

Au Conseil Communal  
de Prangins

Prangins, le 25 fevrier 1991

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis No 30/91.

Demande d'un crédit d'étude de fr. 60'000.-- pour un avant-projet de transformation du bâtiment de "La Place" situé sur les parcelles Nos 211 et 212.

Monsieur lePrésident,Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de Mme E. Blockley, MM W. Gauchat, M. Nickl, Y.A. Piguet et A. Fischer s'est réunie à trois reprises.

Le 5 février elle a reçu la commission consultative des bâtiments, en présence de Monsieur H. Schwegler, Municipal responsable. La séance a été consacrée à l'étude de l'option envisagée, a savoir l'affectation de l'immeuble à une maison de Commune. La commission consultative, présidée par Monsieur M. Nickl, nous a exposé les motifs qui l'on conduite, d'entente avec la Municipalité, à abandonner l'option d'une salle de spectacle, ou salle polyvalente.

La visite du bâtiment a eu lieu le 8 février sous la direction de Monsieur H. Schwegler. Notre attention a porté sur l'état de conservation du bâtiment, la représentation de visu du volume disponible et l'intégration des locaux envisagés pour la future maison de Commune.

Enfin le 25 février nous avons siégé en présence de Monsieur J.-M. Sulmoni, collaborateur de Monsieur P. Grand, architecte mandaté par la Municipalité, et Monsieur Schwegler. La discussion a porté sur les aspects techniques en rapport avec la création d'une maison de Commune. Monsieur Schwegler nous a ensuite présenté les plans des anciennes études. En fin de séance, la commission au complet a rédigé son rapport.

PREAMBULE.

La commission est consciente que le bâtiment concerné par le préavis n'est pas une quelconque bâtisse, mais un témoin du passé rural de Prangins. Le respect d'un des derniers vestiges de ce passé pas si lointain implique certaines contraintes. Si c'est évidemment un privilège de posséder un tel bâtiment c'est aussi une lourde charge, financière et morale. En refaire un bâtiment rempli de vie, en évitant le faux-vieux et les fautes de goût, le défi est magnifique.

HISTORIQUE

La commission a pris connaissance des documents qui concernent l'historique du bâtiment. L'historique du préavis explique clairement la chronologie des différentes étapes. Nous nous sommes attachés à découvrir le cheminement des raisonnements et pensées qui ont abouti à l'option actuelle. Il nous a semblé judicieux de vous communiquer les extraits de certains documents, afin de clarifier certains choix.

Si aujourd'hui le principe de la conservation de la ferme de la place ne se pose pas, il semble qu'en 1967 cela pouvait être le cas. Dans le rapport de Monsieur P. Quillet nous lisons ceci: Le centre du village a ceci de bien particulier qu'il n'est pas constitué par un ensemble de maisons contigües, entourant une place, mais par quatre bâtiments, d'aspect cossu et de proportions heureuses, disposés assez librement dans l'espace.

08.03.91 *LSA*

Sa conclusion, en 1967, nous semble intéressante: "Si l'on ne veut pas que chaque génération nouvelle soit plus déracinée que la précédente, il importe de conserver, et de toutes nos forces, les rares témoins d'un passé auquel, quoi qu'on fasse, le présent se rattache.

L'aspect harmonieux, paisible, du centre de Prangins est un de ces témoins.

Qui prendrait la responsabilité de le détruire ?"

De l'expertise technique de Monsieur A. Cornaz sur l'état d'entretien du bâtiment nous remarquons:

- L'état d'entretien est précaire, particulièrement pour le rural, les façades et la toiture. Il est à signaler plus spécialement :
- Une partie de la charpente est affaissée. La majorité des pièces de bois sont en mauvais état.
- Les solives de certaines poutraisons du rural sont vermoulues.
- L'état de la couverture est inégal, une quantité de tuiles importantes est à changer.
- Les enduits des façades sont fortement dégradés, plus spécialement la façade Sud-Est.
- Une forte érosion est constatée sur les encadrements des fenêtres et des portes.

