

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 13/2023 – Demande d'un crédit d'étude de CHF 380'000.- pour la construction d'une garderie de 44 places au chemin du Gregnolet, parcelle N° 1116

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le 20 septembre 2023 de 20h00 à 22h30 en Salle 2 de la Maison de commune.

Elle est composée des membres suivants :

Mesdames Janina Rioux (PLR)
 Amandine Gianini (LV), remplaçant Madame Alix Chamberlain
 Anouk Dandrieu (LV)
 Margareta Brüssow (LCIVL) remplaçant Madame Mireille Cornaz
Messieurs Yves Rossier (PLR)
 Heraclès Dellas (UDC)
 Jean-Yves Schmidhauser (PSDG), président rapporteur
Pour la COFIN M. Michael Rohrer (LCIVL), Président

La Municipalité est représentée par Messieurs Vincent Bonvin, Municipal en charge du Service Famille, Jeunesse, Sport et Culture (SFJSC), Monsieur Alain Grangier, Municipal en charge du Service Domaines & Bâtiments (SDOM), Monsieur Yves Roulet, chef de service du SDOM et Daniele Gambazza, Chef de service du SFJSC.

Le président souhaite la bienvenue aux représentants de la Municipalité. Il la remercie d'avoir donné suite à sa demande d'envoyer aux commissaires, avant la séance, une copie des rapports de la Commission consultative d'urbanisme (CCU) qui s'est prononcée à deux reprises sur l'avant-projet, qui a évolué au fil du temps.

Objet du préavis 13/2023

Le préavis 13/2023 a pour objet un crédit d'étude de CHF 380'000.- pour la construction d'une nouvelle garderie de 44 places au chemin du Gregnolet, sur la parcelle communale N° 1116.

Ce crédit d'étude, qui représente environ 10 % du coût probable du projet, doit permettre de financer le développement du projet jusqu'à sa mise à l'enquête et l'organisation de l'appel d'offres pour une construction « bois » en entreprise générale.

Un crédit de construction sera demandé au Conseil communal une fois les soumissions rentrées. Il intégrera le crédit d'étude objet du présent préavis.

Rappel des éléments importants

Monsieur Vincent Bonvin présente brièvement le « Réseau Lac », qui a succédé au « Réseau Rêve », suite à la dissolution de celui-ci en raison du retrait de la Ville de Vevey.

Le Réseau Lac est un réseau transitoire qui prendra fin le 31 décembre 2024. Dès 2025, notre commune disposera de son propre réseau qui sera limité au territoire communal. Il regroupera les garderies, les UAPE et l'accueil familial de jour.

Le manque récurrent de places en garderie est un élément connu depuis de nombreuses années. La capacité actuelle des quatre garderies exploitées par la Fondation des structures d'accueil de l'enfance de La Tour-de-Peilz et environs (FSAT) (Yakari, Croq'Lune, Vilarose et du Parc) est de 152 places. Il n'y a pas vraiment de potentiel d'augmentation de places dans les garderies actuelles, qui sont au maximum de leur capacité.

Les besoins en matière de place d'accueil sont importants. A l'heure actuelle, et selon les derniers chiffres communiqués en séance, il y a 103 enfants nés ou à naître en liste d'attente (43 bébés à naître ou de moins de 3 mois, 31 bébés, 21 trotteurs et 26 moyens). La liste d'attente est d'une année environ.

A titre de solution transitoire, suite aux problèmes rencontrés à Vilarose, une garderie provisoire sera prochainement ouverte dans des bâtiments appartenant à Nestlé. Cette garderie provisoire est prévue jusqu'à l'ouverture de la nouvelle garderie du Chemin du Gregnolet prévue à la rentrée en août 2025, avec une possibilité de prolongation jusqu'en été 2026 au plus tard, vu l'intention de Nestlé de vendre ce bâtiment. Le coût annuel d'exploitation de cette nouvelle structure, respectivement son déficit à la charge de la commune, sera intégré au budget 2024. Il sera de l'ordre de CHF 700'000.--, ce qui représente un point d'impôts.

Sur question des commissaires, les représentants de la Municipalité confirment que cet établissement provisoire devrait être suffisamment doté en personnel, la Commune n'ayant pas rencontré jusqu'à ce jour de véritables problèmes de recrutement, bien que le marché soit assez tendu. Il est prévu de transférer ce personnel dans la nouvelle garderie, une fois cette dernière opérationnelle.

