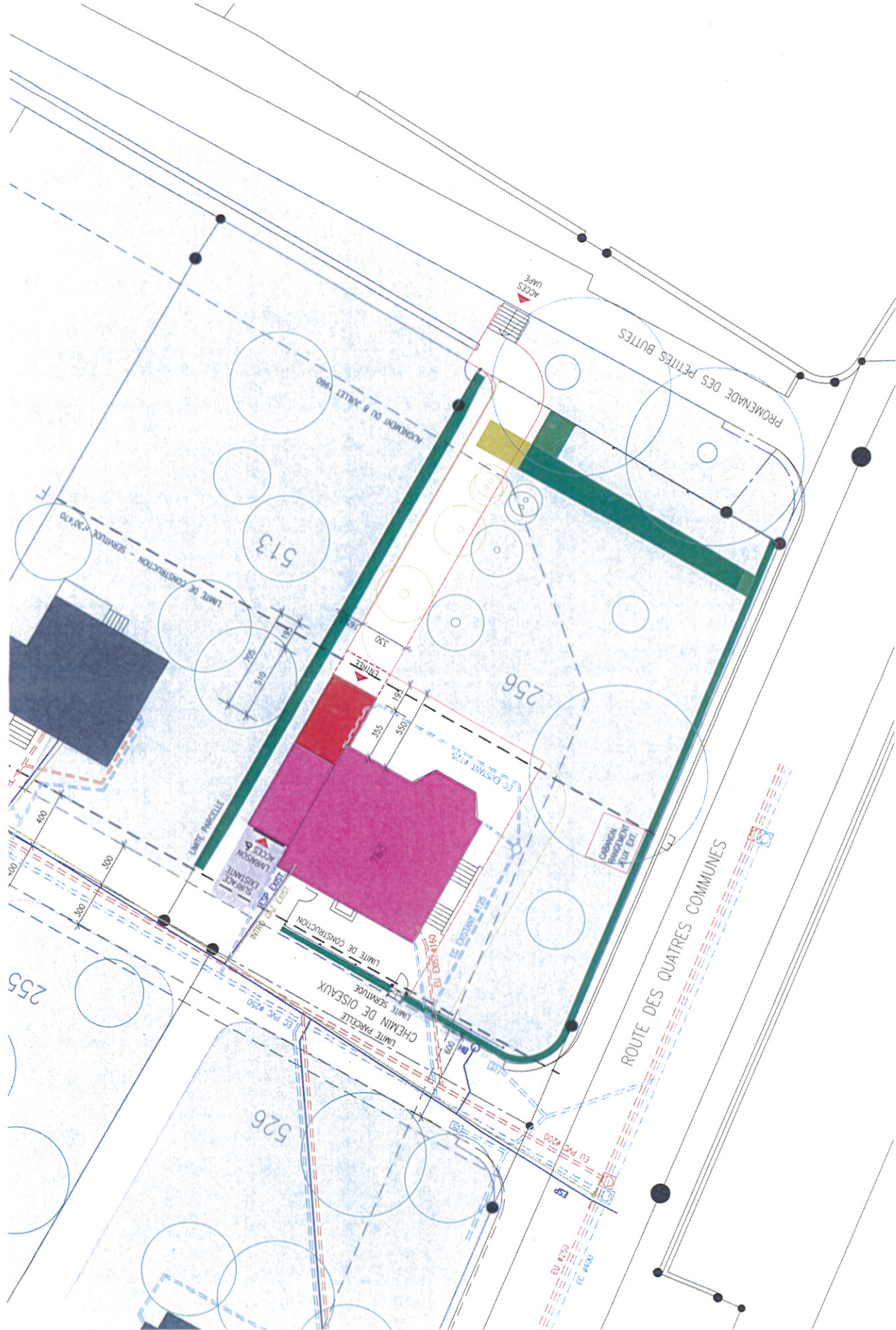
BETON

BETON
- GRAVIER + TERRE BATIUE

GRAVIER

VEGETATION EXISTANTE

VEGETATION DEPLACEE



042 CURE DE ROLLE

AFFAIRE N°	RENOVATIONS ET TRANSFORMATIONS	FORMAT
TITRE	2. CHEMIN DES OISEAUX - 1180 ROLLE	21X29.7
SITUATION		1/100
PHASE	PROJET DEFINITIF	DATE
DESIGNATION	PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE	DESSIN
		BC