Une fois admis que le bâtiment doit être restauré, se pose la question de l'utilisation du volume disponible, de son affectation. A partir de cet instant les avis vont diverger.

La majorité de la commission 1984 pour la ferme de "La Place" avait opté pour la création d'une salle de spectacle de 400 places, avec un certain nombre de conditions, ainsi qu'une remarque qui nous semble importante :

"Si les conditions énoncées ne peuvent être réunies, il faudrait alors renoncer à la construction d'une salle de spectacle dans ce bâtiment et la prévoir dans une nouvelle construction, aux Morettes par exemple."

Le rapport de minorité émettait des doutes quand à la possibilité de placer une telle salle dans le volume existant. Le signataire pronait une animation diurne, un équilibre entre le nombre de commerces et le nombre d'habitants.

Le conservateur des monuments historiques, Monsieur E. Teyssiere, faisait remarquer, concernant le mandat d'étude :

"En général, la principale source de conflits lors d'une transformation tient dans le fait que le programme est trop gonflé par rapport aux volumes disponibles dans le bâtiment existant."

Le mandat d'étude accordé en 1987 à trois architectes est en fait la prestation partielle des études d'un avant projet, à savoir la "recherche de parti".

Ce mode de faire présente le désavantage de figer une conception de départ, pour une question d'équité entre les architectes. Le dialogue et l'ajustement permanent à la réalité, tel qu'il se passe normalement lorsque une relation de confiance est établie entre maître d'oeuvre et architecte, ne peut se faire normalement. Manifestement l'immeuble de la place a été un corset pour les architectes, car tous les projets ont dû, sur une façade au moins, déborder de l'enceinte du bâtiment actuel.

Monsieur P. Grand, dans ses conclusions, a été sensible à ce problème : "Chacun des projets ne peut être réalisé sans d'importantes modifications. Il y aurait lieu de pressentir par un entretien accordé à chaque auteur, lequel serait le plus sensible à l'adaptation de son parti aux exigences du programme. Le développement harmonieux des études et le déroulement du chantier dépendent étroitement de cette compréhension de l'architecte et du climat de confiance qui doit s'instaurer avec le Maître de l'ouvrage face à l'objectif à atteindre."

En résumé, les projets étaient réalisables, moyennant certains compromis. En 1990, la Municipalité a réétudié le problème avec la commission consultative des bâtiments, en décidant de reprendre le problème à la base, en s'inspirant des idées positives et négatives des précédentes études.

Ces considérations faites, passons au but de ce préavis:

### OPTION "MAISON DE COMMUNE"

En fait, la nouvelle orientation correspond aux points principaux suivants :

Création d'une "Maison de Commune" avec commerces, tea-room, garderie d'enfants, installation de l'administration communale et salle communale d'environ 200 places.

Chacun de ces points a retenu toute notre attention.

#### *Salle*

Le projet d'une salle de spectacle de 450 places nécessite l'agrandissement du bâtiment pour la création de la scène, jusqu'en bordure de la Rue des Alpes. Ceci est conforme au Plan partiel d'affectation du centre, de 1987. Il semble que la salle, si le bâtiment ne pouvait être agrandi selon les vœux de l'architecte, resterait un compromis comme salle de spectacle. Il nous semble préférable d'envisager la création d'une telle salle à un autre endroit, qui présente moins de contraintes et de restrictions.

Toutefois il apparaît comme notre devoir de souligner que nous ne savons pas si la Municipalité n'envisage plus la création d'une salle de 400 places. Nous avons souvent entendu dire que la grande salle actuelle est trop petite. Cette opinion semble en apparence contradiction avec la page 3 du préavis, 3ème & : La création d'une salle multifonctionnelle pour 400 personnes semble être surdimensionnée par rapport à la grandeur de notre village. Or la grande salle actuelle a une capacité de 220 places assises. La salle projetée, avec ses 165 places, modulable à 230 places, serait à peine plus grande, sans la possibilité de faire des représentations, théâtre ou autres. Notre salle actuelle a besoin de réfection, du côté de la scène notamment. Nous désirons connaître la position de la Municipalité sur:

- 1) Les besoins futurs en salles, de spectacle ou autres.
- 2) Ses intentions sur la grande salle actuelle.

