

MUNICIPALITE

RECOMMANDE

Claude Immo SA
A l'attention de M. Abbé
Route de Préveessin 71
1217 Meyrin

Sainte-Croix, le 18 janvier 2022 URBAT
Immeuble parcelle no RF 514
Demande de mise en conformité

Monsieur,

Nous nous référons à votre propriété citée en titre et plus particulièrement à la visite effectuée sur place le 28 juin dernier par la commission de salubrité communale, une délégation municipale, ainsi que des représentants de l'éventuel promettant acquéreur représenté par Me Raphaël Mahaim et Me Vladimir Chautemps.

Lors de sa séance de Municipalité du lundi 5 juillet 2021 et après avoir pris connaissance du rapport de ladite commission de salubrité, la Municipalité s'est étonnée des diverses activités qui sont effectuées dans l'ensemble des bâtiments et qui ne correspondent en aucun cas à l'affectation « zone industrielle » de cette parcelle. Suite à une constatation faite sur site le matin du 28 juin 2021, des personnes séjournent sur place la nuit et des activités publiques non compatibles avec la configuration des locaux actuels s'y tiennent comme un vestiaire ouvert au public. Ces bâtiments sont dangereux et les aménagements qui ont été réalisés, sans autorisation préalable, ne répondent à aucune règle de sécurité comme la pose de poêles à bois et l'aménagement de terrasses.

Un courrier municipal demandant la production de divers documents ainsi que la mise en conformité du bâtiment a été adressé auprès de Me Raphaël Mahaim. Comme vous pouvez le constater sa réponse du 18 août 2021, Croix Réalisations Foncières SA a renoncé à l'exécution de la vente du bien-fonds et se déclare plus concerné par ce bâtiment.

Dès lors, la Municipalité – dans sa séance du 17 janvier 2022 – et sur la base des rapports en sa possession demande :

- de mettre en conformité l'ensemble des bâtiments en se conformant aux dispositions légales et aux activités de la zone industrielle par une procédure de mise à l'enquête publique. Conformément aux articles 106 et 107 LATC, ce dossier sera réalisé par un mandataire CAMAC et il devra être transmis auprès du bureau technique communal d'ici le **20 mai 2022**.
- un rapport sur l'inspection des eaux stagnantes du sous-sol du bâtiment principal
- un rapport du ramonéur pour la conformité de l'ensemble des poêles utilisés sur le site
- un rapport de conformité pour les installations électriques.

Pour ces trois demandes, le délai est fixé au **31 mars 2022**.



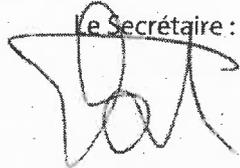
Fort de ces constatations et dans l'attente de cette régularisation, la Municipalité vous demande de suspendre toute activité avec effet immédiat sur cette parcelle.

Par ailleurs, il a été constaté par notre ASP la présence le 29 juin 2021 à 5h00 du matin, de M. Gilles Strambini sur le site. Il avait manifestement passé la nuit à l'intérieur de l'annexe. Selon l'article 4 de la convention passée avec l'association « Elle s'engage à ce qu'aucun de ses membres ni aucun autre occupant actuel, passé ou futur de tout bâtiment sis sur la Parcelle de la commune de Sainte-Croix (tels que Gilles Strambini, Géraldine Yaffl ou Léonard Schwaab) ne séjourne dans lesdits bâtiments durant la nuit. Les nuitées sont ainsi strictement interdites sur la Parcelle, en application de la réglementation communale ».

Nous vous demandons de faire respecter les engagements pris et appliquer la convention que vous avez établie.

En restant à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez recevoir, Monsieur, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  E. Roten  Le Secrétaire :  S. Champod

Annexes : Rapport commission de salubrité et note interne ASP
Courrier Me Mahaim du 18 août 2021

Copies : M. Lionel-Numa Pesenti, Municipal de l'Urbanisme
URBAT

Droit de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public. L'acte de recours doit être déposé à la Cour de droit administratif et public (av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne) dans les trente jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le cas échéant, ce dernier est accompagné de la procuration du mandataire.

Service Urbanisme et Bâtiments

Sainte-Croix, le 1^{er} juillet 2021

RAPPORT DE LA COMMISSION DE SALUBRITE

**Inspection du lundi 28 juin 2021 à 13h30
Bâtiment situé à la Rue des Rasses 26
Propriété de FREDIMO SA, Martigny**

Sont présents :

Commission communale de salubrité représentée par, MM Lionel-Numa Pesenti, Municipal et Président, Yvan Pahud, Municipal, Jérémy Bron, Agent de sécurité publique (ASP) et J.-F. Gander, secrétaire de ladite commission.

