

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 14/2020

le 2 novembre 2020

Demande de crédit de Fr. 104'000.-- pour la démolition des bâtiments ECA N° 1177, B162, B163 ainsi que pour des travaux de protection et consolidation de la grange et la démolition partielle du bâtiment ECA N° 1178 sur le domaine de Villard.

10.03-2010-PAD-rc-Preavis-14-Domaine-Villard-demolition-batiments.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la demande de crédit d'un montant de Fr. 104'000.-- pour la démolition totale des bâtiments ECA N° 1177, B162, B163 ainsi que pour des travaux de protection et consolidation de la grange et la démolition partielle du bâtiment ECA N° 1178.

2. Préambule

La Tour-de-Peilz est propriétaire des parcelles N° 1377 et 1409 constituant le domaine et manège de Villard. L'ensemble de ces deux parcelles fait l'objet d'un règlement et plan partiel d'affectation daté de 1995 qui n'a subi aucune modification lors de l'établissement du nouveau Plan général d'affectation. La parcelle N° 1409 est nantie d'un droit distinct permanent de superficie (DDP) en faveur de la société coopérative du manège de Villard sur laquelle cette dernière a construit et exploite des installations en relation avec le manège. Cette parcelle n'est pas concernée par le présent préavis.

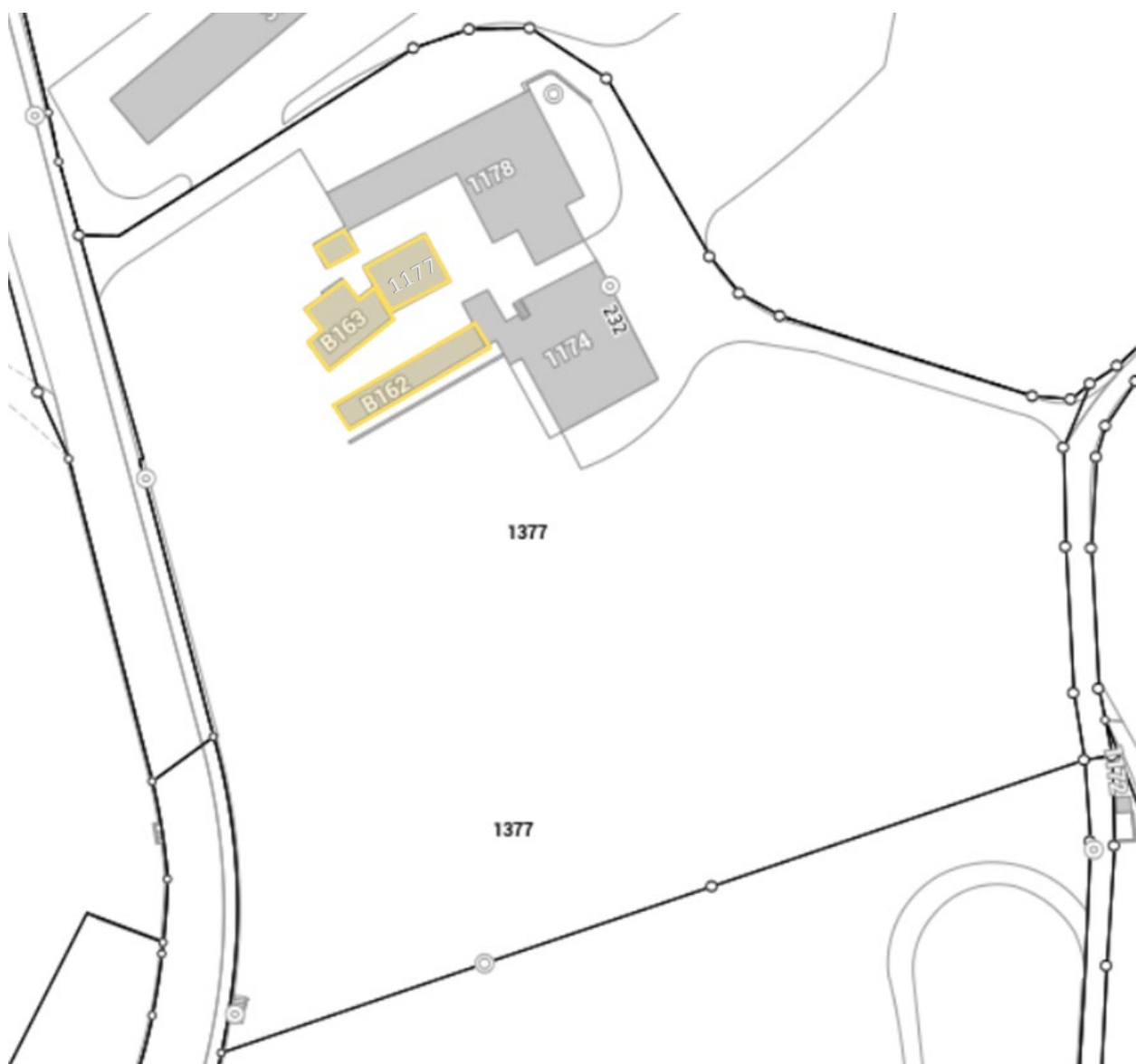
La parcelle N° 1377, d'une surface totale de 9'733 m², comprend la maison de maître, une grange et ses dépendances ainsi que plusieurs bâtiments annexes « à démolir ».