Pour information, la contribution communale représente environ 43% du coût de la garderie, le solde étant assumé par la participation financière des parents (36 %) et les subventions diverses (21 %).

La sortie du Réseau Rêve a permis de recouvrer une dizaine de places. Mais les nouvelles normes cantonales ont diminué le nombre de places disponibles.

Monsieur Vincent Bonvin souligne que selon diverses études, chaque franc investi dans l'accueil de la petite enfance permet un retour d'investissement multiplié par trois pour la collectivité. Il souligne le besoin urgent qui, selon lui, justifie le projet présenté.

La Municipalité a décidé, d'entente avec la FSAT, de développer un programme de locaux permettant d'accueillir 44 places pour toutes les tranches d'âge. Le nombre de 44 places est fondé sur la taille théorique idéale d'une garderie. S'il devrait permettre une continuité de la prise en charge de chaque enfant inscrit jusqu'à ce que celui-ci commence sa scolarité, il ne permettra toutefois pas de couvrir tous les besoins actuels.

Sur question des commissaires, les représentants de la Municipalité confirment que cette dernière a récemment lancé une étude sur l'évolution des besoins en infrastructure, notamment en terme scolaire et d'accueil de la petite enfance, compte tenu de l'augmentation très probable de la population liée aux nombreuses nouvelles constructions projetées ou en cours. Les conclusions de cette étude ne seront toutefois pas connues avant le 1er trimestre 2024. Mais il semble certain que les besoins en terme de places d'accueil ne devraient pas diminuer, bien au contraire.

Monsieur Alain Grangier dresse pour sa part un bref historique de la parcelle 1116 située le long du ch. du Gregnolet, qui comprend notamment une importante surface en zone d'utilité publique sur laquelle le projet devrait être réalisé.

Cette parcelle abritait en son temps un stand de tir, ce qui implique qu'une dépollution du terrain sera nécessaire. Il existe toutefois d'importantes subventions qui permettront d'en diminuer sensiblement le coût à la charge de notre commune. Le cas échéant, un préavis séparé spécifique à cette opération de dépollution sera présenté.

Initialement, le premier avant-projet a été développé en interne et soumis une première fois à la CCU, qui a fait de nombreuses remarques tout en conseillant à la Municipalité de s'assurer les services d'un mandataire spécialisé.

Sur la base du programme établi par la Fondation des structures d'accueil de La Tour-de-Peilz et Office d'accueil de jour des enfants du canton (OAJE), un nouvel avant-projet a été établi. Il a fait l'objet de nombreuses consultations.

Le bâtiment est prévu sur un seul étage et sera accessible de deux côtés.

Une attention particulière a été apportée aux questions de gestion du trafic et à la mobilité. Un chemin piétonnier sera créé entre la jonction avec la Rte de Chailly et le futur bâtiment, afin de favoriser et sécuriser l'accès à pied à la garderie par les personnes habitant à proximité. En amont, vers l'arrière, une piste secondaire est prévue avec 3 places de stationnement réservées au personnel, aux livraisons ainsi qu'à l'évacuation des déchets. En aval, on trouvera une entrée principale accueillante et accessible depuis un parvis comprenant un parking à vélos et vélos-cargo. En lien avec ce parvis, un système de desserte et de dépose pour véhicules motorisés est inséré, doté de 4 places de parc. Les véhicules sont ensuite redirigés naturellement vers la route de Chailly pour éviter d'engorger le ch. de Béranges qui est étroit et bidirectionnel, soit peu approprié au trafic de véhicules en nombre.

Sur question des commissaires, les représentants de la Municipalité confirment que le nombre de places de parc (3 en amont pour le personnel et 4 en aval pour les parents) a été prévu selon les normes actuelles.

Un plan de mobilité sera également établi en collaboration avec la FSAT afin d'encourager le personnel à réduire au maximum l'usage de véhicules motorisés et rationaliser les livraisons.

Le futur bâtiment, de haute qualité énergétique et qui ne sera pas excavé, devrait être réalisé avec une construction modulaire en bois. La toiture, partiellement végétalisée, sera complétée d'une importante installation solaire permettant de couvrir une part significative des besoins énergétiques pour l'exploitation et le chauffage de la garderie.