Me Raphaël Mahaim et Me Vladimir Chautemps représentent les propriétaires.

M. Siddartha Berns représente le comité de l'association La Baz.

Mme « Souris » de l'association La Baz.

La Municipalité a chargé la commission de visiter les bâtiments occupés par l'association La Baz d'établir un rapport à son attention.

Toutes les parties ont été convoquées par écrit le 11 juin 2021.

Constat :

Située à la Rue des Rasses et colloqué en zone industrielle selon notre plan général d'affectation, la parcelle n° RF 514 contient un bâtiment de grande taille, un couvert ainsi qu'une annexe. Ce bien-fonds a abrité la manufacture horlogère Reuge S.A. durant une centaine d'année jusqu'à son déménagement durant l'été 2016 pour un bâtiment nouvellement construit.

La visite des lieux nous est commentée par Mme « Souris » et M. Bernes. Elle débute par le rez-de-chaussée de l'annexe située au sud du bâtiment principal. On y trouve une grande salle qui est appelée zone de rencontre et de discussion avec un bar ainsi qu'une petite scène. L'association La Baz nous indique que ce bar n'est pas public et uniquement destiné aux membres de l'association. Ce volume est chauffé au moyen d'un poêle à bois qui raccordé sur un canal de cheminée. Selon La Baz, un contrôle par le ramoneur a été effectué et un extincteur est en place.

La suite de la visite s'effectue sur le rez-de-chaussée de l'annexe. Il est disposé dans ce volume différentes pièces qui ont comme affectation : lieu commun, salle de jeux, pièce de lecture, coin bureau et WC. A noter que l'eau des WC est évacuée, via un raccordement au lavabo, sur une conduite d'eau usée selon les dires de l'association. Après discussion avec le Chef du service technique communal (hors séance), un contrôle d'évacuation a été réalisé au moyen de telntage par fluorescéine. Il en ressort que les eaux de l'annexe sont en système séparatif et donc conforme à ce que demande la Loi.

Nous noterons que les deux étages de l'annexe sont reliés par une échelle qui est placée dans une trappe dont l'accès est sécurisé.

Avant d'effectuer la visite du bâtiment principal, il est effectué rapidement un tour des extérieurs. Nous sommes en présence de quelques aménagements de minime importance tels que : terrasse, coin détente avec des places assises ainsi qu'un petit étang.

Si l'aspect sécuritaire de ces éléments sont garantis ce n'est pas le cas pour la « réserve d'eau » qui a été aménagée au sud du bâtiment principal en adjonction de la façade. En effet, un considérable volume d'eau de pluie est stocké sur une hauteur d'environ 1 mètre entre la façade (les fenêtres du sous-sol sont bouchées afin d'obtenir une étanchéité) et un mur béton. Aucune protection physique n'est placée sur ce mur qui est accessible facilement ce qui engendre un sérieux problème sécuritaire.

La poursuite de la visite s'effectue sur le bâtiment principal en commençant par le rez-de-chaussée dans lequel est stocké du matériel de l'école de cirque ainsi que par d'anciens chariots de pompiers. Ces différents éléments n'appartiennent pas à La Baz.

L'accès au rez-inférieur est « fermé » au moyen d'une poutre en bois et n'est pas visité par la commission car le sous-sol est partiellement inondé ou du moins de l'eau stagnante si trouve. Selon Mme « Souris », cet étage était le local de stockage des produits utilisés par la manufacture Reuge. La Baz nous indique qu'elle a fait analyser l'eau stagnante de ce local. Le rapport mentionnerait que l'eau n'est pas polluée et ne présente pas de risques.

Le premier étage contient différents secteurs qui sont utilisés comme local de musique, local de coutures, zone de stockage (différents objets donnés à La Baz lors de déménagements) ainsi que des espaces plus personnels pour les membres de l'association.

La Baz a repris les vêtements (seconde main) de l'association du vestiaire qui été implantée au centre de Sainte-Croix avant de cesser son activité. Selon Mme « Souris », les habits de ce free shop sont à donner auprès de la population ce qui en fait un espace ouvert au public et non réservé uniquement aux membres de l'association.

Un accès, via un escalier placé sous une fenêtre, permet de rejoindre la toiture plate située au sud-est du bâtiment et sur laquelle a été créé une terrasse. Cet aménagement extérieur ne dispose d'aucuns éléments de protection contre les chutes alors que la hauteur du bâtiment est estimée entre 3 et 4 mètres.

