

**Préavis municipal n° 58 relatif à la  
démolition du bâtiment ECA 154  
"maison rose" et à l'aménagement  
d'un parking de 20 places sur la  
parcelle communale n° 369, sise  
à la rue de la gare 22**

Date proposée pour la séance de la commission:

- Lundi 24 mars 2014 à 19 h 00  
Bâtiment communal: salle Lausanne

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Monsieur le président,  
Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

Située sous le bâtiment administratif en bordure de la rue de la gare, la maison rose est une petite construction témoin de l'ancienne affectation viticole du coteau.

Propriété de la commune, elle a été occupée par un logement jusqu'en 1981, date du décès de M. Jules Ramelet, dernier locataire des lieux. La même année, un dépôt pour la voirie était construit contre la façade, côté Lausanne de la maison.

A plusieurs reprises, le sort de cette construction a suscité l'intérêt de certains membres du conseil communal. On peut par exemple mentionner pour ces dernières années:

- la motion du 14 décembre 1995 de Mme Rosangela Barenco pour "l'étude de l'état de la maison rose et proposition de démolition ou réhabilitation";
- le postulat du 9 octobre 2008 de Mme Claudine Bovet pour "la réaffectation de la maison rose et de sa parcelle".

Aujourd'hui, la maison est inoccupée et vide. Le dépôt est utilisé par les agents du SPOP pour le stockage de matériel divers (mâts de signalisation, cônes, bornes, barrières "vauban" et demi-"vauban").

Dès le printemps 2014, un nouveau local sera aménagé pour le SPOP dans la halle du bâtiment des infrastructures et locaux polyvalents à Montoly. Les agents de sécurité publique disposeront ainsi d'un volume de stockage supérieur à l'existant et idéalement implanté à proximité du service de la voirie.

D'ici quelques mois, les abords et le dépôt de la maison rose seront ainsi libérés de tout matériel.

La municipalité souhaite profiter de cette opportunité pour proposer un aménagement des lieux qui ne préterite pas le développement futur de la parcelle. En effet, la réalisation d'un parking n'entravera pas la construction éventuelle d'un nouveau bâtiment administratif, d'une annexe à l'existant ou de tout autre équipement public.

### **Description de la parcelle et des constructions**

La maison rose est implantée sur la parcelle n° 369, d'une superficie de 968 m<sup>2</sup>. Elle est colloquée en zone d'équipements publics, à l'instar de la parcelle communale voisine n° 370 de 4'088 m<sup>2</sup> sur laquelle est construit le bâtiment communal.

Elle est inscrite au recensement architectural du canton de Vaud sous la note 4, soit bien intégrée. La fiche de recensement (datée de 1981) fait état d'une construction de type "*maison paysanne*" avec un état de conservation "*mauvais*" et "*intervention nécessaire*."

Comme spécifié sur le plan ci-dessous, la parcelle n° 369 comprend les éléments suivants:

- le bâtiment d'habitation "maison rose" d'une surface de 150 m<sup>2</sup>;
- le dépôt (construction en bois) utilisé par le SPOP de 48 m<sup>2</sup>;
- le parking "zone bleue" de 14 places, représentant 375 m<sup>2</sup>;
- un jardin implanté entre la maison rose et le parking existant.



### **Etat général de la maison rose**

En 2008, le service bâtiments et urbanisme a procédé à une inspection approfondie du bâtiment. Le rapport établi à la suite de ce contrôle a fait ressortir les points suivants:

Au niveau des façades:

*"Les façades lac, rue de la gare et Jura présentent de nombreuses fissures. Ces fissures sont traversantes et ne sont pas un simple faïençage du crépi.*

*L'angle Jura / rue de la gare est fissuré verticalement pratiquement de bas en haut.*

*A l'angle rue de la gare / lac, la descente d'eau pluviale défectueuse occasionne des coulures sur la façade.*

*Ces façades sont en très mauvais état de conservation."*

Au niveau de la toiture:

*"La toiture ne remplit plus sa fonction d'étanchéité à l'eau et à l'air depuis de nombreuses années.*

*Les tuiles sont pour la plupart fusées et/ou cassées. Certaines sont délitées. La totalité de la surface est recouverte de mousse.*

*La toiture présente de nombreux passages pour l'eau pluviale. Ces fuites se répandent sur les dalles intérieures. Ces dernières étant en bois, elles se sont également fortement dégradées permettant ainsi à l'eau d'arriver jusqu'au sous-sol du bâtiment dans certaines zones.*

*En conclusion, la toiture est en très mauvais état de conservation."*

Au niveau des dalles et planchers:

