

ville de pully

Municipalité

Préavis N° 16 - 2010 au Conseil communal

Demande d'un crédit d'ouvrage pour l'exécution par voie de substitution d'un chantier abandonné par un particulier à l'av. de Lavaux 42 (parcelle N° 156)

Crédit demandé CHF 381'000.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. G. Reichen, municipal

Pully, le 27 octobre 2010

Table des matières

1.	Objet du préavis _____	3
2.	Exposé de la situation _____	3
2.1.	Bref historique _____	3
2.2.	Situation juridique et réglementaire _____	4
3.	Programme et description des travaux envisagés _____	4
3.1.	Etat des lieux _____	4
3.2.	Travaux intérieurs _____	5
3.3.	Travaux extérieurs _____	5
3.4.	Description détaillée _____	6
3.5.	Programme _____	8
4.	Aspect financier _____	8
5.	Conclusions _____	10
6.	Annexes _____	10

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'ouvrage de

CHF 381'000.00

destiné à assurer le financement des travaux que la Municipalité doit engager, en application de l'art 87 al. 4 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), pour terminer les travaux relatifs au bâtiment privé sis à l'av. de Lavaux 42.

En effet, ce bâtiment et ses abords sont laissés à d'abandon depuis plusieurs années et font l'objet de nombreuses critiques au sein de la population qui s'étonne de cette situation.

Il s'agit d'une exécution forcée par voie de substitution, aux frais du propriétaire, vu les carences de ce dernier qui ne peut ou ne veut les achever dans les délais normaux. Pour garantir le paiement desdits travaux une hypothèque légale sur la parcelle incriminée sera inscrite conformément aux dispositions de l'art. 87 al. 4 et 132 al. 1 LATC. Ce qui signifie que, dans l'hypothèse où le propriétaire ne paierait pas les frais engagés par la Ville, celle-ci pourrait requérir la vente forcée de l'immeuble.

2. Exposé de la situation

2.1. Bref historique

Le propriétaire actuel s'est porté acquéreur de cette propriété en l'an 2000 en vue d'y installer son commerce d'antiquités. A cette époque déjà, la bâtisse qui occupe ce bien-fonds offrait une image peu reluisante de ce lieu situé à l'un des principaux carrefours de notre cité. Des matériaux et autres débris jonchaient les abords de cette bâtisse. En octobre 2000, la Municipalité, par le biais de sa Direction de l'urbanisme, intervenait déjà une première fois pour sommer le prénommé de mettre en ordre les lieux, puis une seconde fois en novembre 2001 pour les mêmes raisons. En outre, elle attirait également son attention sur le fait que si des travaux étaient en cours, ils devaient être stoppés et faire l'objet d'une demande d'autorisation en bonne et due forme.

En automne 2001, une demande de permis de construire était déposée. Il s'agissait de réhabiliter ce bâtiment commercial pour y aménager un magasin d'antiquités au niveau du rez-de-chaussée et à l'étage, ainsi que de créer un logement dans les combles de ce bâtiment. Ce projet a été soumis à l'enquête publique du 2 au 22 novembre 2001 et mis au

bénéfice d'un permis de construire le 18 juillet 2002. Par la suite, quatre autorisations complémentaires portant sur des modifications mineures du projet ont été délivrées les 17 décembre 2003, 16 juin 2004, 14 mars 2005 et 3 février 2006.

A relever que cette propriété jouxte la parcelle privée communale N° 150. Cette parcelle en nature de plate-bande est inconstructible en l'état. La Municipalité avait donc admis aussi que l'accès piétonnier au magasin puisse être déplacé sur l'av. du Prieuré en empruntant pour ce faire ladite parcelle communale, moyennant la constitution d'une servitude ad hoc et la remise en état de cet espace vert.

Le 21 mai 2003, le chantier a débuté. Depuis lors, une nombreuse correspondance a été échangée entre la Ville de Pully et le propriétaire. A plusieurs reprises, il lui a été rappelé les problèmes relatifs à la sécurité et à la salubrité de sa propriété. Le 11 mai de cette année, une ultime sommation lui a été adressée l'informant que cette situation ne pouvait plus durer et le mettant en demeure de terminer lesdits travaux au 30 juin 2010. Cette mise en demeure est toutefois restée lettre morte. Cette décision n'a pas fait l'objet non plus d'un recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP).

