



éo architectes sa
avenue louis-ruchonnet 1- 1003 lausanne
t 021 321 65 30
info@eo-architectes.ch
www.eo-architectes.ch

Propriétaire : Commune de Vich
Ouvrage : **Maison du Tilleul** , n° ECA 90
Parcelle : 95
Adresse : Place Marcel Poncet 1, 3 & 5 – 1267 Vich

**CONSTAT DE L'ETAT DU BÂTIMENT
ETUDE DE LA VALEUR PATRIMONIALE
ANALYSE DU POTENTIEL D'EXPLOITATION ET DE DEVELOPPEMENT**



Établi par : éo architecte sa
Date : 15.02.2021
Référence interne : 1153

SOMMAIRE

1. Préambule
2. Cadre et objectifs de la mission
3. Plans de l'état existant
4. Photos illustratives de l'état existant
5. Constat de l'état du bâtiment
6. Valeur commerciale du bâtiment existant
7. Programme d'aménagement des locaux
8. Étude de faisabilité
9. Estimation sommaire des coûts de construction et rendement théorique
10. Définition du crédit d'étude
11. Planification des études de projet
12. Conclusions

1. Préambule

La commune de Vich, propriétaire des lieux et Maître d'ouvrage, souhaite connaître, à dire d'expert, d'une part l'état de son bâtiment, des installations techniques et ses équipements et, d'autre part, son potentiel dans la perspective d'un agrandissement des locaux communaux et d'une mise à niveau des quatre logements qui l'accompagnent. D'une façon générale, la Maître d'ouvrage projette d'assainir le bâtiment, tant dans ses principes d'exploitation que dans ses concepts techniques et énergétiques. Enfin, la démarche s'inscrit dans une volonté de pérenniser le patrimoine communal.

Dans cette perspective, la commune de Vich a mandaté le bureau éo architectes sa à Lausanne pour l'élaboration d'un constat technique du bâtiment, d'une étude de la valeur patrimoniale et d'une analyse du potentiel d'exploitation et de développement du site. Le présent document rassemble et présente l'élaboration d'une stratégie d'intervention possible et conseillée par le bureau éo architectes sa.

2. Cadre et objectifs de la mission

En octobre 2020, le propriétaire, sur la base de l'offre de son mandataire, a défini le cadre et les objectifs de l'étude pour atteindre les connaissances suivantes :

Pour l'expertise technique :

- De déterminer l'état général des structures, de l'enveloppe du bâtiment, des installations techniques, du second œuvre et des équipements
- De prendre note des dysfonctionnements ou des manquements
- D'identifier l'origine des désordres

Pour la valeur patrimoniale :

- D'analyser la substance architecturale de valeur
- De définir les qualités intrinsèques du bâtiment
- D'identifier les parties d'ouvrage à conserver, respectivement les parties d'ouvrage pouvant être démolies

Pour l'étude du potentiel du bâtiment :

- D'analyser le fonctionnement actuel du bâtiment
- D'identifier le potentiel de mise en valeur par une démarche de rationalisation de l'utilisation des locaux
- De considérer le potentiel d'agrandissement du bâtiment
- De permettre au Maître d'ouvrage la prise de décisions stratégiques fondées sur des valeurs tangibles
- De définir les lignes directrices d'une architecture fonctionnelle et durable
- D'assurer une faisabilité réglementaire du projet
- De mesurer l'échelle des coûts d'investissement et le rendement qui en découle
- D'établir une planification et un déroulement des études à mener

4. Plans de l'état existant

Les plans ont été dressés sur la base du relevé du 30.03.2020 établi par le bureau de géomètre hkd géomatique à Nyon et mandaté directement par le propriétaire.

Plans de l'état existant voir annexe 1.

5. Photos illustratives de l'état existant

Les photos présentées permettent d'apprécier l'état général de la construction. Leur fonction est exclusivement illustrative.

Photos de l'état existant voir annexe 2

6. Constat de l'état du bâtiment

Les bases du constat sont les suivantes :

- Entretiens avec M. le Conseiller municipal Jean-Claude Bissat
- Visite des lieux de décembre 2020
- Constat photographique
- Plans de base transmis par le propriétaire
- Relevé du bureau hkd géomatique du 30.03.2020

Description générale :

Le constat porte sur le bâtiment, dit la Maison du Tilleul (ECA 90), sis à la place Marcel Poncet 1,3 et 5 sur la commune de Vich. La construction se trouve le long de la route de Gland (DP 31) sur la parcelle 95. Elle se compose de deux corps de bâtiment. Le premier, longitudinal, s'appuie le long de la route de Gland. Le second, plus ramassé, fait face au parc et à la Serine.

Situation :

Située au centre du village et en bordure de la Serine, la parcelle 95 est classée en zone d'utilité public. Elle recouvre une surface de 6'322 m², aménagée en parc et forêt avec des aires de stationnement destinées au village. La Maison du Tilleul représente une surface au sol de 305 m² et se trouve le long de la route de Gland. Outre la maison du Tilleul, on trouve sur cette parcelle un abri de la Protection civil (ECA 287) ainsi qu'une dépendance (ECA 238) contiguë au bâtiment voisin.

Bien que la proximité de la Serine classe la parcelle en zone inondable avec un risque dit imprévisible, la Maison du Tilleul ne se situe pas dans la zone à risque.

Règlements de construction :

Étant classé selon le PGA comme zone d'utilité publique, toutes constructions projetées sur cette parcelle seront étudiées de cas en cas par la Municipalité qui s'entourera d'avis compétents. (art. 56, règlement communal sur le plan d'extension et la police des construction, 2016).

Patrimoine :

Le bâtiment ECA 90 est classé par l'État de Vaud au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites. Il porte la note IV au recensement architectural. Cela signifie que : (...) « Les bâtiments en note IV (bien intégrés) peuvent être modifiés, et le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux » (...).

Description détaillée :***Partie de bâtiment coté « Route de Gland »***

Il s'agit d'une maison paysanne longée par la route de Gland. Elle est constituée de trois niveaux dont un niveau de combles. Elle est actuellement occupée au rez-de-chaussée par les bureaux de l'administration communale ; au premier niveau se trouve un appartement inoccupé et les combles ne sont pas utilisés (volume vide, inutilisable en l'état).

Le bâtiment est de forme longitudinale avec trois façades visibles (Sud, Est et Nord). La façade pignon (Est) est en limite de parcelle et donne sur la route de Gland. Elle est caractérisée par un arrondi et des ouvertures disposées sans ordre apparent. La façade Sud est caractérisée par la présence de contrefort tandis que la façade Nord reflète une image domestique et sert d'accès au niveau 1. Ce corps de bâtiment est séparé par un mur mitoyen à la partie habitable, à l'Ouest, constitué de 4 logements (description ci-dessous). Les trois façades ont vraisemblablement très peu changé depuis leur construction. On peut imaginer que quelques ouvertures supplémentaires ont été apportées sur la façade Est. La toiture est à deux pans, avec une couverture en tuiles plates et des ferblanteries en cuivre.