*„Les dalles sont en bois (poutraison recouverte de plancher et plafonds constitués d'un enduit de plâtre appliqué sur un lattis bois).*

*On constate la présence de nombreux trous et de dégâts localisés surtout au droit des fuites en toiture.*

*Actuellement, ces dalles sont inutilisables et n'offrent aucune garantie de stabilité. Elles ne peuvent reprendre aucune surcharge d'exploitation, même très faible. „*

La conclusion du rapport relevait:

*„Les éléments de gros œuvre énoncés ci-dessus sont tous en très mauvais état de conservation. La toiture et les dalles présentent des risques d'effondrement partiel. Ces deux éléments du bâtiment sont dans un état de dégradation tellement avancé que leur réhabilitation est impossible.*

*Si le désir de la municipalité est de conserver et remettre en état la maison rose, les travaux devront être les suivants:*

- *étiayage des murs de façade;*
- *démontage complet et évacuation de la toiture ainsi que des dalles;*
- *purge des façades, réparations et renforcement localisés;*
- *création d'arasées en béton armé servant également de ceinturage périphérique pour les quatre façades;*
- *construction de murs porteurs intérieurs accolés et ancrés dans les façades, réalisation de dalles (bois ou béton armé) reprises sur les nouveaux murs;*
- *pose d'une nouvelle toiture.*

*Ces travaux, s'ils sont techniquement réalisables, s'avèreront très onéreux pour des surfaces et des volumes créés de faible importance et peu adaptés à un établissement public".*

Suite à ce rapport, la municipalité décida de sécuriser le bâtiment en condamnant toutes les ouvertures.

### **Descriptif des travaux**

En prévision de la démolition du bâtiment, une expertise a été effectuée par le bureau Batiscan de Préverenges, en novembre 2012. Elle a mis en évidence la présence d'amiante dans:

- le tableau électrique situé à l'intérieur de la cuisine au 1er étage;
- la toiture du dépôt bois composée de plaques de couverture en fibrociment.

La première action à entreprendre sera l'élimination de ces éléments.

Les travaux se dérouleront donc selon le phasage suivant:

- installation de chantier, mise en place de protections;
- désamiantage par une entreprise spécialisée avec acheminement des déchets vers une entreprise d'élimination agréée par le canton;
- débarras du matériel du SPOP et de la voirie, stockage à Montoly;
- démolition de la maison rose et du dépôt, tri et évacuation des déchets;
- dégrappage de la terre végétale (ancien jardin), terrassement en pleine masse, aménagement des talus, fourniture et mise en œuvre d'un tout-venant recyclé;
- mise en place de caniveaux, y compris raccordement au réseau des eaux-claires;
- pose d'un enrobé bitumineux (ACT22) sur l'ensemble de la parcelle, y compris raccord propre sur la rue de la gare;
- pose d'une glissière de protection le long de la rue de la gare;
- marquage des places de parc, mise en place d'une signalisation verticale.

Afin de ne pas mettre en péril la stabilité du mur du parking situé entre la maison rose et le bâtiment communal, une étude géotechnique sera effectuée avant travaux. Devisée à 9'700 francs TTC, elle permettra de déterminer précisément la qualité du terrain ainsi que le système de fondation du mur.

Une décision sera alors prise quant à la consolidation éventuelle de ce mur (travaux estimés à 30'000 francs, TTC). Une alternative possible pourrait être le déplacement côté lac du talus situé au pied du mur. Dans ce cas de figure, 2 places de parc seraient supprimées.

### Utilisation du parking créé

Les 20 places aménagées (éventuellement 18 selon le résultat de l'étude géotechnique) permettront d'augmenter les possibilités de stationnement à proximité de la maison de commune et des commerces du village. Elles permettront en sus de supprimer les 14 à 16 places (suivant le mode de parage) qu'occupent régulièrement les véhicules stationnés devant le temple Saint-Paul, communément dénommé "Parking du parvis du temple".

Actuellement, le stationnement sur ce parvis est limité à 4 heures maximum les jours ouvrables (du lundi au samedi), dès 08h00. Lors des services funèbres, le parage y est interdit, sauf pour la famille du défunt.

Les places créées sur la parcelle n° 369 seront balisées "zone bleue", soit le même type de stationnement que celui généralisé sur l'ensemble de la commune. Ces places pourront toujours être occupées plus longtemps par les utilisateurs munis d'autorisations du type "macaron".