Par conséquent, la Municipalité n'a plus d'autre choix que d'entamer une procédure d'exécution forcée en application de l'art. 87 al. 4 LATC. Elle doit donc se substituer au propriétaire et faire exécuter ces travaux. Concrètement, une nouvelle décision devra être notifiée au propriétaire lui donnant un ultime délai pour qu'il s'exécute, faute de quoi les travaux seront engagés, à ses frais, par la Ville de Pully. En parallèle, la Municipalité fera inscrire une hypothèque légale.

2.2. Situation juridique et réglementaire

Probablement construit au début du XX^e siècle, agrandi et transformé dans les années 1930 et 1950, ce bâtiment est aujourd'hui inscrit à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation (ci-après PPA) "Prieuré-Panchaudaz" du 10 mai 1985. Toutefois, comme il ne répond plus aux exigences dudit PPA, il est soumis au régime de l'art. 80 LATC relatif aux bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. Selon ces dispositions, il peut être maintenu et réparé, voire transformé dans les limites des volumes existants. C'est en application de ces dispositions que le permis de construire a été accordé.

3. Programme et description des travaux envisagés

3.1. Etat des lieux

Pour conduire cette opération, la Municipalité a mandaté un bureau d'architectes, dont les prestations sont prévues en trois phases.

La première a consisté à établir un constat de l'état général du bâtiment resté ouvert à tout vent et qui n'est pas hors d'eau depuis de nombreuses années. Ce constat est édifiant. En bref, l'état d'avancement des travaux entrepris est très variable et peu compatible avec un déroulement logique des opérations à effectuer. L'absence de différents éléments comme les portes ou les fenêtres menacent la pérennité de l'enveloppe extérieure, voire de la structure. Une isolation périphérique a été posée, mais partiellement et mal réalisée. L'enduit des façades n'est pas terminé, alors qu'il n'y a plus d'échafaudage. Du fait qu'il manque les tablettes de fenêtres et les renvois d'eau, l'isolation n'est pas protégée en maints endroits et l'eau s'infiltré. Selon un avis d'expert, cette isolation qui a subi un vieillissement prématuré doit être remplacée. Les règles élémentaires de sécurité des chantiers ne sont pas respectées (protection contre les chutes, clôture, signalisation, etc.). Le chantier est jonché de débris divers et hétéroclites. A l'intérieur, bien que la sécurité structurelle du bâtiment ne soit pas menacée à court terme, certains défauts mineurs nécessitent quelques mesures ponctuelles pour y remédier.

La deuxième phase a consisté à établir un devis général des travaux à entreprendre pour achever principalement l'enveloppe extérieure du bâtiment ainsi que la remise en état de ses abords de manière convenable, à consulter des experts (ingénieur-civil, façadier, etc.) et à contacter des entreprises susceptibles d'exécuter, dans les règles de l'art, ces travaux.

Quant à la troisième phase, elle consistera à préparer l'exécution même de ces travaux et en assurer le suivi et la direction jusqu'à leur terme.

3.2. Travaux intérieurs

Les travaux prévus à l'intérieur consisteront pour l'essentiel à intervenir sur les défauts constatés au niveau de la structure du bâtiment. Il s'agit plus précisément de procéder au renforcement d'une couverture intérieure supportant une dalle à hourdis au rez-de-chaussée, suite à l'agrandissement d'une ouverture reliant le corps Ouest au bâtiment principal, ainsi qu'au traitement des poutrelles métalliques rouillées de cette dalle.

En outre, diverses mesures provisoires doivent être prises pour sécuriser le chantier (protection contre les chutes).

Pour le surplus, il n'est pas prévu d'autres interventions. L'intérieur sera laissé brut en l'état.