Au rez-de-chaussée, se trouvent la salle de municipalité, le bureau du boursier communal ainsi que la cave et un local de stockage équipé d'un petit local sanitaire aménagé avec des cloisons préfabriquées. L'accès à cette partie de l'administration communale se fait en façade Nord, et en traversant une partie des locaux se trouvant dans l'autre moitié de la construction. Ces accès sont compliqués, peu clairs et de plus pas au même niveau (présence de marches sur le parcours). Au 1^{er} étage, se trouve un appartement inoccupé de 3 pièces ainsi que deux salles de réunion pour la commune. Vu son état de délabrement avancé, l'appartement n'est pas habitable. L'accès à ces deux salles se fait par un escalier en façade Nord. Les combles est un grand volume vide et froid inhabitable. L'accès se fait depuis l'appartement.

Construction et état de santé du bâtiment***Gros œuvre et structure***

Les façades sont en maçonnerie crépie avec encadrement de fenêtre en pierre ou en bois. Les murs porteurs des façades sont en appareillage de moellons crépis au ciment. Les dalles sont constituées de poutres et planchers bois. Les fenêtres et les portes sont garnies d'encadrement en pierres ou en bois. La toiture est à 2 pans, à chevrons sur pannes, avec des avant-toits. Le crépi des façades est fortement fatigué et endommagé à certains endroits, surtout en façade Est. Des remontées capillaires d'humidité sont visibles sur les pieds de façades Est et Nord. Cette situation est certainement liée à l'absence de drainage périphérique autour du bâtiment. La maçonnerie semble être en bon état. Il n'y a pas de fissure apparente majeure en façade. Des traces ponctuelles de mûre sont visibles dans la cave accessible directement en façade Nord. Afin d'éviter sa propagation, son expansion doit être contenue rapidement. Les planchers intérieurs sont en solivages bois.

Installations électriques

Dans l'appartement et les combles, l'installation est vétuste et caduque. L'installation est bien entretenue dans les locaux de l'administration communale. Le dernier contrôle OIBT devrait mentionner les points faibles de l'installation.

Installations sanitaires

Les installations sanitaires existantes dans la partie de l'administration communale semblent provisoires (voir cabine de WC installée au rez-de-chaussée) mais entretenue. Dans l'appartement du 1^{er} étage, les installations sanitaires existantes sont vétustes et inutilisables. Les distributions d'eau sont noyées dans les murs. La maison est munie d'un évier en pierre naturelle. Il s'agit d'une installation ancienne de valeur qui pourrait être récupérée en cas de démolition.

Installation de chauffage et production d'eau chaude

Dans la partie de l'administration, le chauffage est produit par des radiateurs électriques. Ce mode de chauffage n'est plus admis selon la Loi cantonale sur l'énergie. En cas de travaux, un nouveau mode de production de chaleur devra être installé. La production d'eau chaude est aussi électrique. Tout comme le chauffage, ceci devra être adapté en cas d'assainissement du bâtiment. Pour l'appartement du niveau 1, le chauffage s'effectue visiblement par un poêle à bois dans la pièce de jour. Disposé dans l'âtre existant, il utilise le canal de fumée de celui-ci. Aucun autre corps de chauffe n'est présent dans cette partie. Une autre cheminée est visible dans la partie de l'administration communale du niveau 1. Elle semble avoir été comblée.

Ventilation

Il n'y a pas de ventilation mécanique dans cette partie de bâtiment. La ventilation des locaux s'effectue par transfert d'air via l'ouverture manuelle des fenêtres.

Isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment

Aucune isolation n'est présente dans cette partie de bâtiment

Menuiseries extérieures

Les fenêtres sont visiblement d'époques différentes. Elles ont été changées au gré de leur vieillissement et des besoins. Bien que leur état général soit mécaniquement bon, leur qualité isolante est probablement loin du niveau de confort et des exigences actuelles. D'une façon générale, ces éléments sont à actualiser.

Volet

Il s'agit de volet bois plein, sans persienne. Pas d'entretien, la peinture s'écaille et les ferments sont usés.

Revêtements de sols

Au rez-de-chaussée

Hormis la cave où il y a une chape ciment, on trouve du carrelage sur l'entier de l'étage. Il y a deux types de carrelage, du carreau 10/20 posé dans les espaces de bureaux et de la mosaïque que l'on trouve dans l'espace sanitaire /stock.

Niveau 1

Différent type de revêtement. Dans la partie administration on trouve une moquette de bureau qui recouvre certainement le plancher existant.

Dans la partie appartement, il y a de la mosaïque dans l'espace de vie / cuisine, de la moquette dans la circulation et les chambres et du Lino/PVC dans la salle de bain

Ces revêtements sont tous posés / collés sur un plancher bois. Attention à la présence possible d'amiante dans les colles.

Combles :

Tommettes sur plancher existant.

D'une façon générale, les revêtements de sol sont fatigués et usés, voir détériorés à certains endroits.

Revêtements de murs

Rez-de-chaussée

On retrouve des murs bruts pour les caves et un revêtement en plâtre peint pour tous les espaces de bureaux de l'administration communale. Dans le stock / sanitaire on retrouve une peinture hydrofuge ainsi qu'une partie en carrelage. Ces revêtements sont propres et entretenus.

Niveau 1 :

Les salles de l'administration communale sont en revêtement plâtre peint et boiserie peinte. Ces revêtements sont propres et entretenus

Au niveau de l'appartement, on retrouve tout un panel de revêtement de murs, soit papier peint en très mauvais état, crédence de cuisine et salle de bain carrelée jusqu'à mi-hauteur et peinture pour la partie supérieure, revêtement en lambris de bois et peinture et mur plâtré et peint.

Comble

Néant

De manière générale, les revêtements de mur sont en très mauvais état.

Faux-plafonds

Rez-de-chaussée

Lambris de bois, plaques de plâtre, peinture ignifuge et plafond en plâtre peint. Revêtement bien entretenu et en état correct.

Niveau 1 :

Partie administration communale, lambris de bois et plafond en plâtre lissé peint. Revêtements bien entretenus et en bon état général. Sur plafond plâtre, des taches d'infiltration d'eau sont visibles.

Façades

Remontées d'humidité en pieds de façade principalement en façade Est et Nord. Encadrements en pierre endommagés. Le crépi présente des taches et est en mauvais état.

Toiture

Toiture à deux pans avec tuiles plates en terre cuite et ferblanterie en cuivre. La charpente semble saine mais fatiguée. La couverture est en mauvais état et recouverte de mousse sur la pan Nord (proximité du Tilleul).