Pour pouvoir prendre une décision en toute connaissance de cause, cette position devrait être connue au plus tard lors de la demande du crédit de construction.

#### *Installation de l'Administration communale.*

L'Administration communale est à l'étroit et la solution actuelle est provisoire. De nouveaux locaux sont inéluctables à plus ou moins brève échéance. La commission de gestion a déjà mentionné cette échéance dans la passé. Dans le cadre du "projet 2000", une étude de l'occupation totale du bâtiment actuel a été faite. Le coût des travaux, budgété à Fr. 1'900'000.-- en 1987 a fait abandonner le projet momentanément, au profit d'une transformation simple, en 1988.

Il est intéressant de constater que le projet du bâtiment de la place offre la même surface utile que le "projet 2000". Sa réalisation dans le bâtiment de la place résout définitivement le problème des locaux de l'Administration communale. Il supprime également le problème des locaux temporaires pendant la transformation de l'ancien collège et les coûts y relatifs. De plus l'ancien collège peut être réinséré dans le complexe scolaire en phase de réorganisation.

### *Locaux commerciaux.*

Les locaux du rez-de-chaussée seront loués. Ils correspondent, selon la Municipalité, aux vœux exprimés par la population. L'affectation de ces locaux n'est pas définitive, et peut être changée. La conception des locaux doit être telle qu'un changement d'affectation doit être possible sans travaux lourds.

### *Création de trois étages.*

Elle ne peut être que bénéfique du point de vue de la rentabilité des travaux. En effet les travaux incontournables sont la réfection du bâtiment lui-même. Ces frais fixes sont ainsi répartis sur une plus grande surface, ce qui réduit d'autant le coût du m<sup>2</sup>. La surface ainsi gagnée n'est pas négligeable, puisqu'elle est de 580 m<sup>2</sup> de surface brute, ou 378 m<sup>2</sup> de surface utile.

### *En résumé,*

la nouvelle affectation en maison de Commune impliquera une animation plus diurne que nocturne, sera socialement utile à toute la population du village et permettra de résoudre le délicat problème de l'Administration communale. La commission se rallie à cette manière de voir les choses, nonobstant réponse à nos questions, celle concernant une salle de 400 places étant la plus importante. La demande du crédit d'avant-projet est une étape importante dans le programme de réhabilitation des bâtiments communaux, une suite logique à la construction du bâtiment locatif.

### Conception architecturale.

Si l'on admet l'option choisie par la Municipalité, la conception envisagée par l'architecte, en collaboration avec le municipal responsable et la commission consultative des bâtiments, nous a convaincus de la viabilité du projet. Nous avons été séduits par le parti de prolonger la place du village à l'intérieur du bâtiment.

La charpente actuelle de la toiture, gardée visible, constitue un attrait supplémentaire.

A ce stade de l'étude on ne peut être absolu dans le choix des aménagements. Nous faisons confiance à la Municipalité, soutenue par la commission consultative, pour tenir compte de nos remarques et de celles du Conseil. Remarquons que le projet présenté à notre commission est déjà une étape plus élaborée que le choix du principe d'utilisation, qui est en fait le but d'un crédit d'étude.

