

MUNICIPALITE DE VUFFLENS-LA-VILLE

Préavis municipal N° 1/2019

Demande d'un crédit d'investissement pour la rénovation de l'appartement du collège

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

I. Préambule

La Municipalité exige des employés communaux (concierge et employé des espaces verts) d'habiter le village afin de pouvoir gérer en tout temps les problèmes qui pourraient survenir dans nos bâtiments communaux ou pouvoir agir en hiver rapidement en cas de gel ou de neige voire, durant toute l'année, de fuites d'eau sur le réseau.

Notre concierge M. Batista habite avec sa famille dans l'appartement de fonction qui jouxte la salle de sport. Jusqu'à ce jour, M. Chopard occupait un appartement à la Ruelle mais qui ne lui convenait guère.

De ce fait et par rapport à l'exigence susmentionnée, la Municipalité a décidé de lui attribuer l'appartement du collège, précédemment considéré comme étant un appartement de fonction. Il était par ailleurs occupé jusqu'en février 2000 par notre ancien employé communal. Lors de son remplacement, il a été loué à des tiers étant donné que le nouvel employé communal était propriétaire de son logement.

II. Projet

Suite au départ des locataires actuels, la Municipalité souhaite entreprendre une rénovation de cet appartement étant donné que seuls des travaux courants ont été exécutés durant les 19 dernières années, hormis le remplacement des fenêtres en 2013.

Il est envisagé d'abattre le mur séparant la cuisine et le salon afin de créer une seule et même pièce mais plus spacieuse. La cuisine ainsi que les appareils sanitaires n'ayant pas été changés depuis le préavis 8/1995, la Municipalité estime nécessaire de les remplacer. Pour une meilleure visualisation du lieu, nous joignons un plan dudit appartement.

Les coûts d'investissement (TTC)

Honoraires mise à jour du plan – SecuChantier Sarl	CHF	1'000.00
Travaux électriques et mise aux normes (OIBT)	CHF	13'000.00
Travaux de menuiserie (portes & encadrements) et cuisine	CHF	28'000.00
Travaux sanitaires	CHF	18'000.00
Travaux de peinture et plâtre	CHF	36'000.00
Pose d'un sol (carrelage - PVC)	CHF	20'000.00
Garde-corps et protection chauffage	CHF	2'000.00
Divers et imprévus	CHF	<u>2'000.00</u>
Total	CHF	<u>120'000.00</u>

III. Financement et amortissement

Le financement sera assuré par les fonds propres de la Commune.

L'amortissement se fera en une fois, par un prélèvement du fonds de réserve pour rénovation des immeubles (9282.13), qui se monte au 31.12.2018 à CHF 200'402.65 .

Un bail à loyer sera conclu avec notre employé communal, avec effet dès le 1^{er} juillet 2019, lequel sera intimement lié à son contrat de travail. De ce fait la résiliation de l'un des contrats entraînera automatiquement celle de l'autre. Le loyer mensuel sera retenu sur le salaire, d'un commun accord.

IV. SecuChantier Sàrl

A la demande de la Municipalité, Mme Jacquemettaz – SecuChantier Sàrl a fait un diagnostic de l'appartement afin de s'assurer de l'absence d'amiante et de relever les endroits pouvant poser un problème de sécurité pour ses occupants, notamment selon la norme SIA 358 et les directives de protection incendie AEAI. Sur la base de son rapport ci-annexé, les recommandations ont été intégrées dans la liste des travaux à entreprendre.

V. Conclusion

Si le Conseil communal accepte le présent préavis, les travaux lourds pourraient être réalisés durant les vacances scolaires de printemps afin de déranger au minimum les élèves de notre collège. Cet appartement retrouverait une nouvelle jeunesse ainsi que sa vocation première soit celle d'un appartement de fonction pour l'un de nos employés et ce dès le 1^{er} juillet 2019.

Nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VUFFLENS-LA-VILLE

- vu le préavis municipal N° 1/2019 du 18 février 2019 ;
- oui le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 120'000.00, destiné à la rénovation de l'appartement du collège ;
2. d'autoriser le financement par notre trésorerie courante ;
3. d'amortir cet investissement, qui n'entraîne aucune charge d'exploitation, par un prélèvement unique du fonds de réserve pour rénovation des immeubles.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

La Syndique
I. Rossel

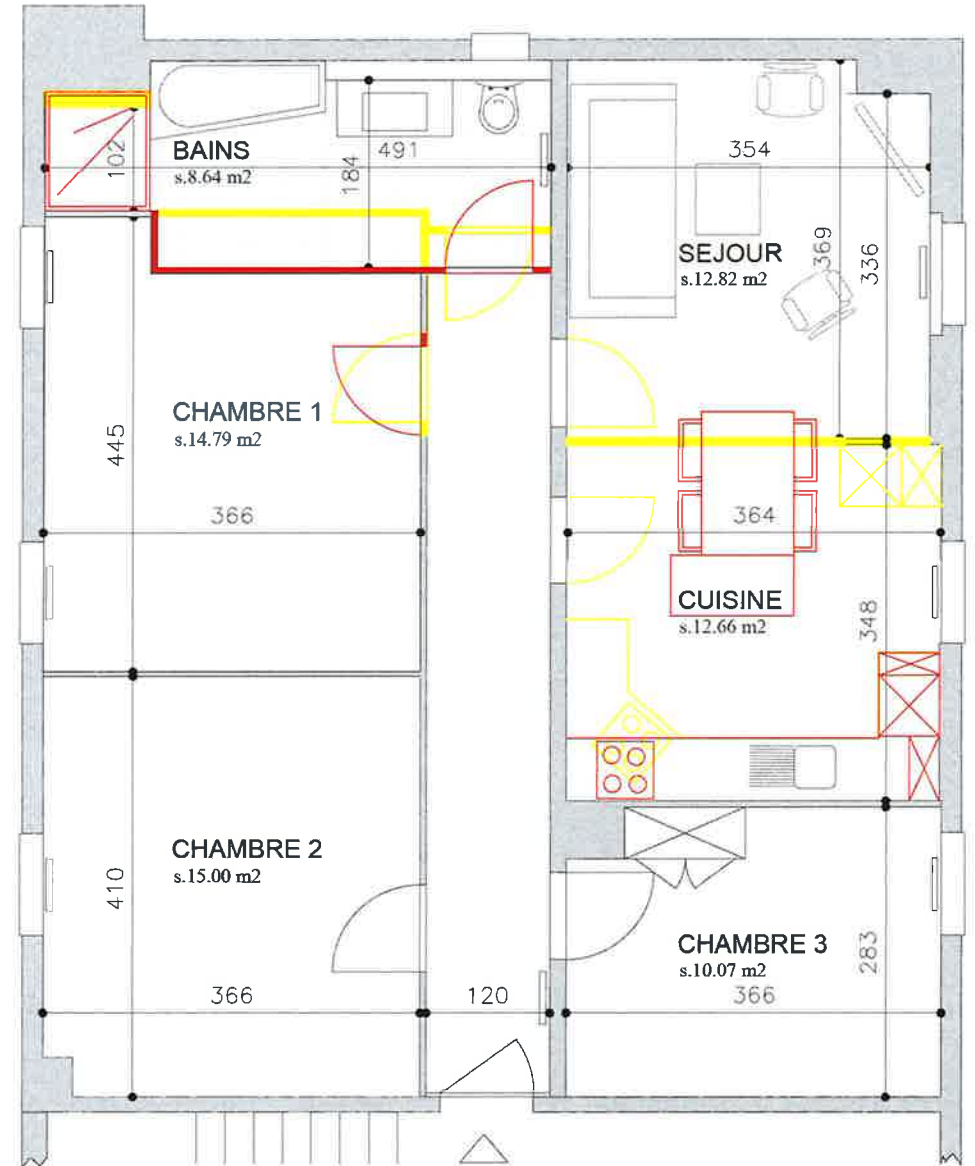
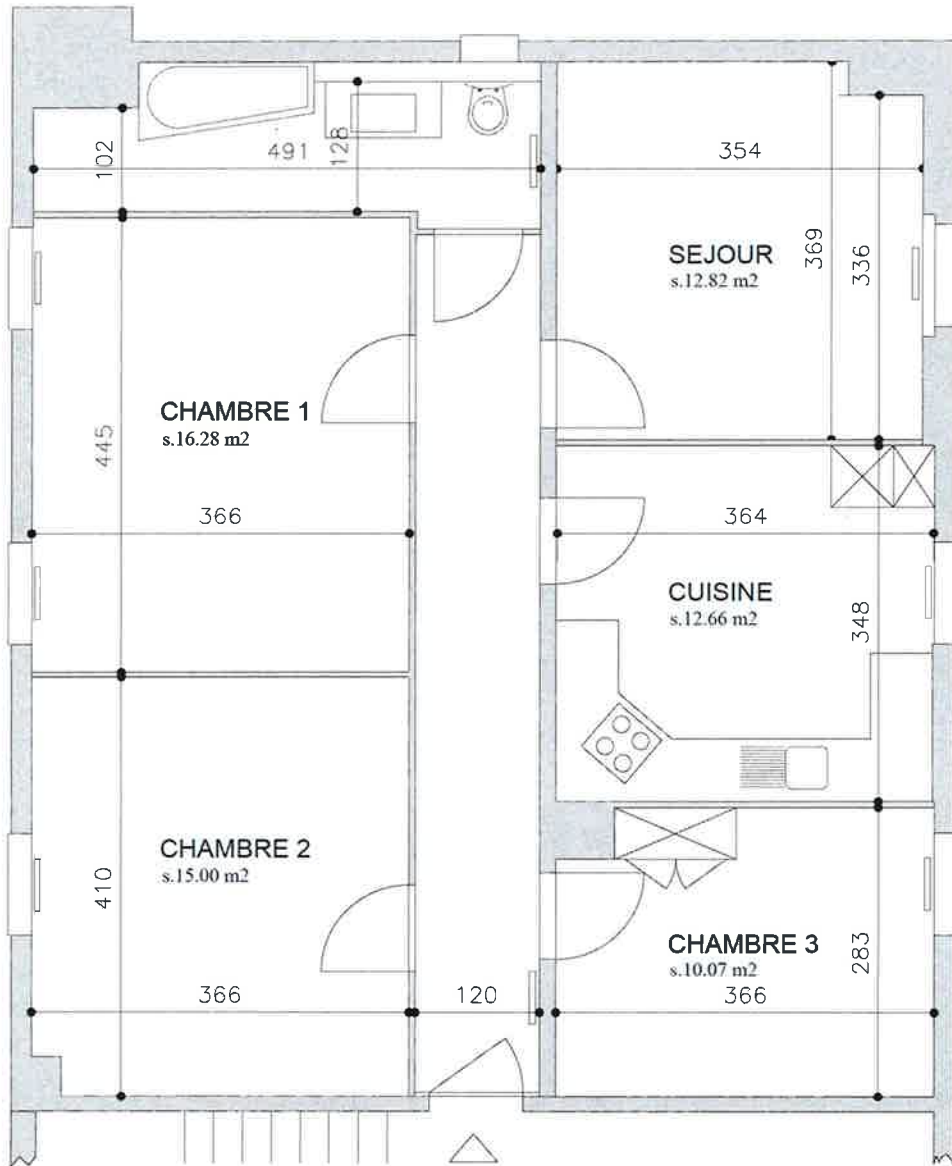
La Secrétaire
S. Böhlen