Partie de bâtiment coté « Parc et Serine »

Cette partie de la Maison du Tilleul est aussi caractérisée comme une maison paysanne. Toutefois les rénovations effectuées dans les années 70 ont fortement gommé ces caractéristiques. Seul la façade Sud, avec ses contreforts et encadrements de fenêtres en pierre ou bois, donne encore cette lecture. Avec son image domestique, elle sert d'entrée aux logements. La façade Ouest est très caractéristique de l'époque de la rénovation. On y voit un jeu de matérialité et de profondeur. La façade dessine une géométrie forte entre crépi et béton brut, ouvertures et surfaces pleines. La façade Nord, sert d'entrée pour l'administration communale.

Au rez-de-chaussée, on trouve une partie de l'administration communale à laquelle on accède en façade Nord. La façade Sud, plus domestique donne accès aux appartements. La cage d'escalier distribue 2 niveaux de logement avec 2 appartements par étage.

L'espace sous les combles sert de galetas pour les appartements et est accessible par un escalier escamotable depuis la cage d'escalier.

Les typologies des appartements ne sont pas toutes identiques. L'appartement de 2 pièces est orienté Nord-Sud avec les espaces de jours et un balcon au Nord. L'appartement 3 pièces jouit d'une triple orientation Nord, Sud et Ouest. Les espaces de jours sont orientés au Nord et à l'Ouest. Les balcons au Nord ont été ajoutés lors de la rénovation dans les années 70. Il s'agit d'une structure poteau-dalle en bois reposant au sol et fixé à la façade.

Construction et état de santé du bâtiment

Gros œuvre et structure

Les murs de façade sont porteurs. Ils sont constitués en parties de moellons appareillés et de partie en béton coulé sur place. Les parties en béton sont partiellement apparentes ou crépies. Les dalles sont en béton armé coulé sur place. La toiture est à 2 pans, avec chevrons sur pannes, tuiles plates en terre cuite et ferblanterie en cuivre. Des avant-toits marquent le bord supérieur de la toiture. La charpente est en bon état et date des années 70. Les éléments de maçonnerie sont en bon état. Il n'y a pas de fissures apparentes majeures. La toiture n'est pas déformée ou voilée par une faiblesse de la charpente.

Installations électriques

Les installations électriques datent des années 70. Elles sont en bon état. Des compléments d'équipement ont été installés de façon apparente. Les locaux sont sous équipés par rapport aux besoins actuels standards d'un logement (nombre de prises, courant faible, routeur, etc.)

Installations sanitaires

Les installations sanitaires datent des années 70. Elles sont en bon état. Les appareils datent et sont usés et défraîchis. La tuyauterie d'alimentation n'a pas pu être observée et son état ne peut pas être déterminé sans sondage.

Chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage est produit par des radiateurs électriques. Ce mode de chauffage n'est plus admis selon la Loi cantonale sur l'énergie. En cas de travaux, un nouveau mode de production de chaleur devra être installé. La production d'eau chaude est aussi électrique. Tout comme le chauffage, ceci devra être adapté en cas d'assainissement du bâtiment. Les locaux de l'administration bénéficient de corps de chauffe avec accumulateur réfractaire. Les logements sont équipés de corps de chauffe directs, ce qui assèche l'air ambiant des locaux et est inconfortable pour les usagers.

Ventilation

La ventilation des locaux s'effectue par transfert d'air via l'ouverture manuelle des fenêtres. Les salles de bain des appartements 2 pièces sont équipées d'une ventilation mécanique d'extraction d'air. Il n'y a pas d'installation spécifique d'air de compensation. L'installation existante de ventilation dans le bureau communal n'est pas fonctionnelle.

Isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment

Datant des années 70, cette partie de bâtiment est certainement isolée de façon ponctuelle par un doublage intérieur dans certaine partie des logements. En tous les cas, l'épaisseur d'isolation mise en œuvre est largement insuffisante en regard des besoins actuels. Sans sondages invasifs spécifiques, il n'est pas possible de déterminer où se situent les surfaces de façade isolées. Des taches noirâtres avec début de moisissure sont visibles de façon récurrente autour des cadres de fenêtres. Cela laisse à penser que les appuis de fenêtres présentent des faiblesses d'isolation thermique et constituent des ponts de froids importants.

Menuiseries extérieures

Les fenêtres datent des années 70. Elles sont constituées en cadres profilés en bois plein. Les joints sont en mauvais état et les ferrements usés. La mauvaise étanchéité à l'air de certaines fenêtres est visible à l'œil nu. Bien que leur état général soit mécaniquement acceptable, leur qualité isolante est loin du niveau de confort et des exigences actuelles. D'une façon générale, ces éléments sont à actualiser.

Volet

Il s'agit de volet bois plein, sans persienne. Pas d'entretien, la peinture s'écaille et les ferments sont usés. Les fenêtres de la façade Ouest sont équipées de volet roulant métallique bien que certain volet soient manquants selon la situation.

Revêtements de sol

On trouve principalement du carrelage comme revêtement de sol que ce soit à l'administration communale ou dans les appartements. Dans ces derniers et par endroits, du parquet flottant ainsi qu'un revêtement autocollant a été posé sur le carrelage existant.

Revêtements de murs

Les murs sont principalement revêtus de plâtre lissé et peint. Toutefois l'espace administratif au rez-de-chaussée et revêtu de lambris de bois. Dans les sanitaires et les cuisines, les murs sont carrelés sur toute la hauteur. Nombres carreaux sont fissurés, ce qui indique des mouvements et tassements de la construction.

Faux-plafonds

Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage les plafonds sont traités par lissage au plâtre et peinture de la dalle béton. Au 2^{ème} étage, qui se trouve partiellement sous les toits, le plafond est traité avec un lambrissage en bois. Les peintures sont fatiguées et partiellement cloquées à certains endroits.

Façades

Le crépi de façade présente des cloques et des décollements du support à certains endroits, principalement sur les façades Ouest et Nord.

Toiture

Toiture à deux pans avec tuiles plates en terre cuite et ferblanterie en cuivre. Les pans Nord et Sud sont caractérisés par les lucarnes rampantes protégeant les balcons et les fenêtres des chambres.

7. Valeur commerciale du bâtiment existant

Valeur de rendement	m2/pce	frs/m2	frs
Appartement (loyers actuels)	246	142	34 809
Bureau (loyer théorique)	195	200	39 000
Place de parc (1x / logement)	4	690	2 760
Total			76 569
Valeur de rendement capitalisée à 4%			1 914 225

Valeur intrinsèque	m2/m3	frs/m2/m3	vétusté	frs
Terrain (surface théorique)	507	1 000	1.00	507 000
Administration (côté Rte de Gland)	1 361	600	0.50	408 300
Logement (côté Parc Serine)	1 290	750	0.75	725 625
Valeur intrinsèque				1 640 925

Valeur vénale	
5 x la valeur de rendement	9 571 125
1 x la valeur intrinsèque	1 640 925
Total	11 212 050
Valeur vénale (moyenne = total / 6)	1 868 675

La valeur commerciale de l'objet se situe entre
valeur vénale - 10% et valeur vénale + 10%, soit

Soit une valeur commerciale entre 1'680'000.- et 2'055'000.-

8. Programme d'aménagement des locaux

Le propriétaire a établi un programme des locaux souhaités pour le bon fonctionnement des services communaux, notamment de la Municipalité et du Conseil.

