



Préavis N° 10 / 2021

## RAPPORT DE LA MUNICIPALITE

### AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la demande de crédit pour la démolition du bâtiment  
« Le Pâquis » (ECA n° 49) et l'aménagement provisoire de cinq places  
de stationnement sur la parcelle communale n° 310*

*Demande de crédit de **CHF 52'000.00***



Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. OBJET DU PRESENT PREAVIS

Le présent préavis municipal vise à solliciter du Conseil communal l'octroi d'un crédit de CHF 52'000.00 pour la démolition du bâtiment « Le Pâquis » (ECA n° 49) sis au chemin de Beau-Cèdre 5, et l'aménagement provisoire de cinq places de stationnement.

Déclaré insalubre suite à une visite de la Commission technique et de salubrité en 2007 et inoccupé depuis lors, ce bâtiment ECA n° 49 sis au Pâquis suscite la convoitise croissante des squatters. Aussi importe-t-il de le démolir sans tarder, de manière à prévenir toute velléité d'occupation illicite.

Cette démolition libérera en outre une partie du terrain en vue de la construction à moyen terme d'un ou plusieurs nouveau(x) bâtiment(s) à affectation mixte sur ce site. Elle constitue ainsi une première étape en vue de la valorisation du site du Pâquis et le renforcement de la centralité villageoise, retenus comme objectifs prioritaires dans le cadre de la planification territoriale communale.

En attendant la réalisation de ce projet et vu les problèmes récurrents de stationnement pour les parents déposant leurs enfants auprès de la Maison de l'enfance « Les Navires », la Municipalité propose d'utiliser une partie de l'espace libéré pour y aménager provisoirement cinq places de parc en revêtement perméable.

## 2. HISTORIQUE DU SITE DU PÂQUIS

Lors de sa séance du 13 juin 1962, le Conseil général de notre commune décida à l'unanimité d'autoriser la Municipalité à acquérir la propriété de M. Marc Vuffray pour un montant de CHF 145'000.00. Selon l'acte de vente passé devant notaire le 27 juillet 1962, dite propriété était constituée d'un terrain d'une surface totale 1'614 m<sup>2</sup>, comprenant une petite maison d'habitation de 85 m<sup>2</sup> (ECA n° 49) et un bâtiment rural de 45 m<sup>2</sup> (ECA n° 50).

Selon les expertises effectuées à l'époque pour arrêter le prix d'acquisition de ladite propriété et le loyer de la maison d'habitation, celle-ci avait été bâtie en plusieurs étapes et son état d'entretien était « bon » pour certaines pièces, « satisfaisant » pour d'autres. Le chauffage était assuré dans certaines pièces par des radiateurs à gaz, les autres pièces n'étant pas chauffées.

La maison fut louée à des particuliers de 1962 à 2007 et fit l'objet de différents travaux d'entretien et de réfection au fil des années (réparation d'une partie de la toiture, suppression de la fosse septique et raccordement aux égouts, réparation de la colonne de chute des sanitaires, introduction du gaz naturel, pose de fenêtres double-vitrage, peinture intérieure et extérieure, isolation des combles, étanchéité de la base des murs des façades, réfection du plancher de certaines pièces, etc.).

A la suite d'un sérieux problème d'étanchéité de la conduite de gaz, la Commission technique et de salubrité effectua un état des lieux du bâtiment en mai 2007. Lors de cette visite, il fut constaté qu'outre le remplacement de l'ensemble du système de chauffage, de nombreux autres travaux importants (tels que la mise en conformité de l'électricité et de la conduite de cheminée, l'installation d'un réseau de drainage extérieur, la réfection du bardage de la façade Nord, des marches d'escalier, des balustrades et des menuiseries extérieures, l'équipement de la buanderie et de la cuisine) devraient être entrepris pour pouvoir continuer d'y accueillir des locataires.

