Froideville

Préavis de la Municipalité concernant une demande de crédit extrabudgétaire en vue de la construction d'un nouveau bâtiment de voirie au chemin du Lavoir.

N° 12/2017

LA MUNICIPALITÉ DE FROIDEVILLE

AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le présent préavis concernant une demande de crédit extrabudgétaire en vue de la construction d'un nouveau bâtiment de voirie au chemin du Lavoir (place de l'ancienne déchèterie).

1. PREAMBULE

La commune dispose actuellement de deux locaux, pour ses services extérieurs, situés, pour l'un, au sous-sol du collège de la Fontaine et, pour l'autre, dans le bâtiment Belle Vue au chemin du Réservoir. Ces espaces et volumes utiles sont destinés à l'entretien et au stockage des machines servant à la voirie, aux services des routes, des espaces verts et des travaux forestiers. Ils n'offrent, à nos collaborateurs communaux, qu'un modeste réfectoire sans équipements particuliers, ainsi que de vétustes sanitaires sans confort, ni douches.

Le fort développement du site scolaire du Bas-de-la-Fin, avec la dernière construction du collège du Tilleul, nous oblige à repenser toute l'organisation de nos services externes. La mixité entre les activités professionnelles des services de voirie et les activités scolaires et parascolaires génèrent en effet des risques inacceptables.

2. ANALYSE DE LA SITUATION

Forte de ce constat, la Municipalité a étudié, en collaboration avec nos collaborateurs des services concernés, toutes les hypothèses pouvant allier sécurité scolaire et exploitation communale.

Dans un premier temps, nous basant sur des critères économiques, de rentabilité de nos volumes existants et d'urgence, nous avions proposé à votre Autorité le préavis N° 152/2014, lors du Conseil communal du 1er avril 2014, concernant une demande de crédit pour l'aménagement et l'équipement du local communal de Belle Vue au chemin du Réservoir.

Cette solution aurait eu l'avantage de libérer rapidement les locaux sous le collège de la Fontaine et de sécuriser le préau nécessaire aux activités scolaires et parascolaires.

Une discussion animée nous a amenés à retirer ce préavis, à réfléchir à une autre solution et à une autre proposition pour notre futur local de voirie.

Votre Conseil a accepté le préavis N° 186/2016, à l'occasion du Conseil communal du 15 mars 2016, permettant à la Municipalité d'étudier la construction d'un bâtiment fonctionnel pour notre voirie; ce crédit d'étude s'élevait à un montant de CHF 40'000.00.

Ce financement nous a permis de développer ce nouveau projet en parfait partenariat avec nos collaborateurs de la voirie, de mandater un architecte, Monsieur Denis Piot, à Lausanne, qui a également réalisé le hangar à plaquettes de Bretigny-sur-Morrens, propriété du Triage Forestier Intercommunal Mèbre-Talent dont notre commune fait partie, de déposer une demande de permis de construire en vue d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à ce projet et, enfin, de définir le coût de cet objet le plus précisément possible afin de venir devant votre Conseil avec la présente demande de crédit extrabudgétaire.

3. POURQUOI CET ACHAT ?

L'emplacement de cette parcelle, se situant au centre de notre village, fait continuer à penser à la Municipalité qu'il est primordial de pouvoir contrôler, dans le futur, le développement de ce quartier. En cas d'achat par un promoteur immobilier, les principes de rendements seront au centre des préoccupations de ce dernier. Il va tout faire pour optimiser son investissement, en respectant notre Règlement sur la police des constructions bien sûr, mais sans trop se soucier de l'aspect esthétique global ou des besoins réels recensés dans notre localité.

La Commune ne possédant que très peu de terrains affectés à la construction, la Municipalité estime indispensable de pouvoir gérer le programme, non seulement des constructions futures, mais également leur style, leur volume et surtout leur affectation en fonction des besoins.