Le programme des locaux est présenté en annexe 3

9. Étude de faisabilité

L'étude de faisabilité permet d'apprécier le potentiel général de la construction, en particulier l'aptitude du bâtiment à répondre aux exigences programmatiques.

Les plans, coupes et façades sont présentés en annexe 4

10. Estimation sommaire des coûts de construction

Sans stratégie prédéfinie, les coûts présentés ci-dessous ne tiennent pas compte des déménagements, dédommagements, frais de relocation des services communaux pendant la durée du chantier, etc.

Les coûts présentés ci-dessous ne constituent pas un devis mais une appréciation du cadre financier prévisibles et nécessaire à l'opération.

ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DES TRAVAUX

24 janvier 2021 - version 1.0

L'estimation des coûts est basée sur des coûts de références internes au bureau d'architectes

La présente estimation ne constitue pas un devis pour la construction des ouvrages
mais une appréciation du cadre financier nécessaire à la poursuite des études.

Marge d'approximation = +/- 20%

					Montants HT
CFC 1	TRAVAUX PREPARATOIRES				CHF 250 000
	- Travaux démolition			150 000	
	- Travaux spéciaux et sous œuvre			100 000	
CFC 2	BATIMENTS	Volume	coût / m3		CHF 2 492 964
	- Sous-sol	375	820	307 500	
	- Administration	1361	984	1 339 224	
	- Logement	1290	656	846 240	
CFC 4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	Surface	coût / m2		CHF 142 100
	<i>Surfaces extérieures, verdure, mobilier urbain et éclairage urbain, traitement des surfaces</i>				
	- Surface jardin	50	100	5 000	
	- Surface d'accès et chemin	457	300	137 100	
	TOTAL				CHF 2 885 064

11. Définition du crédit d'étude

Selon offre du candidat.

12. Planification des études de projet

Selon proposition du candidat.

13. Conclusions

Les observations faites sur le bâtiment existant montrent que ce dernier est devenu, avec les affres du temps, obsolète et très éloignés des besoins de l'administration. Le développement de la commune, dans son récent passé comme dans son futur, ne permet plus d'adaptations ponctuelles et de demi-mesures pour adapter les lieux aux nécessités d'exploitation. Les logements, quant à eux, sont usés et fatigués et tombent dans une désuétude marquée. Enfin, d'une façon générale, le bâtiment sort de toute considération sensée en termes d'isolation thermique et d'économie d'énergie. Il faut prendre en considération les points suivants :

- Faiblesse de l'enveloppe thermique
- Matériaux, revêtement et équipement en fin de vie
- Production de chauffage électrique plus envisageable
- Aspects normatifs plus en rapport avec les exigences et usages (Accès handicapés, norme AEAI, Loi sur l'énergie, etc)
- Les locaux actuels de l'administration ne permettent plus une exploitation en rapport avec les besoins, eux-mêmes en rapport avec l'évolution générale de la commune
- Les logements sont très en deçà des standards actuels de logement
- Les balcons sont peu utilisables
- En l'état et sans un assainissement en profondeur, le bâtiment constitue un patrimoine fragile

L'étude de faisabilité montre un potentiel très intéressant pour l'exploitation des volumes existants et suffisant pour la mise en place du programme demandé par le propriétaire. Il faut prendre en considération les points suivants :

- Le potentiel constructif est réel
- Le volume est bien intégré au village.
- Le bâtiment possède une position stratégique pour situer l'administration communale au sein du village
- Le bâtiment possède une grande proximité avec les TP et les places de parc
- Les volumes actuels permettent la mise en place d'un projet de qualité sans dénaturer la substance bâtie
- La mise en place du programme avec l'administration du côté de la Rte de Gland et les logements du côté du Parc et de la Serine est un atout.
- Le déplacement des balcons sur le pignon Ouest favorise l'orientation des logements
- L'action d'assainir pour pérenniser le bâti est possible à un coût raisonnable
- La démarche de projet nécessite néanmoins un effort considérable, tant technique que financier, par la construction d'un sous-sol et l'occupation des combles sous la partie contre la Route de Gland.

Enfin, il faut tenir compte du fait que les locataires ainsi que les bureaux de l'administration ne pourront pas rester en exploitation sur le site pendant les travaux. La relocalisation des occupants actuels sort du cadre de la présente étude tant du point de vue fonctionnelle que financier.