Prenant acte de l'état de vétusté du bâtiment et estimant les coûts de son assainissement excessifs, la Municipalité condamne l'alimentation en gaz afin d'éviter tout risque de fuite et résilie le bail du dernier locataire à fin 2007. Depuis cette date, le bâtiment est inoccupé.

Quant au bâtiment rural (ECA n° 50) sis sur le site du Pâquis, il fut conservé à l'usage de la Commune. Mis dans un premier temps à la disposition du « piqueur » pour lui permettre d'y entreposer ses outils et son matériel, il servit par la suite de garage pour le véhicule communal. Il fut agrandi en 1975-1976 pour y accueillir durant une vingtaine d'années le service communal de voirie, lequel déménagea en 1996-1997 sur le site du Chalet-Vert. Depuis lors, le bâtiment ECA n° 50 est utilisé comme lieu de stockage pour le matériel des manifestations communales et des sociétés locales.

### **3. PROJET DE VALORISATION DU SITE DU PÂQUIS**

Situé au cœur du village, sur une parcelle communale constructible à proximité immédiate de l'ensemble des infrastructures d'utilité publique (maison de commune, maison de l'enfance Les navires, collège, église, place de jeux, terrain de sport), le site du Pâquis a rapidement été identifié comme un enjeu majeur de la planification territoriale communale.

Ainsi, une étude participative a été menée en 2017 par la Municipalité, avec la collaboration du bureau d'études ABA Partenaires SA et les commissions d'urbanisme et du législatif, afin d'esquisser les principales orientations possibles pour le développement de ce site. La synthèse de cette démarche présentée aux dites commissions en avril 2018 propose de remplacer les bâtiments existants par la réalisation d'un ou plusieurs nouveau(x) bâtiment(s) à affectation mixte et invite la Commune à poursuivre ses réflexions en précisant le programme bâti qui pourrait être développé sur ce site et le réaménagement nécessaire des espaces publics attenants.

Ces intentions sont reprises dans le Plan directeur communal, récemment adopté par le Conseil communal, lequel met notamment l'accent sur le renforcement de la centralité villageoise, au moyen d'un projet de construction mixte sur les sites du Chalet-Vert et du Pâquis.

### **4. NÉCESSITÉ DE DÉMOLIR SANS TARDER LE BÂTIMENT DU PÂQUIS (ECA N° 49)**

Ces dernières années, la Municipalité a été interpellée à plusieurs reprises par divers « collectifs » désireux de pouvoir s'installer gracieusement dans la maison inoccupée au Pâquis (ECA n° 49). En avril 2021, la Municipalité a même dû faire face à une tentative d'occupation illicite par quatre jeunes adultes, qui s'y étaient introduits durant la nuit et prétendaient pouvoir y demeurer. Par chance, la Municipalité est parvenue, avec l'aide de la gendarmerie, à convaincre les squatters de quitter rapidement et en douceur les lieux ; cependant, il est à craindre que de telles situations ne se reproduisent et ne se règlent pas si aisément.

Dans l'idéal, la Municipalité aurait certes préféré attendre d'avoir précisé le projet de développement du site du Pâquis, pour entreprendre simultanément la démolition des deux bâtiments existants (ECA n° 49 et n° 50). Les événements de ce printemps l'ont toutefois convaincue de la nécessité de démolir sans tarder la maison (ECA n° 49), afin de prévenir toute nouvelle tentative d'occupation illicite et d'éviter tout risque d'accident. Quant au rural (ECA n° 50), ne disposant à ce jour d'aucune alternative pour le stockage du matériel qui y est entreposé, elle estime raisonnable d'en différer la démolition.

En attendant la réalisation du projet de valorisation du site du Pâquis et considérant les problèmes récurrents de stationnement pour les parents déposant leurs enfants auprès de la Maison de l'enfance « Les Navires », la Municipalité propose d'utiliser une partie de l'espace libéré pour y aménager provisoirement cinq places de parc.