Vufflens-la-Ville, le 18 février 2019

Traité par O. Duperrut

- EXISTANT
- NEUF
- A DEMOLIR



Rapport de sécurité d'un appartement de fonction

Commune de : Vufflens-la Ville	Parcelle n° : 39
Propriétaire : Commune de Vufflens-la-Ville	ECA n° : 7
Adresse : rte du Bovon 5	
Objet : Rénovation de l'appartement de fonction, ancien collège communal, 1 ^{er} étage	
Date de visite : 11 février 2019	

Informations

Sur demande de M. Olivier Duperrut, Municipal, la soussignée a réalisé un diagnostic de l'appartement de fonction situé dans l'ancien collège communal afin de s'assurer de l'absence d'amiante et de relever les endroits pouvant poser un problème de sécurité pour ses occupants, notamment selon la norme SIA 358 et les directives de protection incendie AEAI.

Protections contre les chutes des escaliers et fenêtres, norme SIA 358 – article 24 de la RLACT

Bases légales

Le règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire (LATC) stipule que :

RLACT, article 24 Aménagement et entretien des bâtiments

Les bâtiments et autres ouvrages ou installations et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de manière à ne présenter aucun danger pour les usagers.

Les ouvertures donnant sur le vide, telles que fenêtres, balcons, escaliers ou terrasses, doivent être pourvues d'une protection suffisante.

La norme SIA 358 (Société des Ingénieurs et Architectes) précise l'état de la technique à ce jour pour la sécurité des escaliers et protections contre les chutes à l'intérieur des habitations et leurs alentours (escaliers, fenêtres, murs extérieurs, jardins, etc).

Observations dans l'appartement et cage d'escalier commune :

- Les escaliers communs intérieurs sont munis d'une main courante et d'une balustrade protégeant des chutes.
- Les fenêtres de l'appartement de fonction sont équipées de radiateurs sous les tablettes des fenêtres. La hauteur du dessus des radiateurs doit être située, selon la norme SIA 358, à plus de 65 cm du sol afin qu'un enfant ne puisse grimper facilement dessus. Les radiateurs font plus de 12 cm de large. Si ces derniers sont situés en-dessous de 65 cm du sol avec une largeur supérieure à 12 cm, ils sont considérés comme praticables, c'est-à-dire qu'un enfant peut s'y tenir dessus sans l'aide des mains.

Hauteurs des radiateurs sous les fenêtres de l'appartement de fonction au 1^{er} étage :

- Chambre 1 : Radiateur 1 à 65,5 cm du sol, refaire l'ancrage du radiateur dans le mur - Radiateur 2 à 66,5 cm, protections contre les chutes à compléter à 1,00 mètre depuis le sol sur les deux fenêtres.
- Chambre 2 : Radiateur à 64,0cm-64,5 cm du sol, mesures à prendre afin de rendre ce radiateur inaccessible soit le rehausser à plus de 65 cm ou poser une console dessus + protection contre les chutes à compléter à 1,00 mètre depuis le sol.
- Chambre 3 : Radiateur à 64,5 cm du sol, mesures à prendre afin de rendre le radiateur inaccessible soit rehausser à plus de 65 cm ou poser une console dessus + protection contre les chutes à compléter à 1,00 mètre depuis le sol.
- Séjour : Radiateur 1 à 66 cm du sol - Radiateur 2 à 67,5 cm du sol, protection contre les chutes à compléter à 1,00 mètre depuis le sol.
- Cuisine : Radiateur 66 cm du sol, protection contre les chutes à compléter à 1,00 mètre depuis le sol.
- Bains/WC : La tablette de la fenêtre est située à 75 cm au-dessus de la cuvette des WC, protection contre les chutes à compléter à 1,00 mètre depuis le dessus de la cuvette des WC.

La soussignée attire l'attention qu'en cas de rajout de revêtement sur les sols existants, certains radiateurs deviendraient praticables donc non conformes car en-dessous des 65 cm du sol prescrits. Pour y remédier, des mesures empêchant l'accès aux radiateurs concernés ou la surélévation de ces derniers à plus de 65 cm du sol permettraient de se conformer à la norme SIA 358.

Afin d'empêcher l'accessibilité des radiateurs situés à moins de 65 cm du sol, une console en tôle perforée, posée au-dessus du radiateur à plus de 65 cm du sol, avec un retour devant ce dernier permet de le rendre inaccessible (schéma 1). Il est également possible de poser une console à 45° (pente minimale requise) depuis l'arête du radiateur afin de le rendre non escaladable, c'est-à-dire que l'on ne peut pas grimper dessus (schéma 2).