Fait à Lausanne, le 15 février 2021

éo architectes sa
Laurent Fragnière



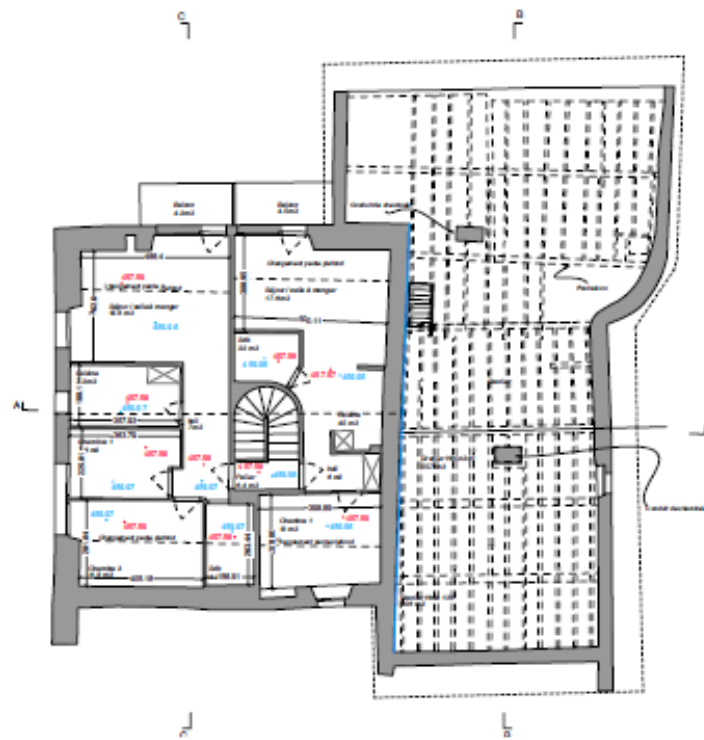
ANNEXE 1

PLANS DE L'ÉTAT EXISTANT

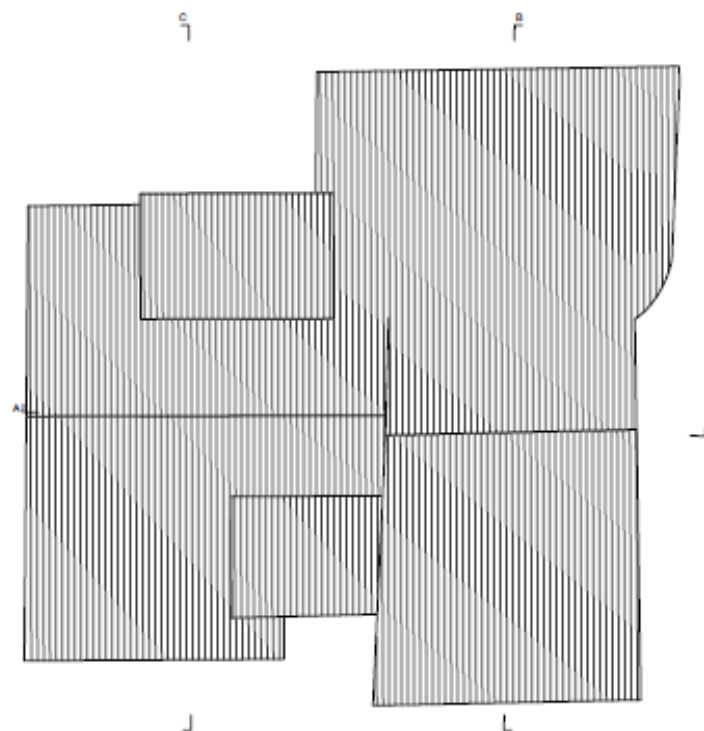
Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Date: 18.01.21	Format: A4
Titre plan: Plans Rez-de-chaussée & Etage 1	Phase du projet: Relevé	Echelle: 1:200



Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Date: 18.01.21	Format: A4
Titre plan: Plans Etage 2 & Toiture	Phase du projet: Relevé	Echelle: 1:200



Etage 2



Toiture

Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Date: 18.01.21	Format: A4
Titre plan: Façades Nord-Ouest et Sud-Ouest	Phase du projet: Relevé	Echelle: 1:200



Façades Nord-Ouest

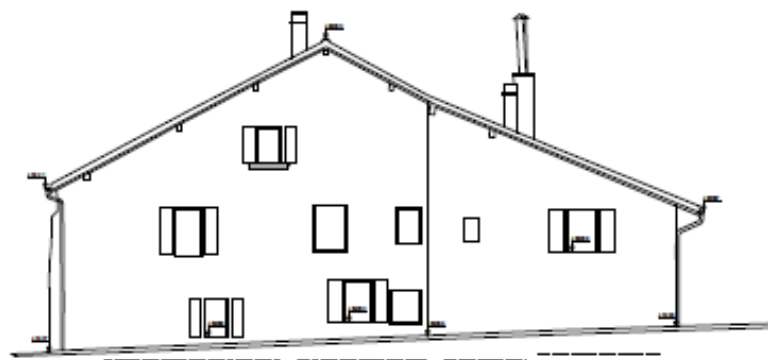


Façades Sud-Ouest

Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Date: 18.01.21	Format: A4
Titre plan: Façades Sud-Est et Nord-Est	Phase du projet: Relevé	Echelle: 1:200

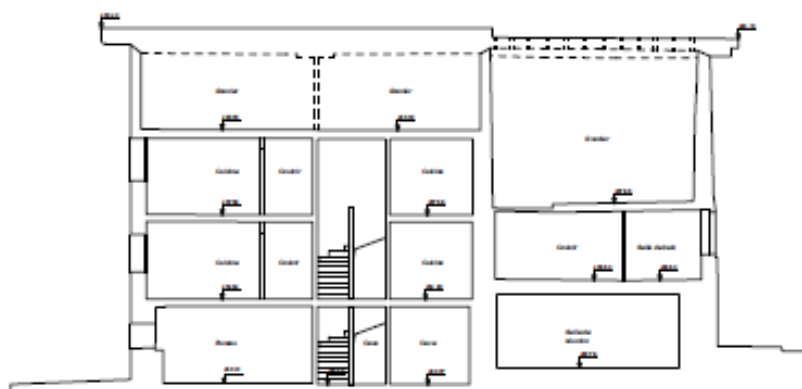


Façades Sud-Est

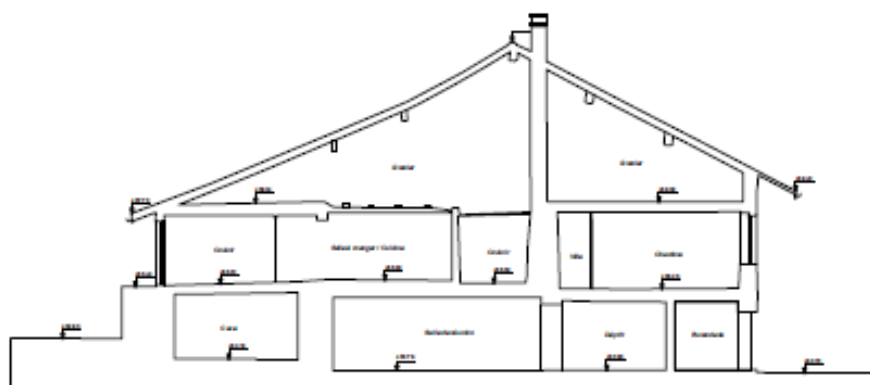


Façades Nord-Est

Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Date: 18.01.21	Format: A4
Titre plan: Coupes AA & BB	Phase du projet: Relevé	Echelle: 1:200



Façades Nord-Ouest



Façades Sud-Ouest

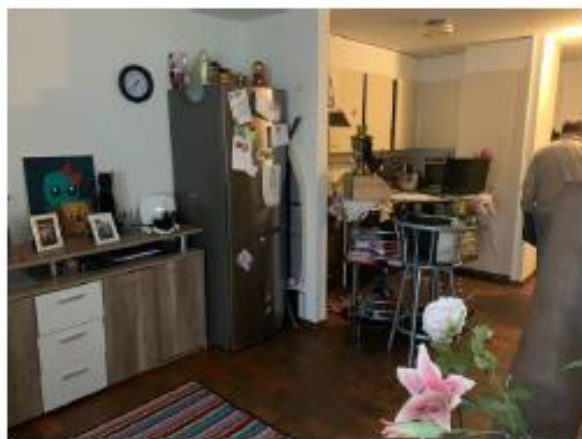
Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Date: 18.01.21	Format: A4
Titre plan: Coupe CC	Phase du projet: Relevé	Echelle: 1:200



Coupe CC

ANNEXE 2

PHOTOS ILLUSTRATIVES













ANNEXES 3

PROGRAMME D'AMENAGEMENT DES LOCAUX

Partie administration

- x administration sur un niveau au minimum pour la partie accessible au public
- x Hall d'entrée et espace d'attente pour les guichets et mises à l'enquête
- x guichet d'accueil donnant sur l'espace administratif
- x guichet privatif pour le contrôle des habitants et autres demandes nécessitant confidentialité
- x espace administratif pour le greffe, assistante administrative, contrôle des habitants + une place de réserve
- x un bureau pour la bourse + une place de réserve
- x salle de municipalité et place de travail des municipaux
- x 3 salles de réunion dont une ou deux accessibles sans pénétrer dans les locaux administratifs (e.g. bureau et commissions du conseil) ; une convertible en bureau du syndic au cas...
- x cafétéria/carnotzet accessible depuis l'administration et les salles de réunions
- x un local archives court terme + stock matériel administration (e.g. papeterie)
- x un local sécurisé (coffre + armoire anti-feu)
- x un local informatique
- x sanitaires collaborateurs + douche, sanitaire visiteurs
- x local technique (chauffage, électricité, eau, etc.)
- x local conciergerie
- x cave
- x isolation thermique des façades, toit + fenêtres

