



Conseil Communal de Buchillon

Préavis N° 10/2025

Relatif à

**LA RÉNOVATION, Y COMPRIS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE,
DU LOGEMENT SIS À LA RUE ROGER DE LESSERT 4 (PARCELLE 62)
DEMANDE DE CRÉDIT DE CHF 300'000.-**

Rapport de la Commission d'Urbanisme

Mesdames et Messieurs,

Pour ce préavis, la Commission d'urbanisme, est composée de:

- Monsieur Jan Draper, président
- Monsieur Grégory Beth, membre
- Madame Monica McDonnell, membre
- Monsieur Antoine Du Pasquier, suppléant

La Commission d'urbanisme s'est réunie le 5 novembre 2025 dans le logement situé à la Rue Roger de Lessert 4 en présence de M. Laurent Thérond, Municipal, délégué pour l'élaboration et le suivi de ce projet, pour une séance d'échanges et de questions.

Vos serviteurs ont pu visiter les lieux concernés et poser toutes les questions nécessaires relatives au préavis ; questions auxquelles nous avons reçu des réponses précises. Nous remercions vivement M. Thérond pour sa collaboration.

1. Rappel du préavis :

Le préavis a pour objet la rénovation, en particulier la rénovation énergétique, du logement sis rue Roger de Lessert 4. Cette rénovation comprend la réfection du toit et la création d'une lucarne, un changement des vitrages, un rafraichissement des pièces et le changement du système de chauffage.

En effet ce logement ne répondant plus aux normes énergétiques, il n'est plus en location depuis juillet 2024. Une remise au goût du jour de ce logement permettra une remise en location avec une augmentation substantielle du loyer qui permettra d'amortir le coût des travaux dans un horizon de 25 ans.

En raison de la complexité du projet, le bureau d'architecte JAMA a été retenu et mandaté pour aider la municipalité. Toutes les options ont été évaluées et discutées avec la commission.

2. Discussion :

Concernant la rénovation du logement, incluant le toit, la cuisine, les sanitaires, la Commission soutient l'option d'une modernisation et d'une rénovation complète au vu de la vétusté des éléments intérieurs comme la cuisine ou la salle de bains ainsi que des fuites dans le toit.

Même si cela n'est pas détaillé dans le préavis, la municipalité a confirmé que cette rénovation comprenait également un rafraîchissement extérieur des façades (bouchage des trous et une ou deux couches de peintures).

Concernant la rénovation énergétique, une des options possibles aurait été d'utiliser le réseau de gaz tout proche. Toutefois l'utilisation de ce système de chauffage n'est plus recommandée par la nouvelle norme énergétique CECB+. De plus la municipalité préfère écarter toute solution utilisant des énergies non-renouvelables. La différence de coût avec un chauffage au gaz étant aussi négligeable. La Commission partage ce point de vue qui est en ligne avec la stratégie énergétique de la commune.

Reste donc plusieurs options avec énergies renouvelables:

- Le chauffage par pellets de bois présente de très nombreuses contraintes techniques et budgétaires pour le creusage d'une cave de stockage ou bien une contrainte pour les locataires d'acheter un sac de pellets de 50 kilos toutes les semaines. Cette option n'a donc pas été retenue.
- Une pompe à chaleur (PAC) air/eau et l'installation d'une unité sur un mur extérieur, à l'arrière donnant sur la cour et les terrasses voisines, ou sur le toit. En tout cas, la PAC extérieure requiert l'autorisation des voisins et un de ceux-ci a fait opposition en raison des potentielles nuisances sonores.
- Une autre solution aurait été d'installer l'unité extérieure plus loin sur la parcelle voisine voir sur le parking municipal. Mais les coûts de raccordement sont trop élevés et la distance compromettra fortement l'efficacité du système.
- Un raccordement aux installations des bâtiments municipaux tous fraîchement rénovés n'est malheureusement pas possible techniquement en raison de la trop grande distance et de la déperdition énergétique.
- La dernière solution possible est un chauffage par géothermie avec deux options pour le forage.

Un des voisins serait intéressé par cette solution pour son propre logement et serait prêt à partager certains coûts des travaux. Le forage pourrait alors se faire sur la parcelle voisine numéro 24. Dans ce cas, chaque logement aura son propre forage, son propre réseau et sa propre installation pour faciliter la gestion et l'entretien du système. Le raccordement avec l'appartement se ferait via le trottoir.

Si aucun accord formel n'est finalement trouvé avec le voisin, le forage se fera directement sur le trottoir devant le logement et suffisamment proche pour éviter tout risque d'interférence avec les conduites souterraines existantes. Cette proximité nécessite cependant une autorisation de la DGE, autorisation qui n'a pas encore été sollicitée.

Dans les deux cas, les travaux sur la voie publique ne nécessiteraient pas d'interrompre la circulation sur la rue Roger de Lessert mais seulement une circulation alternée durant 1 ou 2 jours. Les coûts pour la municipalité pour ces deux options sont globalement équivalents.

A l'intérieur du logement, le chauffage serait soit un chauffage hydraulique au sol soit un chauffage hydraulique par radiateurs. Ceux-ci remplaceront le mix actuel de radiateurs électriques défectueux et d'une cheminée.

Concernant les panneaux solaires posés en complément sur le toit, ceux-là seraient soit photovoltaïques soit thermiques. Le choix de ces différentes options reste encore à faire et chacune présentant ses avantages et inconvénients.

Concernant le détail de l'enveloppe financière nous avons reçu les précisions suivantes :

- L'installation de chauffage est à CHF 85'000.- dont une estimation d'environ CHF 35'000.- pour le forage, dans le poste « Chauffage et électricité ».
- Les panneaux solaires sont estimés à 6'500CHF et se trouvent aussi dans le poste « Chauffage et électricité ».
- Le rafraîchissement extérieur est estimé au maximum à CHF 9'000.-, dans le poste « Divers et imprévus »
- Les travaux intérieurs sont estimés à CHF 15'000.-, dans le poste « Sanitaires et cuisine »

Ces chiffres ainsi que les autres postes de l'enveloppe financière proposée nous paraissent réalistes. Le montant du crédit demandé nous paraît donc correct.

3. Conclusion :

La Commission soutient l'approche pour la rénovation proposée par la municipalité soit l'installation d'un système de chauffage par géothermie complété par la pose de panneaux

solaires ainsi qu'un rafraîchissement et une modernisation du logement comprenant les vitrages, la cuisine et la salle de bain et la réfection du toit.

Cette approche a été choisie en tenant compte de nombreuses contraintes techniques et réglementaires. Les montants estimés pour la réalisation sont aussi réalistes au vu des travaux potentiels à réaliser.

La Commission note, qu'à ce stade du projet, certains choix de réalisation ne sont pas arrêtés mais que ces choix restants ne devraient pas affecter le cadre et les coûts proposés.

La Commission note aussi les risques, que la municipalité devra gérer, liés aux accords encore à conclure avec le voisinage et/ou les autorisations encore à recevoir pour le forage.

La commission attire également l'attention sur le choix des entreprises, choix qui sera primordial pour la réalisation de travaux d'une telle ampleur, une entreprise responsable de la plus grande partie des travaux facilitera grandement la gestion notamment en cas de litige.

La Commission recommande d'adopter le préavis 10/2025 tel que présenté.

Pour la Commission d'Urbanisme, Buchillon, le 24 novembre 2025

Jan Draper, président

Grégory Beth, membre

Monica McDonnell, membre

Antoine Du Pasquier, suppléant