La toiture de la grange est en piteux état et les bâtiments « à démolir » ne pourront pas trouver d'autres usages dans le futur. Le périmètre concerné a dû être bouclé pour des raisons de sécurité.

Afin de faire un peu d'ordre sur cette parcelle et éviter l'effondrement de la grange, la Municipalité souhaite démolir et évacuer les bâtiments qui sont prévus de l'être et procéder à des travaux de consolidation sur la grange permettant de se donner un temps de réflexion avant de définir l'affectation future de ces bâtiments.



3. Situation



Les bâtiments sont situés sur la parcelle N° 1377 sur le haut de la commune accessible par la route de Blonay. Les édifices conservés sont la maison de maître, ECA N° 1174 et la grange ECA N° 1178, les autres bâtiments de la parcelle seront démolis conformément au règlement et plan partiel d'affectation en vigueur.

4. Historique

La parcelle communale N°1377 d'une surface totale de 9'733 m² est située à côté du manège de Villard et comprend une série de bâtiments agricoles dont une grange et d'anciennes écuries ainsi qu'une maison d'habitation appelée « maison de maître ».

Eu égard à l'état de vétusté apparent de l'ensemble de ces bâtiments, le bureau d'architectes Graf & Rouault a été mandaté afin d'analyser l'état des différents immeubles situés sur cette parcelle.



Le résumé du rapport a été remis à la Municipalité. Il en est ressorti les points principaux suivants :

- La maison de maître est un édifice datant vraisemblablement du XVIII^e siècle et en relativement bon état de conservation. Etant donné qu'aucun gros chantier de rénovation n'a été effectué, l'état patrimonial est élevé. La maison est en note 3 à l'inventaire patrimonial. Elle est actuellement occupée par Mme Kristel Morand, gérante du manège qui est au bénéfice d'un contrat d'usage.
- La grange a été construite en 1917 par Charles Hepp, architecte à Apples, elle est également recensée en note 3 à l'inventaire. Edifiée sur un socle maçonné en moellons apparents, la grange est en bois et comprend des avant-toits importants portés par une charpente à poteaux. L'état de la toiture a nécessité la sécurisation des abords et devra faire l'objet d'une intervention pour éviter une dégradation encore plus marquée de l'édifice. L'aile ouest comprenant des dépendances est également en mauvais état.
- D'autres petits édifices sont également présents sur la parcelle tel un petit couvert, une maisonnette, et deux étables. Ces bâtiments sont sans intérêt et en mauvais état.

Sur la base des recommandations issues du rapport de constat d'état, une première mesure de sécurisation du périmètre interdisant l'accès ainsi que la pose de barrières autour des avant-toits de la grange ont été mis en place.

Dans une seconde étape un mandat externe doit être attribué pour effectuer le débarras des nombreux objets encombrant les locaux qui ont été utilisés comme entrepôts. Une intervention permettant de limiter la dégradation de la toiture doit également être effectuée par un couvreur donnant ainsi un peu de temps aux Autorités avant toute décision sur l'avenir du bâtiment.

En parallèle, la Municipalité a décidé de procéder à la démolition et à l'évacuation des bâtiments vétustes, sans intérêts et inutilisables (ECA N° 1178 partiel, 1177, B163 et B162). Cette démolition a été mise à l'enquête. Conformément à la loi sur les marchés publics, un appel d'offre gré à gré comparatif a été effectué auprès de diverses entreprises pour permettre l'établissement du présent préavis.

La Municipalité a poursuivi l'étude par un second volet comprenant une analyse du potentiel de réhabilitation du site sur la base du cahier des charges suivant :

- Clarification réglementaire de la parcelle et des immeubles situés dessus
- Etude du potentiel des bâtiments existants
- Esquisse de programme d'occupation
- Evaluation des coûts de réhabilitation
- Rapport

Il en ressort les principaux points suivants :

- La maison de maître, conçue dès l'origine comme un logement pourrait être rénovée dans sa fonction et partitionnée jusqu'à 4 logements par la création d'accès et de séparation ad hoc. Elle pourrait éventuellement être affectée à des surfaces de bureaux dans les mêmes espaces. La bonne conservation d'éléments patrimoniaux intérieurs nécessitera une attention particulière lors de sa rénovation participant avantagement à sa mise en valeur.
- La grange et ses locaux attenants ne sont pas appropriés à recevoir des logements en raison des coûts disproportionnés qu'ils engendreraient. Un programme parapublic pourrait y trouver place dans des surfaces libres avec une seule unité fonctionnelle. Les contraintes climatiques devront rester faibles et la mise en conformité aux normes actuelles (feu, sécurité,



énergie) pourront engendrer des coûts importants si une affectation trop contraignante devait être envisagée. Des locaux du type centre culturel, socio-éducatif, ou d'exposition pourrait y trouver place si les contraintes de température et fonctionnelles restent standards.