Partie appartements

- x isolation thermique des façades, toit + fenêtres
- x rénover cuisine + ventilation
- x rénover salle de bain + ventilation
- x toutes les peintures y compris les communs
- x installation électrique
- x relocalisation de la chambre à lessive dans le local attenant au bâtiment Briguet

Commun aux deux parties

- x chauffage et production d'eau chaude par PAC
- x projet maximisant les économies d'énergie selon les principes du développement durable mais en principe pas Minergie

Divers

- x rentabiliser une partie des surfaces (e.g. ancienne administration Marcel Poncet 3, création d'un ou deux studios dans les combles de Marcel Poncet 5, surface dans Marcel Poncet 1)
- x les locaux seront ventilés naturellement à l'exception des sanitaires, cafétéria et local informatique qui devront être ventilés mécaniquement

Programme rénovation du bâtiment du Tilleul
estimation des surfaces

Locaux	Surface m²
secrétaire municipale	12
assistante administrative	12
contrôle des habitants	12
poste de travail réserve administration	12
boursière	12
poste de travail réserve comptabilité	12
salle de municipalité et place de travail des municipaux	35
salle de réunion 12 places	24
salle de réunion 8 places	16
salle de réunion 6 places (convertible bureau)	15
hall d'entrée-espace d'attente guichets-mises à l'enquête	10
guichet d'accueil donnant sur l'espace l'administratif	6
guichet privatif pour le contrôle des habitants	3
cafétéria	10
archives court terme +stock matériel administration	10
local informatique	4
local sécurisé	4
sanitaires collaborateurs + douche, sanitaire visiteurs	10
local technique (chauffage, électricité, eau, etc.)	15
local conciergerie	3
cave	10
	<hr/>
	247 m ²

ANNEXE 4**ÉTUDE DE FAISABILITÉ**

(attention : le dimensionnement ci-après des plans, façades et coupes n'est pas nécessairement celui de l'échelle 1 :200)

Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Dossier étude de faisabilité	N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Dessinateur: MB	

Etude de faisabilité pour l'assainissement et la transformation du bâtiment de l'administration communale de Vich

Adresse : Marcel Poncet 1, 3 et 5
1267 Vich

Maître d'ouvrage : Commune de Vich

- Situation et Règlement
- Patrimoine
- Concept d'intervention
- Dossier de plans

Volume bâti :

Sous-sol = 374 m³
Administration = 1'345 m³
Logements = 1'298 m³



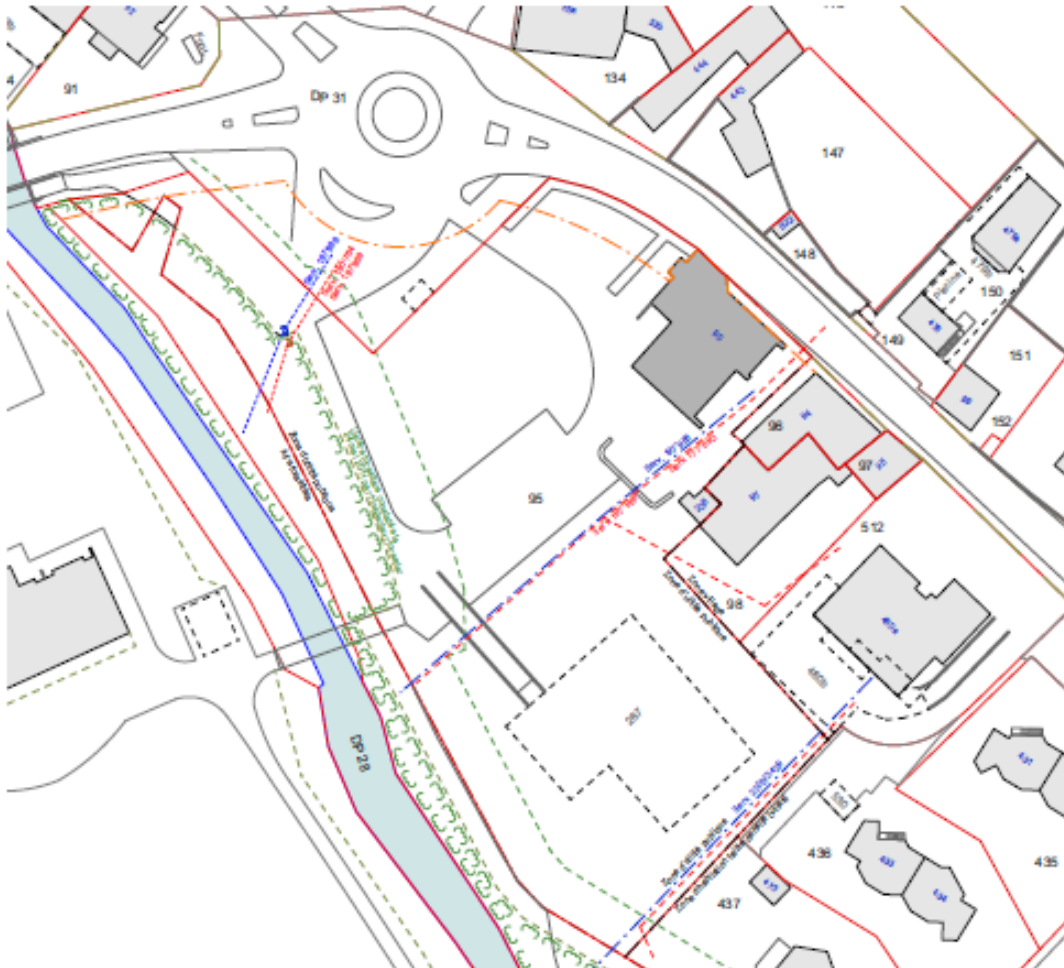
Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Situation et règlement	N° plan: 1153 - 100 1000 sit ap		
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:1000	Dessinateur: MB

Règlement:

Vich, parcelle 95

zone d'utilité publique

Patrimoine: ECA 90 , note 4 (objet bien intégrer)
ECA 238, note 6



Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Patrimoine	N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Dessinateur: MB	



Façade Sud-Est



Façade Sud-Est



Façade Nord-Est

Les façade Sud-Est et Nord-Est sont les façades qui expriment le plus l'image historique du bâtiment.

La façade Sud-Est est marquée par les contre-forts et ses encadrements en pierre de taille.

Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Concept d'intervention	N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Dessinateur: MB	

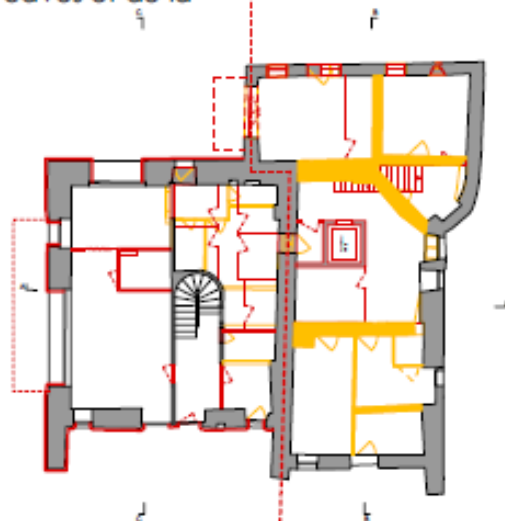
Intervention légère

Etages

- démolition des cloisons intérieures et remaniement des appartements afin de leur donner le Sud-Est comme orientation principale
- isolation des façades, toit et fenêtres

Rez-de-chaussée:

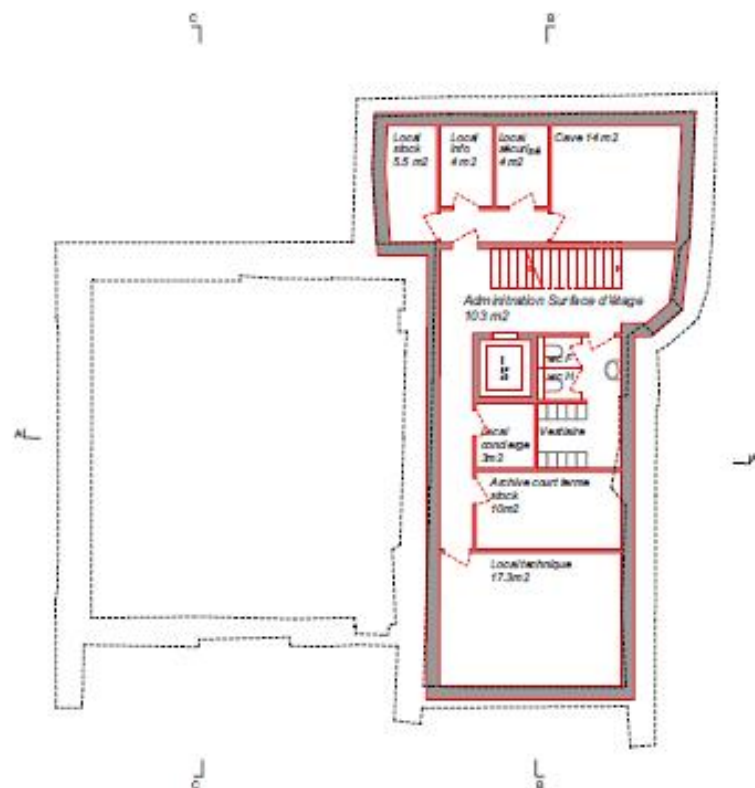
- création d'un studio
- relocalisation des caves et de la buanderie



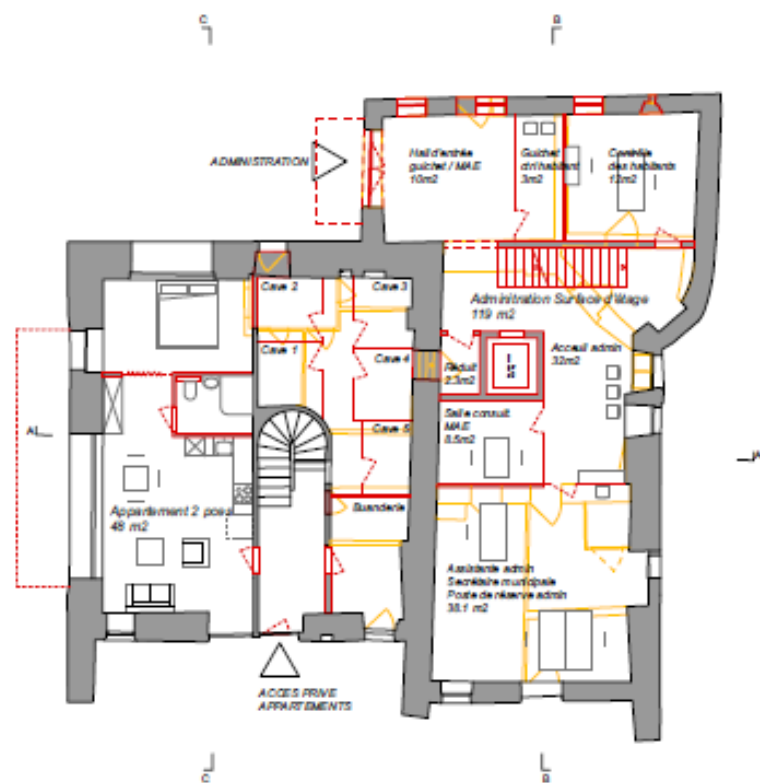
Intervention lourde

- démolition des planchers et évidement du bâtiment
- maintien des façades
- assainissement et isolation
- création de trois niveaux pour l'administration

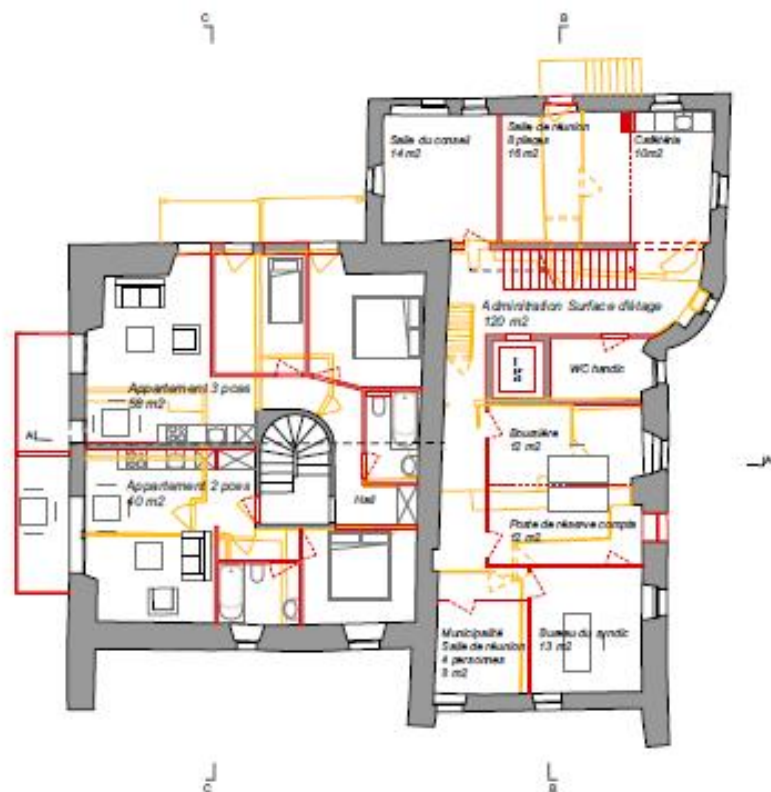
Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Sous-sol		N° plan: 1153 - 101 200 s-sol ap	
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB



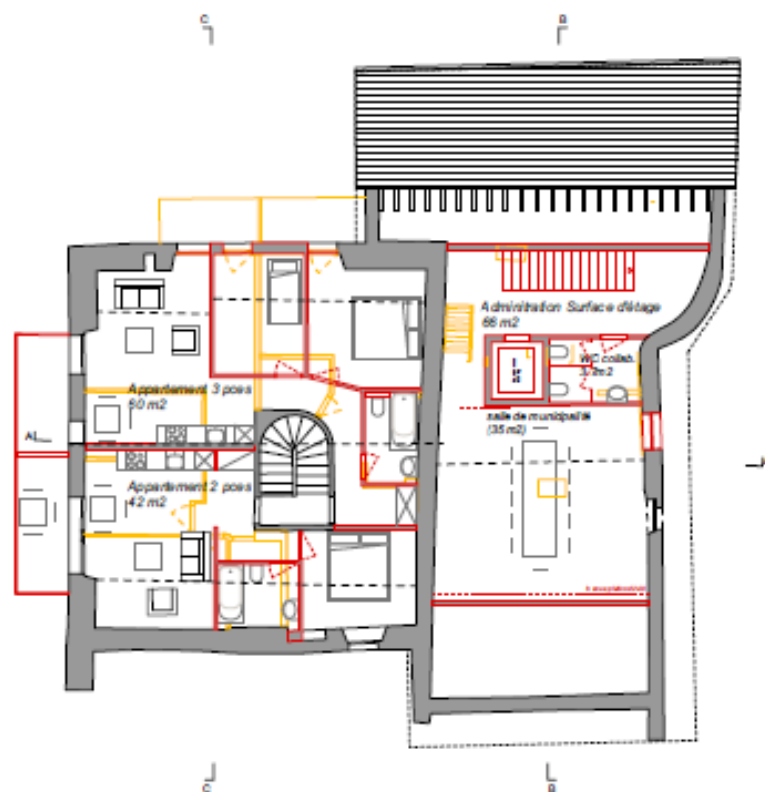
Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Rez		N° plan: 1153 - 102 200 rez ap	
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB



Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Etage 1		N° plan: 1153 - 103 200 ét 1 ap	
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB



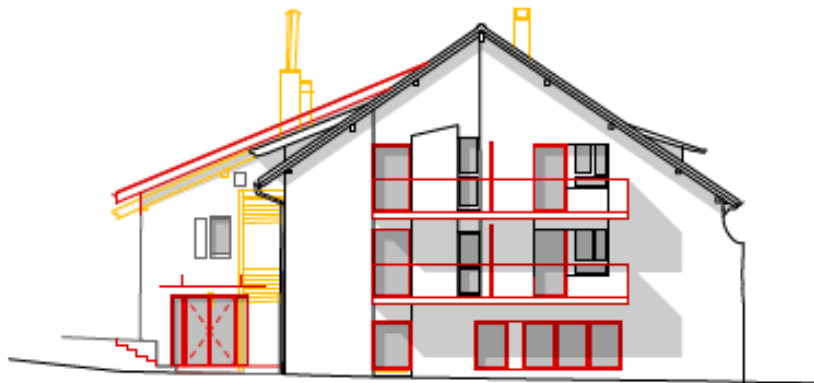
Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Etage 2	N° plan: 1153 - 104 200 ét 2 ap		
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB



Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Façades SUD & OUEST		N° plan: 1153 - 105 200 é l S / é l O ap	
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB



Façade Sud



Façade Ouest

Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Façades EST & NORD		N° plan: 1153 - 106 200 éI E / éI N ap	
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB

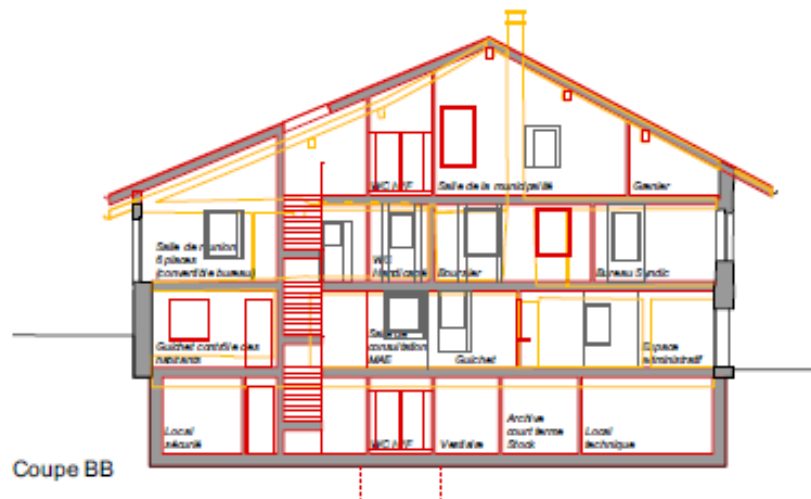
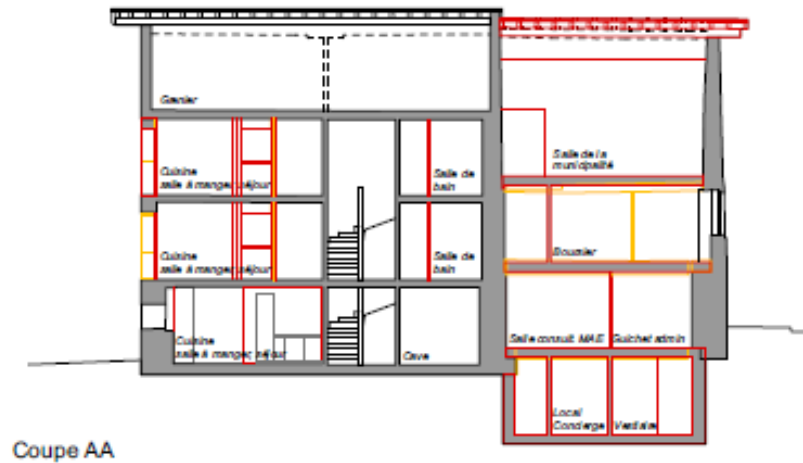


Façade Est



Façade Nord

Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Coupes AA / BB / CC		N° plan: 1153 - 107 200 cpAA / cp BB / cp CC ap	
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB



Nom du projet: MAISON DU TILLEUL	Phase du projet: Avant Projet	Date: 05.02.2021	Format: A4
Titre plan: Aménagements extérieurs		N° plan: 1153 - 108 200 amext ap	
N° fichier: 1153 06 01 01 001 ap.vwx	Modifications:	Échelle: 1:200	Dessinateur: MB