Le deuxième étage contient des espaces personnels, des volumes non utilisés, différents ateliers ainsi que le stockage de différentes pièces du groupe de musique Allucinacorps. Il s'agit de costumes et autres accessoires qui ont été utilisés pour le tournage de leur clip musical.

Le troisième étage et en grande partie inoccupé, seuls quelques ateliers de La Baz sont présents. Il est à noter qu'un trou d'un diamètre estimé à 50 cm est présent dans la dalle entre les étages 2 et 3. Une protection sommaire est apposée à l'étage 3 sur cette ouverture. De plus, l'accès à la toiture principal du bâtiment est possible via une trappe. Lors de la visite, l'échelle permettant l'accès était dépliée, donc accessible, ce qui pose un problème sécuritaire.

Quelques poêles à bois sont présents dans les 3 étages et en particulier dans les espaces personnels. Ils sont raccordés à un canal de cheminée mais n'ont pas fait l'objet d'un contrôle par le maître ramoneur.

Comme mentionné précédemment, des espaces personnels sont présents à différents endroits du bâtiment. Ils sont aménagés au moyen de canapés et de différents meubles et certains disposent de mezzanine. Selon Mme « Souris » aucun membre de l'association ne dort sur place.

L'annexe ainsi que le bâtiment principal ne disposent plus d'eau potable via le réseau de distribution suite à une importante fuite d'eau qui a dû être réparée en urgence (sous l'escalier situé en façade ouest du bâtiment principal). De ce fait, la protection incendie (dévidoirs) du bâtiment principal n'est plus assurée. Une partie de l'eau utilisée sur place est de l'eau de pluie stockée dans différents bassins et une autre est acheminée par l'association auprès de l'école de cirque située à proximité du site.

Ces bâtiments ne disposent également plus de système de chauffage et d'électricité. La Baz a récupéré des anciens panneaux solaires photovoltaïques (4 modules vu lors de notre visite). La production d'électricité est stockée dans des batteries afin d'être distribuées en fonction des besoins. Les besoins en chaleur proviennent des différents poêles à bois.

Le dernier point de la visite concerne les fresques, peintures, tags présents sur les façades du bâtiment principal. Ni le propriétaire, ni les services communaux ont donné leur accord pour leurs réalisations. La commission rappelle à l'association la Baz de ne pas entreprendre de nouvelles fresques, peintures ou tags en façade car cela ne répond aux règlements communaux en vigueur.

Mme « Souris » nous indique que l'association est forte d'une trentaine de membres mais que seuls 6-7 personnes s'investissent sur le site. Lors de la visite, nous avons croisé une personne en plus de Mme « Souris ».

Séance levée à 15h00.

La commission suggère à la Municipalité de Sainte-Croix de :

- Demander le rapport sur l'inspection des eaux stagnantes du sous-sol du bâtiment principal.
- Demander le rapport du ramoneur pour la conformité de l'ensemble des poêles utilisés sur le site.
- Demander le rapport de conformité pour les installations électriques.
- Demander qu'une mise à l'enquête soit effectuée compte tenu du changement d'activité sur la zone et le fait que du public peut venir dans le bâtiment.

Commission de salubrité :

Le Président et Municipal :



L-N PESENTI

Le Secrétaire :



J.-F. GANDER

Annexe : Note interne ASP

Distribution : Municipalité
Association La Baz
Me Raphaël Mahaim et Me Vladimir Chautemps



Police administrative
1450 Sainte-Croix

COPIE

Note interne

Expéditeur	Bron ASP 148
Destinataire	Municipalité
Date	29.06.2021

Concerne :

Contrôle de présence.

Exposé des faits

LU 29 juin 2021 aux alentours de 0500 un contrôle de présence des locaux sis à la Rue des Rasses 26 et 26a a été effectué. Lors de ce contrôle mené par Yvan PAHUD et le soussigné, il a été constaté que M. Gilles STRAMBINI se trouvait à l'intérieur de l'annexe. Il a déclaré qu'il surveillait le site.

Toutefois selon la convention ratifiée par l'association, aucune présence de nuit n'est acceptée, de plus M. STRAMBINI ne doit en aucun cas se trouver sur place.

Durant le contrôle de salubrité qui s'est déroulé l'après-midi, M. STRAMBINI était toujours présent dans l'annexe.

ASP 148 Bron JérémY