## 5. PROCÉDURE

Conformément aux dispositions de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le projet de démolition du bâtiment « Le Pâquis » (ECA n° 49) a fait l'objet d'une demande de permis, transmis aux services cantonaux pour consultation et soumis à l'enquête publique du 28 avril au 27 mai 2021.

Pour satisfaire aux prescriptions de l'art. 103a LATC, cette demande de permis était accompagnée d'un rapport diagnostic amiante effectué par une société agréée. Selon ce rapport, certains éléments du bâtiment contiennent effectivement de l'amiante ; la dépose et l'évacuation de ces éléments doivent être effectuées par une entreprise spécialisée et dans des décharges spécifiques, conformément à l'ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED).

Cette demande n'ayant suscité aucune opposition durant le délai d'enquête et les services cantonaux ayant rendu le 18 juin 2021 une synthèse positive, le permis de démolir le bâtiment ECA n° 49 a été délivré le 6 juillet 2021.

Quant à l'aménagement provisoire de cinq places de stationnement en revêtement perméable, il respecte les dispositions du règlement communal d'aménagement et des constructions et peut être dispensé d'enquête publique.

## 6. COÛTS DES TRAVAUX

Le coût des travaux est calculé sur la base des soumissions rentrées pour les travaux de démolition et désamiantage (y compris évacuation) ainsi que pour les travaux d'aménagement des places de stationnement. Il inclut en outre les honoraires du bureau d'ingénieurs géomètres mandaté pour établir le plan et dossier d'enquête publique, les frais et émoluments d'enquête publique, les frais relatifs à l'établissement du rapport de diagnostic amiante ainsi que ceux relatifs à la suppression de la ligne électrique aérienne. Le coût total des travaux, s'élève ainsi à CHF 52'000 TTC, conformément au tableau ci-après.

a) Géomètre :	1'311.80
b) Frais d'enquête	938.80
c) Diagnostic amiante	1'771.70
d) Suppression de la ligne électrique aérienne	4'534.40
e) Démolition, désamiantage (y compris évacuation)	31'701.50
f) Aménagement des places de stationnement	6'408.15
g) Divers et imprévus, environ 14% des points e) et f)	<u>5'333.65</u>
<b>Coût total des travaux (arrondi)</b>	<b><u>52'000.00</u></b>

## 7. RÉALISATION DES TRAVAUX

Sous réserve de l'approbation du présent préavis par le Conseil communal et sauf annonce de référendum dans les dix jours (art. 110 al. 1 LEDP), la Municipalité entend entreprendre ces travaux durant la deuxième semaine des vacances scolaires d'automne, afin de limiter la gêne occasionnée par ce chantier.

Par ailleurs, la Municipalité veillera à ce que les véhicules lourds empruntent uniquement le chemin de Beau-Cèdre en direction de la route de Neuchâtel (RC 401), afin d'éviter le transit devant la maison de commune, l'école et le hameau de Mézery.

\* \* \* \* \*

## 8. CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil communal

- vu le rapport de la Municipalité (préavis N° 10 / 2021),
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme et d'environnement,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### décide

1. d'octroyer à la Municipalité à un crédit d'investissement de **CHF 52'000.00** (cinquante-deux mille francs) pour la démolition du bâtiment ECA n° 49 « Le Pâquis » et l'aménagement provisoire de cinq places de stationnement sur la parcelle communale n° 310 ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer cette dépense au moyen de la trésorerie courante ou par le recours aux lignes de crédit existantes ;
3. de laisser la Municipalité, à partir de l'exercice 2022, le soin d'amortir cette dépense d'investissement sur une période de 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE  
Le Syndic  La Secrétaire  
  
Serge Roy  Camille Bergmann

Jouxkens-Mézery, le 28 juillet 2021.

Délégués de la Municipalité : M. le Syndic Serge Roy et M. le Conseiller municipal Bernard Freemantle.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 24 août 2021.