Il est à relever que la hauteur totale des protections des fenêtres est insuffisante sur toutes les ouvertures et des mesures complémentaires doivent être prises afin de se conformer à la norme SIA 358. Parmi les mesures généralement prises, la soussignée propose de poser une ou deux barres horizontales à une hauteur de 1,00 mètre depuis le sol fini, solution permettant de fermer les volets sans être gêné. Il est précisé que les autres fenêtres du bâtiment situées au 1^{er} étage sont équipées de deux barres horizontales et qu'il serait plus esthétique de poser des éléments identiques afin de conserver l'harmonie de la façade. Un vitrage peut également être posé en lieu et place de barres horizontales mais restreint l'accès aux volets.

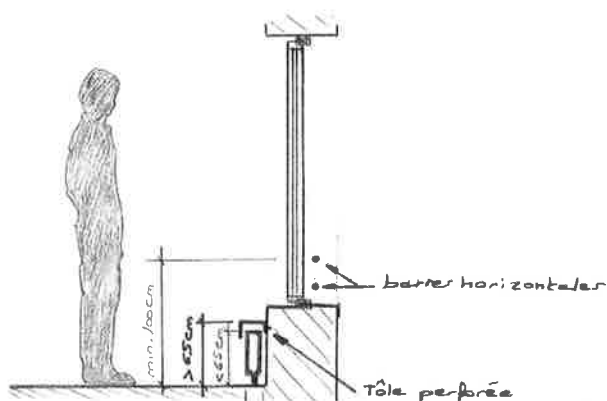


Schéma 1. Console à plus de 65 cm du sol + barres à 1,00 mètre

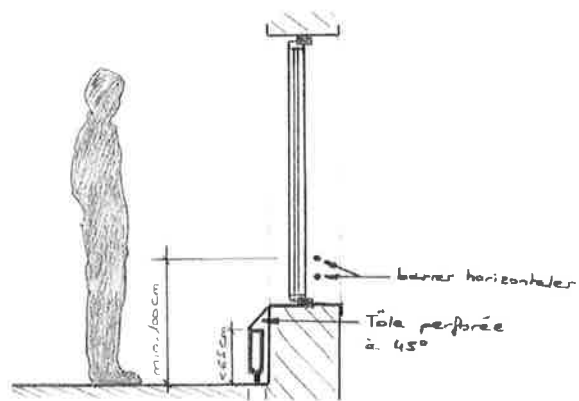


Schéma 2. Tôle perforée à 45° + barres à 1,00 mètre

Amiante

Bases légales

Les travaux entrepris n'étant pas assujettis à autorisation s'agissant de travaux d'entretien, un rapport de diagnostic amiante n'est donc pas exigible au sens de la LATC. Toutefois, le règlement cantonal vaudois RPAC (Règlement de prévention des accidents dus Aux Chantiers) exige de prouver l'absence d'amiante dans les matériaux susceptibles d'en contenir lors de travaux.

RPAC, article 11 Protection incendie, explosion, asphyxie, et autres dangers, amiante

Des précautions particulières doivent être prises dans tous les cas où on peut suspecter la présence d'amiante sur des chantiers de rénovation, transformation ou démolition.

C'est pourquoi, deux échantillons de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ont été prélevés et envoyés dans un laboratoire agréé afin de s'assurer de l'absence d'amiante. Il s'agit des crépis des murs touchés par les travaux et de la colle du carrelage de sol du couloir de l'entrée, cette seconde analyse étant justifiée à des fins de connaissance car le carrelage sera recouvert par un autre revêtement sans être détérioré.

Les sols des chambres sont en parquet bois, sans étanchéité susceptible de contenir de l'amiante. A ce propos un carottage a été réalisé afin de s'assurer des matériaux en place sous le parquet.