ate
ARCHITECTURE & TECHNIQUE ETIENNE

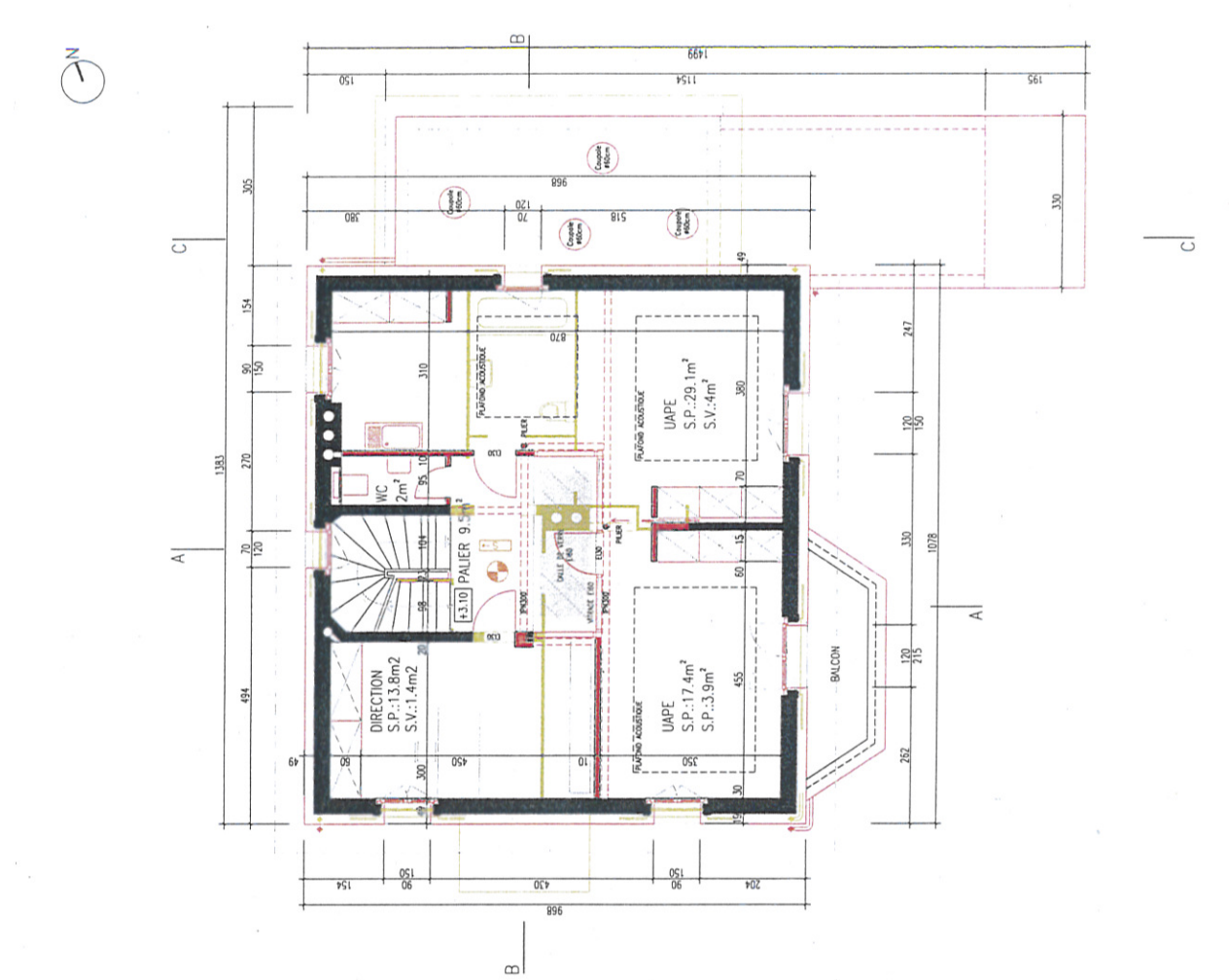
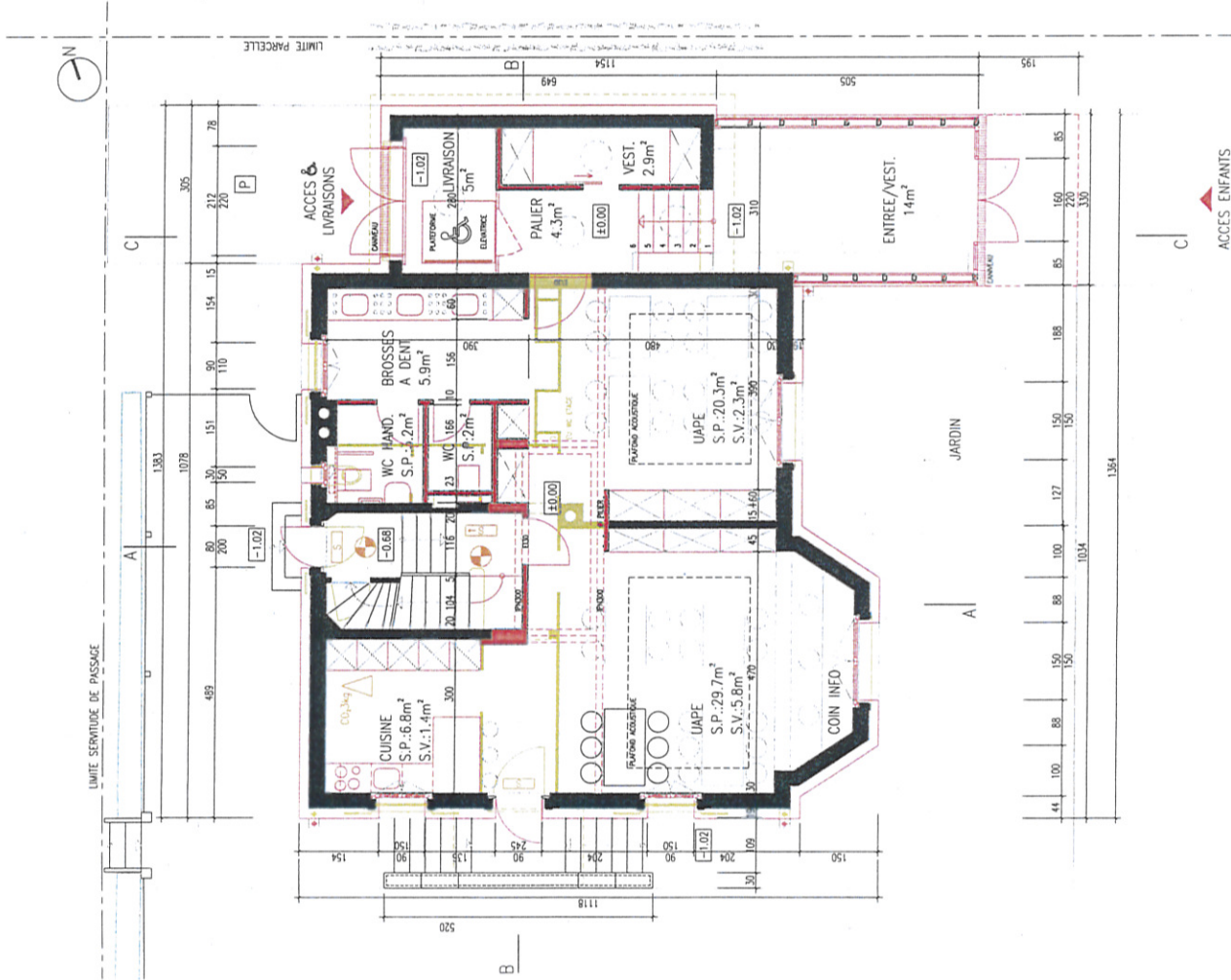
137E Avenue de la République - 93000 Paris
Tél : 01 48 00 00 00 - Fax : 01 48 00 00 01
www.ate-architecte.com