3.3. Travaux extérieurs

Quant à l'extérieur du bâtiment et ses abords, il s'agira, en bref, de procéder à la réfection complète de l'enveloppe du bâtiment. Compte tenu des malfaçons constatées et de son vieillissement prématuré, l'isolation périphérique déjà posée doit être entièrement enlevée et remplacée. La menuiserie extérieure doit être terminée par la pose des fenêtres manquantes et des éléments métalliques préconfectionnés tels que les tablettes, renvois d'eau et les diverses finitions qui accompagnent ces interventions, la pose des volets, la reprise complète de l'étanchéité de la toiture plate sur l'avant-corps Ouest et sa

ferblanterie, etc. Les aménagements extérieurs doivent être terminés, et notamment la remise en état de la parcelle communale adjacente sous la forme d'un espace vert agrémenté de plantations diverses.

A relever que certaines interventions exécutées par le propriétaire ne correspondent pas au permis de construire délivré et devront aussi être corrigées, modifiées ou supprimées. Il s'agit notamment de la pose (partielle) d'un auvent en façade Ouest et du traitement des ouvertures de la partie inférieure de cette façade.

3.4. Description détaillée

Selon le Code des frais de construction (ci-après CFC), la description détaillée des travaux est la suivante :

CFC 1 Travaux préparatoires

CFC 11 Déblaiement, préparation du terrain

- Défrichage secteurs végétalisés
- Démolition, évacuation déchets et matériaux
- Dépose et évacuation protections hors d'usage
- Dépose et évacuation isolation périphérique hors d'usage, y c. taxes de décharge
- Dépose et évacuation de l'étanchéité de la terrasse
- Dépose et évacuation des éléments non conformes au permis (façade Ouest)

CFC 12 Protections, aménagements provisoires

- Escalier provisoire intérieur
- Eléments de sécurisation provisoires du chantier

CFC 13 Installation de chantier en commun

- Fourniture et pose clôture enceinte du chantier
- Signalisation
- Installations électriques et sanitaires provisoires du chantier
- Frais d'électricité et d'eau
- Fermetures prov. fenêtres, ouvertures diverses et portes

CFC 2 Bâtiment

CFC 21 Gros-œuvre 1

- Installation de chantier pour la durée des travaux
- Echafaudages sur l'ensemble des façades
- Canalisations intérieures diverses
- Comblement fouille suite pose drainage
- Test de résistance escalier et palier extérieurs
- Réfection escalier et palier extérieurs
- Bétonnages divers
- Reprise et préparations tableaux fenêtres et portes
- Réparation mur mitoyen extérieur

- Maçonnerie diverse et mise en conformité de la façade Ouest
- Profils de renforcement d'une couverte pour dalle à hourdis
- Nettoyage et traitement poutrelles métalliques dalles à hourdis niveau 0

CFC 22 Gros-œuvre 2

- Fenêtres niveaux 0 (métalliques), 1 et 2 (PVC)
- Portes niveau 0 (métalliques)
- Menuiserie/serrurerie diverses fenêtres et portes
- Finitions fenêtres niveau 0 (renvoi d'eau, joints)
- Tablettes de fenêtres niveaux 0, 1 et 2
- Descente EP, y compris raccordement (façade Sud)
- Acrotère terrasse niveau 1
- Remontée étanchéité contre bâtiment terrasse niveau 1
- Remontée étanchéité contre bâtiment palier niveau 1
- Ferblanterie fenêtre toiture niveau 2
- Isolation et étanchéité sur terrasse niveau 1
- Revêtement de sol terrasse niveau 1
- Isolation périphérique crépie ép. 10 cm
- Travaux de peinture divers
- Fourniture et pose volets avec fixations

CFC 23 Installations électriques

- Installations diverses

CFC 27 Aménagements intérieurs 1

- Retouches et compléments pour pose fenêtres et portes
- Main courante, garde-corps palier et escalier extérieurs
- Garde-corps terrasse
- Barre d'appui fenêtres niveaux 1 et 2
- Garde-corps fenêtre niveau 2 (Ouest)
- Travaux de serrurerie divers
- Système de verrouillage extérieur

CFC 28 Aménagements intérieurs 2

- Nettoyage bâtiment fin de chantier

CFC 4 Aménagements extérieurs

CFC 42 Jardins

- Remise en état secteur végétalisé
- Végétation, plantations diverses

CFC 44 Installations

- Eclairage extérieur

CFC 46 Petites surfaces de circulation

- Chemin d'accès Ouest
- Remise en état secteurs graviers (places de parc)
- Remplacement ou remise en état bordures
- Nettoyage espaces extérieurs fin de chantier