### Mandat de l'architecte et coût de l'étude.

Sur le plan des choix qui concernent le Législatif, on peut résumer le plan financier d'étude de la manière suivante:

#### a) Phase avant-projet fr. 60'000.--

Acceptation du principe d'une "Maison de Commune" tel que présenté dans le préavis, à savoir salle communale, Administration communale et commerces, articulé sur une place intérieure, avec respect de la topologie du bâtiment et création d'un puit de lumière. Dans cette phase le mandat confié à l'architecte consiste à:

Connaissance du problème posé

Choix d'un parti architectural

Documents permettant d'apprécier la construction (Plan au 200ème)

Documents permettant d'apprécier l'aspect économique (+ 25 %)

Ce travail représente 9% des honoraires d'architecte.

b) Phase projet d'enquête fr. 240'000.--

c) Phase mise en soumissions fr. 170'000.--

Cette phase consiste pour le Législatif à accepter les choix architecturaux, la disposition des locaux, etc selon la conception de l'avant-projet. La phase mise en soumissions ne présente pas d'intérêt particulier pour le Législatif. Il n'en va pas de même pour l'Exécutif. En effet, des problèmes peuvent se poser suite à la mise à l'enquête, ou autres contrariétés non imaginables à l'instant.

Au vu de ce qui précède, nous proposons à la Municipalité de présenter les deux demandes de crédit lors du prochain préavis. Nous lui laissons le choix de décider, après la mise à l'enquête, si il y a lieu de continuer l'étude. Il est évident que ces deux crédits sont distincts, et que, en cas de difficultés, le montant de l'un ne peut pas être utilisé au profit de l'autre. Cette manière de procéder va dans un allègement de la charge de la Municipalité et du Conseil. Elle a d'ailleurs été utilisée lors des crédits d'étude du collège et a donné satisfaction.

d) Phase d'exécution

Cette phase correspond à la demande du crédit de construction.

Le coût de l'ouvrage est connu et les plans détaillés portés à la connaissance du Conseil. La commission désire que la demande de crédit se fasse selon le rapport de la commission de gestion 1988, tel qu'accepté par le Conseil Communal. Nous pensons également qu'il serait judicieux, lors de la demande du crédit de construction, de ventiler le crédit par genre de travaux :

- Entretien pour la réfection du corps du bâtiment
- Administration communale
- Salle
- Locaux commerciaux.

Pour terminer, quelques considérations sur les honoraires d'architecte. Le calcul de ceux-ci est en pour-cent du coût de l'ouvrage et dépend de la catégorie d'ouvrage. La classification de l'ouvrage et la méthode de calcul nous ont semblé correcte.

### Conclusions.

La commission a été favorablement impressionnée par le travail de la Municipalité et de la commission consultative, dans un climat de confiance et de bonne collaboration avec l'architecte. Le résultat semble à la hauteur des ambitions. Vu le caractère du site, une étude des aménagements extérieurs devrait être incluse dans l'analyse du visage futur du centre de notre village. Une étude judicieuse des problèmes de circulation, parcage, revêtement, plantations, etc permettrait de donner un caractère villageois à la place.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

vu le préavis minicipal No 30/91 concernant une demande de crédit d'étude de fr. 60'000.-- pour un avant-projet de transformation du bâtiment de "La Place", situé sur les parcelles Nos 211 et 212,

que cette demande a été prévue dans le plan des investissements des années 1991 et 1992,

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

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,  
décide

1/ d'adopter le préavis No 30/91 concernant une demande de crédit d'étude de fr. 60'000.-- pour un avant-projet de transformation du bâtiment de "la Place", situé sur les parcelles 211 et 212,

2/ de financer cette opération selon l'autorisation de la Commission des Finances, conformément aux dispositions de l'article 17, lettre h, du Règlement du Conseil Communal,

3/ de porter au budget de fonctionnement durant 30 ans la somme de fr. 2'000.-- par année au titre d'amortissement de l'ouvrage,

4/ d'autoriser la Municipalité à mandater un bureau d'architectes pour l'élaboration de cette étude.

Pour la Commission :

E. Blockley

M. Nickl

W. Gauchat

A. Fischer

*E. Blockley*  
*M. Nickl*  
*W. Gauchat*  
*A. Fischer*