Avec l'augmentation démographique vécue ces dernières années par notre Commune, qui est encore appelée à perdurer, nous serons heureux de posséder un terrain permettant la mise à disposition de locaux spécifiques, tels que logements à loyers modérés pour jeunes familles ou personnes âgées, locaux commerciaux destinés à l'artisanat ou au secteur tertiaire, que seule une commune peut mettre à disposition à des conditions raisonnables, du moment que cela contribue à la bonne marche de notre société.

4. LE COÛT DE CET ACHAT

Comme déjà précisé, des promoteurs immobiliers se sont déjà intéressés à l'acquisition de cette parcelle. Des prix ont été articulés et la Commune ne peut que s'aligner au niveau de ces offres. Sous cette condition, le propriétaire actuel a consenti à favoriser cette dernière en fonction des buts de développement poursuivis.

Le prix au m2 est à notre avis élevé, mais en fonction du marché immobilier soutenu, il correspond à des valeurs enregistrées lors des dernières transactions immobilières connues dans notre village. Il se situe à environ CHF 540.00 le m2, bâtiment inclus; il n'est pas négociable.

Afin de garantir les engagements pris par «La Poste Immobilier S.A.», cette dernière a consenti à signer un acte notarié s'intitulant «Vente à Terme Conditionnelle et Droit d'Emption».

Ce document garantit le prix, la vente conditionnelle et un droit d'emption en faveur de la Commune qui s'éteint le 31 janvier 2018, tout ceci évidemment sous réserve de la décision du Conseil communal. Si votre Autorité venait à refuser cet achat, l'acte mentionné ci-dessus serait caduc et annulé purement et simplement sans versement d'aucune prestation de part ni d'autre.

3. DEVELOPPEMENT

Certains éléments sont répétitifs par rapport au préavis N° 181/2016, mais il nous semblait utile de les mentionner à nouveau, ceci en raison de l'important renouvellement des membres du Conseil communal pour cette nouvelle législature.

La commune ne disposant d'aucun autre bâtiment construit susceptible d'accueillir nos futurs locaux, notre réflexion a été dirigée vers le seul terrain disposant d'une surface suffisante pour y construire un local de voirie adapté aux besoins d'une commune comme la nôtre: le site de l'ancienne déchèterie au chemin du Lavoir.

Nos besoins:

Avec nos collaborateurs de voirie, nous avons défini les surfaces et volumes nécessaires:

- 200m2 Parc véhicules et agrégats (fendeuse, fraiseuses à neige, lames à neige, semoirs à sels, etc.);
- 100m2 Atelier mécanique isolé et équipé;
- 50m2 Stocks matériels divers (tables et chaises, chaire, mâts, drapeaux, oriflammes, etc.);
- 50m2 Parc tondeuses, souffleuses, débrousailleuses, tronçonneuses, petites machines;
- 30m2 Stock outillages divers, petits matériels et fournitures (peintures, huiles) et citernes à diesel;
- 10m2 Stock matériels de signalisations et barrières Vauban;
- 60m2 Dépôts de barrières pare-neige et de piquets;
- 25m2 Place de lavage;
- 100m2 Divers locaux: réfectoire, sanitaires WC/douche, vestiaires, bureau, local technique;