Au maximum 10 macarons seront mis à disposition pour ce parking, soit un quota identique à celui actuellement pratiqué sur l'ensemble de la commune et correspondant à 50% des places créées.

Cette mesure fera l'objet d'une publication sur la FAO (Feuille des Avis Officiels).

Le coût du marquage et de la signalisation verticale représente 2'800 francs, TTC.

### Coût des travaux (montants TTC)

Basé sur des devis établis par diverses entreprises, le coût des travaux se décompose comme suit:

• installation de chantier et mise en place de protections	fr.	4'900.--
• désamiantage, y compris élimination des déchets	fr.	1'600.--
• défrichage parcelle, démolition de la maison rose et du dépôt, y compris tri et évacuation des matériaux	fr.	37'000.--
• dégrappage de la terre végétale, terrassement en pleine masse, aménagement des talus et mise en œuvre de tout-venant recyclé	fr.	59'000.--
• pose d'un enrobé bitumineux (ACT 22) sur l'ensemble de la parcelle	fr.	41'500.--
• fourniture et pose de caniveaux, y compris raccordement aux eaux claires existantes et pose d'une glissière de sécurité le long de la rue de la gare	fr.	23'000.--
• marquage des places de parc et signalisation verticale	fr.	2'800.--
• honoraires géotechnicien pour étude de stabilité du mur "Jura"	fr.	9'700.--
• consolidation du mur "Jura" (position éventuellement supprimée si déplacement du talus côté lac)	fr.	30'000.--
• divers et imprévus (environ 8%)	fr.	20'000.--
<b>Total TTC (TVA 8% inclus)</b>	<b>fr.</b>	<b>229'500.--</b>

### Planification des travaux

En cas d'acceptation du projet par le conseil communal, les travaux pourraient être entrepris après délivrance du permis de démolir, soit dès le mois d'août 2014.

La durée du chantier étant estimé à 2 mois, le parking pourrait être mis en service en octobre.

## Financement

Nous sollicitons, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de 229'500 francs aux conditions les plus favorables.

## Amortissement

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 5 ans, conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes. Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.5%, nos charges financières pourraient s'élever la première année à CHF 51'637.50 (intérêts: CHF 5'737.50 et amortissement: CHF 45'900.-).

Le tableau récapitulatif joint en annexe au présent préavis permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le conseil communal.

## Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes:

### LE CONSEIL COMMUNAL

- vu
- Le préavis municipal n° 58 relatif à la démolition du bâtiment ECA 154 "maison rose" et à l'aménagement d'un parking de 20 places sur la parcelle communale n° 369, sise à la rue de la gare 22;
- ouï
- le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;
- ouï
- le rapport de la commission des finances;
- d é c i d e
- I. - d'accorder le crédit de 229'500 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre ces travaux;
  - II. - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 229'500 francs.