Pour plusieurs variantes, les coûts estimés pour l'ensemble d'une réhabilitation raisonnable sont évalués entre Fr. 5'000'000.-- et Fr. 5'500'000.-- TTC, non-compris les aménagements spécifiques tels que mobilier, éclairage, matériel d'exposition, etc. La proportion des investissements par objet est d'environ 50% pour chacun, à +/- 10%. Le projet devrait être développé dans son ensemble en raison de la proximité des bâtiments et leur lien patrimonial.

Afin de permettre la poursuite du développement de ce dossier, il sera nécessaire de fixer des programmes d'occupation précis et de procéder à une mise en concurrence conforme aux marchés publics pour la recherche de mandataires (concours, mandat d'étude parallèle ou appel d'offre).

Tenant compte des investissements déjà planifiés, la Municipalité souhaite pouvoir effectuer une première étape permettant de nettoyer la parcelle et effectuer les travaux indispensables à la pérennisation de l'ensemble. Cette solution permettra de se donner le temps de la réflexion et de décider d'un programme d'occupation adapté.

5. Projet

Le projet qui fait l'objet de la demande de crédit consiste dans la démolition des bâtiments ECA N° 1177, B162, B163 et l'édicule appartenant au bâtiment ECA 1178.

A cet effet une expertise amiante a été effectuée sur chacun des bâtiments et le désamiantage est prévu préalablement aux travaux de démolition.

Les autres interventions concernées sont des travaux d'évacuation de matériaux accumulés durant de nombreuses années, la consolidation de la charpente et la protection de la toiture de la grange.

6. Les coûts

L'étude pour l'évaluation de l'état de conservation et du potentiel de développement des bâtiments a été effectuée par le bureau d'architectes Graf & Rouault pour un montant total de Fr. 18'309.-- TTC, ce montant a été financé par le budget via le compte N°300.3185.00 honoraires et expertise du Service des domaines et bâtiments. Ce montant n'est pas inclus dans le récapitulatif ci-dessous.

<u>Désignation</u>	<u>TOTAL</u>	<u>TTC</u>
Géomètre et frais de mise à l'enquête	Fr.	2'000.--
Diagnostic amiante	Fr.	2'400.--
Evacuation du matériel stocké dans la grange et son annexe	Fr.	9'200.--
Dépose ligne électrique aérienne	Fr.	2'000.--
Désamiantage	Fr.	10'900.--
Démolition, tri et évacuation	Fr.	48'300.--
Protection et recouvrement de la toiture de la grange par une bâche	Fr.	11'800.--
Réfection partielle de la chéneau	Fr.	2'400.--
<u>Travaux de sécurisation divers et imprévus</u>	Fr.	<u>15'000.--</u>
Montant total du crédit demandé TTC	Fr.	104'000.--



7. Planning

Dépose de la demande de crédit au Conseil communal	2 novembre 2020
Octroi du crédit par le Conseil communal	9 décembre 2020
Protection de la toiture	si possible avant Noël
Travaux de démolition et remise en état	dès février 2021

8. Conséquences financières

Un montant de Fr. 300'000.-- est prévu au plan d'investissement du budget 2020. La grange et la maison de maître devant être conservées, ce montant est réduit à Fr. 104'000.--

9. Personnel communal

Néant

10. Développement durable

10.1. Social

Néant

10.2. Economique

Maintien d'un potentiel constructif pour des besoins futurs.

10.3. Environnement

Démolition et évacuation de bâtiments vétustes avec un tri sélectif des déchets.

11. Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 14/2020,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité d'un crédit d'un montant de Fr. 104'000.-- à prélever par le débit du compte N° 9143.092.00 « Travaux - Démolitions Domaine de Villard » pour la démolition totale des bâtiments ECA N° 1177, B162, B163 ainsi que pour des travaux de protection et consolidation de la grange et de la démolition partielle du bâtiment ECA N° 1178 ;



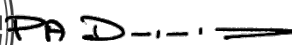


2. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 85 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 33'000'000.-- ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit en une fois l'année suivant la fin des travaux par le compte N° 9282.001.00 « Dépenses et investissements futurs » doté à ce jour de Fr. 24'754'338.08 ;
4. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet ;
5. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'au terme des travaux ;
6. de prendre acte que le présent préavis fait partie du plan des investissements et entretien à hauteur de Fr. 300'000.-- en 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :

Alain Grangier

Pierre-A. Dupertuis

Délégué municipal : M. Olivier Martin

Adopté par la Municipalité : le 5 octobre 2020