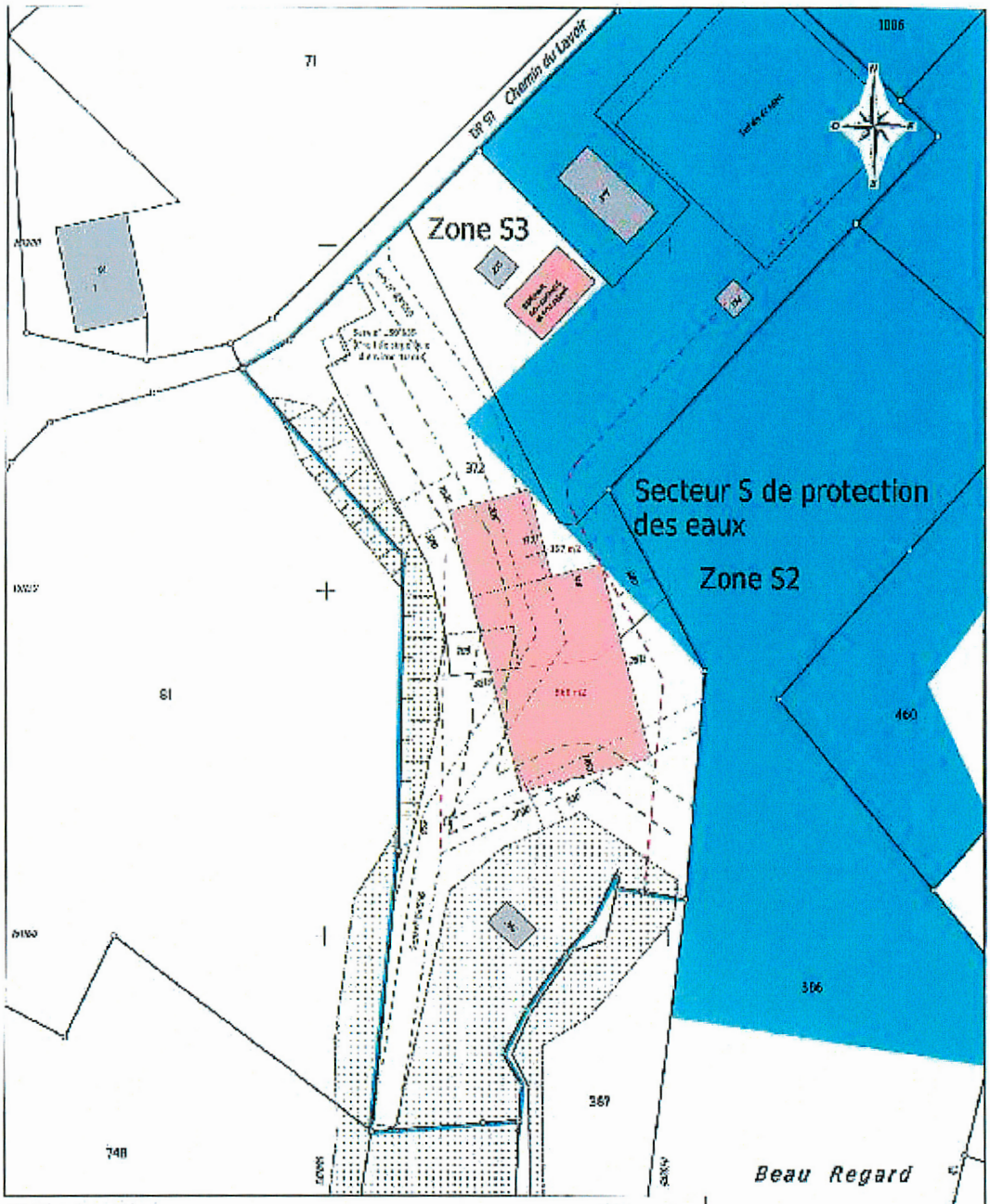
L'addition des surfaces représente un total minimum en surface de plancher de 625 m2.

Certaines de ces surfaces pourront se construire sur deux niveaux et des stocks peuvent se prévoir sous un avant-toit, par exemple.

Possibilité de construire:

La parcelle de l'ancienne déchèterie est soumise à de nombreuses contraintes en termes de constructibilité. En effet, elle est située en lisière de forêt sur ses parties sud et ouest, ce qui nous oblige légalement à retirer toutes constructions à dix mètres de la lisière (loi forestière). Elle se trouve, sur sa partie est, à proximité de zones de sources qui rendent la construction très complexe en zone 2 et impossible en zone 1 (captage du Rossy). De plus, elle est traversée en son centre par une servitude en faveur de l'agriculteur voisin qui exploite des terrains des deux côtés de l'aire forestière.