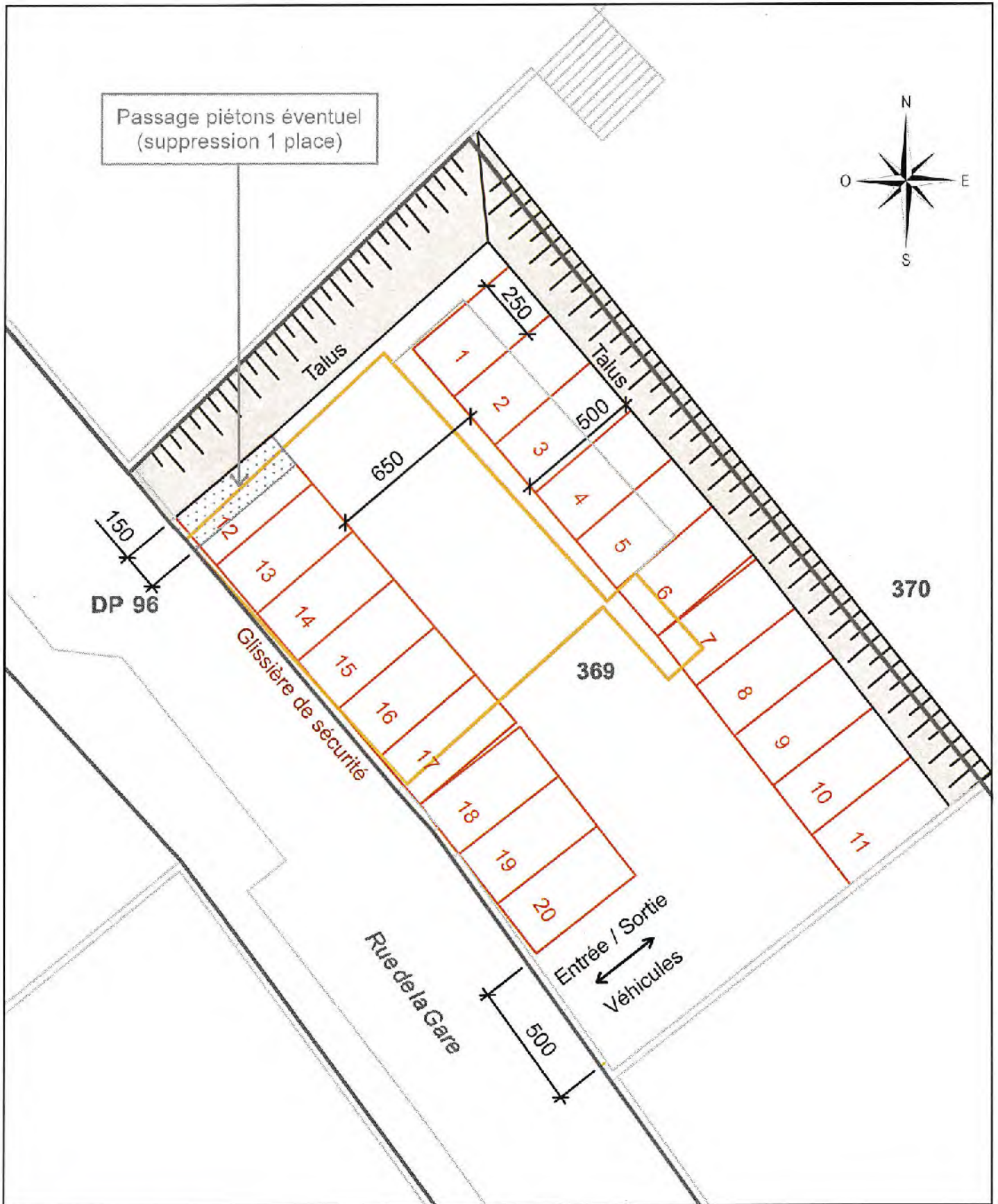
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:  Le secrétaire: 

G. Cretegnny  D. Gaiani

Annexes: - annexe 1, plan de situation du parking projeté;  
- annexe 2, tableau d'endettement.

# ANNEXE 1



Gland, le 5 mars 2014

Mensuration cadastrale 28/11/2013

Géodonnée © Etat de Vaud



**Démolition de la maison rose**  
**Plan de situation parking projeté**

Echelle: 1/200

**Crédit d'investissement**

Préavis no: 58

Montant: Fr. 229'500.00

Objet: Relatif à la démolition du bâtiment ECA 154 "maison rose" et à l'aménagement d'un parking de 20 places sur la parcelle communale n° 369, sise au 22 rue de la gare.

<b>Estimation des charges financières annuelles</b> - Taux 2.50% Fr. 5'737.50 - Amortissement 5 ans Fr. 45'900.00 <b>Total annuel des charges</b> Fr. 51'637.50		<b>Cautionnements</b> Plafond de cautionnement 20'000'000.00 Cautionnements engagés à ce jour 12'543'018.00 <b>Disponible à ce jour</b> 7'456'982.00		
<b>Situation financière au 28.02.2014</b>		31.12.2011	31.12.2012	28.02.2014
Plafond d'endettement		2'930'353.98	2'756'257.10	306'933.15
<b>Endettement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Engagements courants</li> <li>- Passifs transitoires</li> <li>- Emprunts / Limite de crédit</li> </ul>		706'185.30	2'237'485.41	453'570.22
<b>Total endettement</b>		56'945'000.00	56'625'000.00	56'277'500.00
		<b>60'581'539.28</b>	<b>61'618'742.51</b>	<b>57'038'003.37</b>
<b>Préavis</b>		<b>Récapitulation</b>		
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal		31'343'306.00	Total endettement au 28.02.2014	
Travaux facturés et payés à ce jour		23'150'881.00	Solde ouvert préavis	
<b>Solde ouvert</b>		<b>8'511'044.00</b>	Préavis en cours	
<b>Préavis en cours</b>		Total endettement brut		
Préavis n° 58 : relatif à la démolition du bâtiment ECA 154 "maison rose" et à l'aménagement d'un parking de 20 places sur la parcelle communale n° 369, sise au 22 rue de la gare.		229'500.00	57'038'003.37 8'511'044.00 229'500.00 <b>65'778'547.37</b>	
<b>Total des préavis en cours</b>		<b>229'500.00</b>		