Les carrelages de sol et faïences des murs de la cuisine, les carrelages de sol et faïences des murs de la salle de bain ont été remplacés en 1995, selon les preuves fournies par la bourse communale (factures) suite au préavis municipal n° 05/1995. Les précédents carrelages de la cuisine et salle de bains ont été enlevés et évacués lors de la rénovation en 1995, selon les descriptifs mentionnés sur les factures après travaux.

Les plaques des faux-plafonds ont également été posés en 1995 donc sans amiante. Les deux matériaux prélevés et analysés par le laboratoire sont sans amiante selon les résultats du laboratoire SGS Labtox joint en annexe.

Directives AEAI, protection incendie

Bases légales

Directives AEAI (Association Suisse des Établissements cantonaux d'Assurance Incendie) et Norme sur la protection incendie.

La porte palière de l'appartement ne semble pas avoir la résistance au feu nécessaire car trop ancienne et comportant différentes épaisseurs en bois.

Dans le cadre des travaux, elle doit être remplacée par une porte anti-feu certifiée EI30 (Étanche et Isolante 30 minutes) afin de se conformer à la directives AEAI 15-15 "Distances de sécurité, systèmes porteurs et compartiments coupe-feu" et la directives AEAI 16-15 "Voies d'évacuation et de sauvetage".

Conclusions

L'article 58 du Code des Obligations suisse (CO) stipule :

Le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien.

L'amélioration de la sécurité des personnes et des biens est donc une obligation dans le cadre de travaux dans un bâtiment selon l'article 58 du CO car en cas d'accident, le propriétaire serait tenu pour responsable s'il est prouvé qu'il y a défaut de son ouvrage et que ce dernier n'a pas éliminé ces défauts lors de son entretien, d'autant plus en sachant que des éléments étaient non conformes aux normes en vigueur en matière de sécurité.

C'est pourquoi et au vu de l'importance des travaux projetés pour l'entretien de l'appartement de fonction, il apparaît raisonnable que la Municipalité investisse dans l'amélioration des protections contre les chutes des fenêtres ne répondant plus aux exigences à ce jour mais également en changeant la porte palière de l'appartement afin de se conformer aux directives de protection incendie AEAI.



Rapport écrit et envoyé le 15 février 2019 par Valérie Jacquemettaz, chargée de sécurité CFST - spécialiste en protection incendie AEAI - diagnostiqueur amiante ASCA.

Annexe : résultats du laboratoire d'analyses amiante

Résultats d'analyse des deux échantillons prélevés :



REF : 19-02-13-386_387-AM



SECU Chantier & Habitation Sàrl
A l'attention de
Madame Valérie Jacquemettaz
La Vy de Bière 5
1144 Ballens

Nidau, le 15 février 2019

Rapport d'analyse : Appartement de fonction ancien collège / M.Duperrut


Les analyses d'échantillons par microscope optique à lumière polarisée selon la norme MDHS 77 (Methods for the determination of hazardous substances 77. Asbestos in bulk materials. Sampling and identification by polarised light microscopy. Sheffield, HSE, June 1994), avec optimisation du traitement des échantillons, méthode accréditée ISO/CEI 17025, ont donné les résultats suivants :

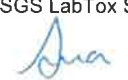
Echantillon : P-01 Crépis murs séjour/cuisine	Amiante non décelé.
--	----------------------------

Echantillon : P02 Colle carrelage couloir entrée	Amiante non décelé.
---	----------------------------

Remarque

Les résultats concernent uniquement les échantillons analysés et la limite de détection est dépendante du type de matériau analysé. La quantité d'amiante est donnée à titre indicatif et la différenciation entre les types anthophyllite et trémolite ne peut être garantie par cette méthode. Les autres indications concernant les échantillons sont fournies par le client. Le laboratoire est à disposition en cas de question concernant les analyses ou les méthodes d'analyses. Les échantillons sont archivés durant 2 ans dans nos bureaux. Ce rapport est émis par la société conformément à ses Conditions Générales de Services (disponibles sur demande) et ne peut être reproduit qu'intégralement sans l'accord de SGS LabTox SA.


Alexandre Hungerbühler

SGS LabTox SA

Ana Magalhaes