Afin de connaître l'aire de constructibilité de cette parcelle, nous avons mandaté le géomètre officiel de la commune, le bureau Courdesse et Associés SA, à Echallens, pour nous dessiner ce qui est réalisable en fonction des contraintes mentionnées ci-dessus (voir page suivante).



DISTRICT DU GROS-DE-VAUD

COMMUNE DE FROIDEVILLE

Parcelle n° 372, propriété de la Commune de Froideville

Plan de situation - V3

COURDESSE & ASSOCIÉS
Ingénieurs et Géomètres SA

Echelle 1:500

4. PROJET (selon dossier mis à l'enquête publique)

- Parc véhicules et agrégats (fendeuse, fraiseuses à neige, lames à neige, semoirs à sels, etc.);
- Atelier mécanique isolé et équipé;
- Stocks matériels divers (tables et chaises, chaire, mâts, drapeaux, oriflammes, etc.);
- Parc tondeuses, souffleuses, débrousailleuses, tronçonneuses, petites machines;
- Stocks divers (petits matériels et fournitures, signalisations, barrières, etc.,);
- Dépôts de barrières pare-neige et de piquets;
- Place de lavage;
- Divers locaux: réfectoire, sanitaires WC/douche, vestiaires, bureau, local technique;

La somme des besoins représente un bâtiment de 534 m2 d'emprise au sol et de 754 m2 de surface de plancher.

Le fond du bâtiment sera en béton avec une murette de 1m de haut sur son pourtour.

La charpente est prévue en bois régional, comme les bardages.

La toiture sera de la tôle isolée, imitation tuile (Collège du Tilleul et Centre Sportif), couleur terre cuite.

Les accès seront goudronnés.

Suite aux remarques du Conseil communal, lors de la présentation de l'avant-projet et après étude avec nos collaborateurs, nous n'allons pas déménager le silo à sel pour les motifs suivants:

- en raison de la proximité du captage du Rossy, le DGE (Département Général de l'Environnement) nous interdit de construire un silo à sel à cet endroit;

- lors de la tournée hivernale, le service de voirie doit passer de toute manière dans la région de la déchèterie et en profite pour faire le plein des semoirs;

- les coûts du déménagement et des nouvelles fondations seraient disproportionnés par rapport aux avantages attendus;

- la proximité de nouvelles habitations.

Pour ce qui est du skate-park, nous sécuriserons l'endroit pour garantir une utilisation aisée aux amateurs de cette activité de loisirs.

Et surtout, la commune ne dispose actuellement pas de terrain zoné pour y implanter ces installations.

5. COÛTS

Frais déjà engagés:

Avant-projet			
Courdesse et Associés SA:		CHF	3'000.00
Denis Piot, architecte:		CHF	5'000.00
Pris sur budget	Au total (TTC)	**CHF**	**8'000.00**

Crédit d'étude jusqu'à l'obtention du permis de construire architecte, géomètre, ingénieur civil et bois, procédure, rapport amiante, bilan thermique, sondage terrain, divers et réserve

Préavis N° 186/2016	Au total (TTC)	**CHF**	**40'000.00**

Coût du projet:

Terrassements	CHF	15'000.00
Maçonnerie + béton armé	CHF	353'000.00
Charpente, boîte isolée	CHF	394'000.00
Ferblanterie inox	CHF	13'000.00
Couvertures tôle tuiles	CHF	41'000.00
Fenêtres PVC	CHF	24'500.00
Portes sectionnelles	CHF	44'000.00
Paratonnerre	CHF	5'500.00
Installations électriques	CHF	33'000.00
Installation chauffage à gaz	CHF	59'000.00
Installations sanitaires	CHF	60'000.00
Défense incendie	CHF	6'000.00
Aménagements bureau	CHF	28'000.00
Aménagements cuisine	CHF	15'000.00
Chapes et revêtements de sols	CHF	20'000.00
Carrelages murs	CHF	17'000.00
Aménagements extérieurs	CHF	69'000.00
Clôtures, portail	CHF	22'000.00
Mobilier et équipements atelier	CHF	50'000.00
Permis canton et commune	CHF	5'000.00
Taxes diverses (électricité, gaz, fibre, etc.)	CHF	30'000.00
Honoraires (ingénieurs, architecte, géomètre)	CHF	50'000.00
Divers et imprévus (environ 7 %)	CHF	96'000.00
	CHF	1'450'000.00
TVA 8 %	CHF	116'000.00
	Au total (TTC)	**CHF 1'566'000.00**