042 CURE DE ROLLE

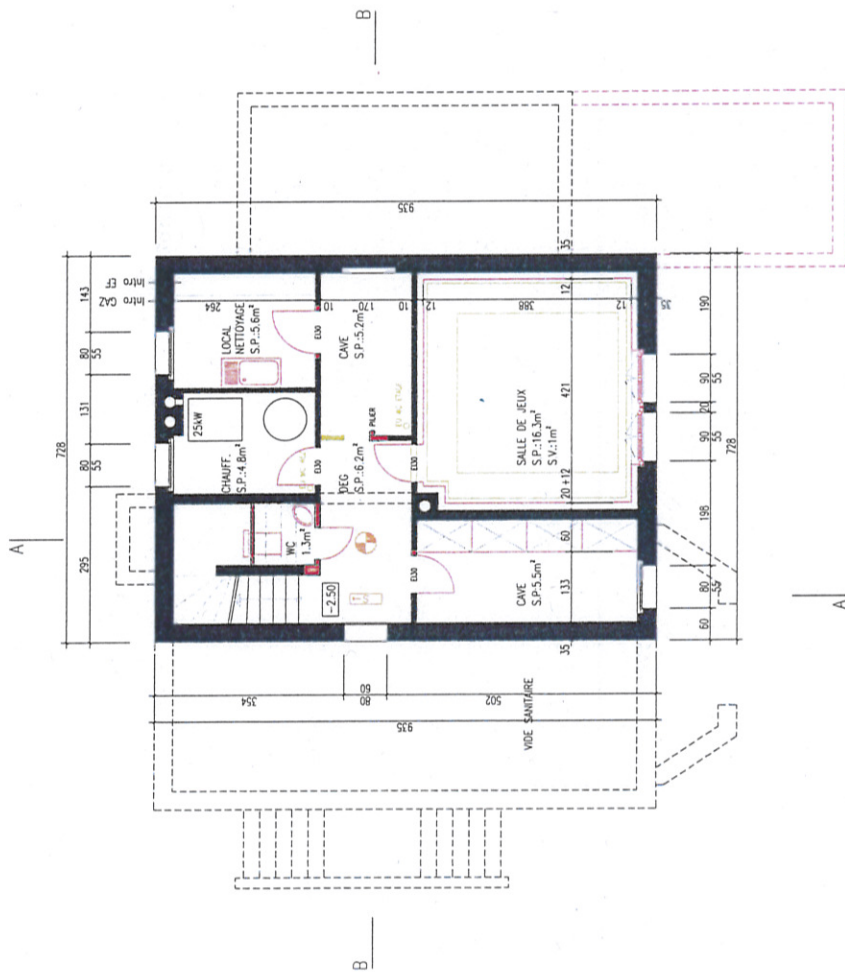
AFFAIRE N°	RENOVATIONS ET TRANSFORMATIONS	FORMAT
TITRE	2. CHEMIN DES OISEAUX - 1180 ROLLE	21X29.7
SITUATION		1/100
PHASE	PROJET DEFINITIF	DATE
DESIGNATION	PLAN DE LETAGE	DESSIN
		BC

ate
ARCHITECTURE & TECHNIQUE ETIENNE

137E Avenue de la République - 93000 Paris
Tél : 01 48 00 00 00 - Fax : 01 48 00 00 01
www.ate-architecte.com



 ARCHITECTURE & TECHNIQUE CHIMÈRE 100 rue de la République F-91000 Evry Tél : 01 69 15 12 12 Fax : 01 69 15 12 13 www.ate-archi.com	AFFAIRE N°	042 CURE DE ROLLE		
	TITRE	RENOVATIONS ET TRANSFORMATIONS	FORMAT	21X29.7
	SITUATION	2. CHEMIN DES OISEAUX - 1180 ROLLE	ECHELLE	1/100
	PHASE	PROJET DEFINITIF	DATE	31.05.13
	DESIGNATION	PLAN DU SOUS-SOL	DESSIN	BC



 ARCHITECTURE & TECHNIQUE CHIMÈRE 100 rue de la République F-91000 Evry Tél : 01 69 15 12 12 Fax : 01 69 15 12 13 www.ate-archi.com	AFFAIRE N°	042 CURE DE ROLLE		
	TITRE	RENOVATIONS ET TRANSFORMATIONS	FORMAT	21X29.7
	SITUATION	2. CHEMIN DES OISEAUX - 1180 ROLLE	ECHELLE	1/100
	PHASE	PROJET DEFINITIF	DATE	31.05.13
	DESIGNATION	PLAN DES COMBLES	DESSIN	BC