CFC 5 Frais secondairesCFC 52 Echantillons, maquettes, reproductions

- Tests et expertises matériaux existants
- Frais secondaires architectes

CFC 56 Autres frais secondaires

- Assistance juridique durant l'ensemble du mandat
- Divers

CFC 59 Honoraires architecte et ingénieur

- Honoraires pour rapport préliminaire
- Honoraires pour devis général et rapport
- Honoraires pour l'exécution et la direction des travaux

3.5. Programme

Les travaux devraient être engagés au printemps 2011, ceci pour autant que M. J.-L. Naharro ne les exécute pas d'ici là. Dans ce cas de figure, toujours possible même si vu les circonstances cela paraît peu probable, la procédure s'arrêtera et la demande de crédit deviendra caduque. Il n'en demeure pas moins que la Municipalité doit maintenant s'assurer qu'elle pourra, le cas échéant, financer cette opération.

4. Aspect financier

Basé sur un devis général estimatif établi par un mandataire, le coût des travaux s'élève globalement à CHF 381'000.00 TTC.

L'estimation détaillée des travaux selon le CFC est la suivante, y compris TVA à 8,0 % et renchérissement prévisible pour travaux exécutés en 2011, étant précisé que les travaux seront soumis à des appels d'offre le moment venu :

CFC	Désignation des travaux			Montants TTC
1	Travaux préparatoires			CHF 33'171.00
11	Déblaiement, préparation du terrain	CHF	19'280.00	
12	Protections, aménagements provisoires	CHF	2'700.00	
13	Installation de chantier	CHF	8'175.00	
18	Réserve pour divers et imprévus CFC 1 (5.00%)	CHF	3'015.50	
2	Bâtiment			CHF 254'470.00
21	Gros œuvre 1	CHF	46'440.00	
22	Gros œuvre 2	CHF	159'143.50	
27	Aménagements intérieurs 1	CHF	24'753.00	
28	Aménagements intérieurs 2	CHF	1'000.00	
29	Réserve pour divers et imprévus CFC 2 (5.00%)	CHF	23'133.65	
4	Aménagements extérieurs			CHF 27'528.00
42	Jardins	CHF	5'225.00	
44	Installations	CHF	2'500.00	
46	Petites surfaces de circulation	CHF	17'300.00	
49	Réserve pour divers et imprévus CFC 4 (5.00%)	CHF	2'502.50	
5	Frais secondaires			CHF 65'831.00
52	Frais de reproduction, tirages, héliographie	CHF	3'000.00	
56	Autres frais secondaires	CHF	10'016.85	
59	Honoraires architecte + ingénieur civil	CHF	52'815.00	
	Coût total des travaux TTC			CHF 381'000.00

Le coût total des travaux de CHF 381'000.00 comprend un montant de CHF 21'415.00 déjà engagé pour les investigations menées par les architectes, ingénieurs et autres spécialistes déjà mandatés, y compris les frais d'avocat.

5. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully

vu le préavis municipal N° 16-2010 du 27 octobre 2010,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

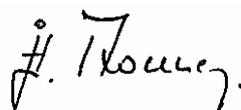
1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'ouvrage de CHF 381'000.00, destiné à lui permettre de procéder à l'exécution par voie de substitution d'un chantier abandonné par un particulier à l'av. de Lavaux 42 (parcelle N° 156);
2. d'avaliser les engagements financiers s'élevant à CHF 50'000.00 déjà inclus, via la 2^{ème} série de crédits supplémentaires, dans le budget ordinaire;
3. de prélever ces montants sur les disponibilités de la bourse communale;
4. de prendre acte que, pour garantir le remboursement de cette créance, une hypothèque légale sera inscrite au registre foncier sur l'immeuble No 156 du cadastre communal pullliéran.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 octobre 2010.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire



J.-F. Thonney



C. Martin

6. Annexes

- Planches de vues photographiques et plan de situation