6. PLANNING

Décembre 2015:	Etude de faisabilité – Municipalité – Voirie
Mars 2016:	Crédit d'étude – Conseil communal
Mai-octobre 2016:	Projet définitif – Architecte + Municipalité – Voirie
Octobre-novembre 2016:	Mise à l'enquête du 22 octobre au 20 novembre 2016 – Architecte + Municipalité
Octobre-décembre 2016:	Mise en soumission, appel d'offres sur invitation gros-œuvre et partiellement second-œuvre – Architecte
Mars 2017:	Crédit de construction – Conseil communal
Mai 2017:	Début des travaux – Architecte + Municipalité
Fin 2017:	Fin des travaux

7. INCIDENCES FINANCIERES

En tenant compte d'un intérêt aléatoire de 3 % sur le capital investi de CHF 1'566'000.00, ainsi que d'un amortissement annuel de CHF 52'200.00 sur une période de 30 ans, les conséquences financières sur les budgets futurs seraient de CHF 99'180.00 (intérêt de CHF 46'980.00 + amortissement de CHF 52'200.00) la 1ère année et diminueraient d'année en année pour s'élever à CHF 53'766.00 (intérêt CHF 1'566.00 + amortissement de CHF 52'200.00) la 30ème et dernière année.

8. AVENIR DES LOCAUX LIBERES

La construction d'un bâtiment pour notre voirie au chemin du Lavoir nous libèrera un certain nombre de m2 dans des locaux utilisés jusqu'à ce jour par ce service:

- sous-sol du collège de la Fontaine, 190 m2 à disposition (voirie actuelle et ancien local pompiers), ainsi que deux locaux de 35 et 46 m2 (sans accès directs); à ce jour, nous ne prévoyons aucun besoin scolaire supplémentaire et nous envisageons de mettre ces surfaces à disposition des sociétés locales; elles nous sollicitent régulièrement pour entreposer leur matériel ou leurs machines (Chorale, Jeunesse, Centre Nordique, etc.).

Nous pourrions, en tout temps et si le besoin s'en faisait sentir, modifier ces locaux pour les mettre à disposition des écoles (salle des travaux manuels ou autres...).

- hangar de Bellevue, 186 m2 à disposition au sol, un local de 12 m2 et une galerie de 80 m2; nous envisageons de proposer ces surfaces à des artisans souhaitant rester actifs dans notre commune comme, par exemple, nos actuels locataires de la route de Lausanne; de légères modifications seraient nécessaires pour leur permettre de continuer leurs activités;
- une étude est également envisagée afin de transformer ce bâtiment en logements.

9. CONCLUSION

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante:

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

- vu le préavis N° 12/2017 du 16 janvier 2017,

- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,

- pris connaissance du préavis de la Commission des finances,

- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accorder un crédit extrabudgétaire de CHF 1'566'000.00 en vue de la construction d'un nouveau bâtiment de voirie au chemin du Lavoir,

2. d'autoriser la Municipalité à financer cette construction en empruntant, si nécessaire, tout ou partie du montant sollicité sous point 1, cela auprès de l'établissement bancaire de son choix et aux meilleures conditions du moment,

3. d'amortir cet investissement sur une période de 30 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:	La Secrétaire:
Jean-François THUILLARD	Alice HENRY

Froideville, le 16 janvier 2017/JFT/ah

Directions responsables:
Voirie – M. Jean-François Thuillard, syndic
Bâtiments – M. Michel Girod, municipal