En théorie, il pourra être possible de construire par la suite un second étage.

Le montant demandé dans le crédit d'étude doit permettre la réalisation des étapes préalables, soit le dépôt du permis de construire et l'appel d'offre EG.

L'avant-projet faisant l'objet du préavis a été soumis à nouveau à la CCU, qui a fait diverses remarques complémentaires. Il a reçu l'aval de l'OAJE, de la FSAT et du Service famille, jeunesse, sport et culture. Le crédit d'étude permettra de mandater une équipe de projet pluridisciplinaire qui va finaliser le projet, préparer l'appel d'offre et réaliser le dossier de mise à l'enquête.

L'objectif des structures d'accueil et de la Municipalité est une ouverture publique de la garderie à la rentrée scolaire d'août 2025.

Le coût global du projet (CFC 1 à 9, y compris les études préliminaires, frais de procédures, taxes et aménagements extérieurs) est estimé, sur la base de l'avant-projet à CHF 4'000'000.- TTC +/- 20 %. Cette estimation sera précisée à l'issue de l'appel d'offres aux entreprises générales.

S'agissant des futurs coûts d'exploitation, et en se basant sur une structure de capacité presque similaires (Vilarose), la Municipalité estime que l'excédent de charges qui sera à couvrir par le budget communal se situera entre CHF 670'000.- et CHF 720'000.- pour une année complète d'exploitation.

Selon les informations obtenues de la Commission des finances, cela correspond approximativement à un point d'impôt, rappelant que le taux communal actuel est de 64, dont 1.5 points affectés à l'amortissement du nouveau Collège Courbet.

Discussions de la commission

Les discussions de la commission ont été nourries et chacun a pu exprimer sa sensibilité par rapport au crédit d'étude sollicité

Il ressort en substance des longues délibérations de la commission les principes suivants :

1. Justification du projet par rapport aux besoins

La commission considère à l'unanimité que les besoins et attentes de la population sont réels et que, sous cet angle, le projet de création d'une nouvelle garderie est parfaitement justifié.

Elle regrette simplement que les conclusions de l'étude qu'a apparemment lancée la Municipalité sur l'évolution des besoins en infrastructures, notamment en termes scolaires et d'accueil de la petite enfance, ne seront pas connues avant le 1er trimestre 2024.

Mais il semble certain que les besoins, notamment en places d'accueil de la petite enfance, ne devraient pas diminuer, bien au contraire.

2. Choix de l'emplacement

La commission considère, également à l'unanimité, que le choix de l'emplacement de cette nouvelle garderie est judicieux, compte tenu non seulement de la disponibilité de la parcelle communale 1116, mais également des forts développements que connaît la partie Est de notre commune.

3. Caractéristiques principales du projet

La commission n'a pas de remarque ou critique de principe sur le projet lui-même, tant dans le programme défini que pour le bâtiment tel que projeté.

Elle a pris connaissance des remarques de la CCU, qu'elle juge pour la plupart digne d'intérêt et constructives, en rappelant que la consultation de cette commission municipale consultative était obligatoire selon le Règlement du plan d'affectation. Il pourra, cas échéant, être tenu compte de ces remarques dans le projet final.

Des interrogations subsistent, notamment s'agissant de l'emplacement du futur secteur « bébé », qui d'aucun verraient bien à l'autre extrémité du bâtiment, moins exposée aux nuisances et dangers de la route.

La commission s'est aussi interrogée sur la localisation du local poussette, qui est souvent un emplacement peu esthétique en raison de son utilisation. Sa présence très marquée à l'entrée de la garderie, si elle peut se comprendre d'un point de vue purement fonctionnel, pourrait nuire à la qualité de l'accueil et il serait souhaitable, dans le cadre de l'élaboration du projet définitif, que d'autres variantes puissent être examinées.

4. Mobilité

Il a été pris note de l'importance accordée aux questions de mobilité. A ce titre, il semblerait judicieux que le cheminement piétonnier, prévu actuellement uniquement en aval, puisse être prolongé en amont.

La commission estime également que la création de cette nouvelle infrastructure, qui générera sans aucun doute du trafic supplémentaire dans le secteur, devrait imposer la refonte du carrefour Rte de Chailly/Pérouges/Gregnolet, cas échéant par la construction d'un giratoire. Il est en effet notoire que ce

carrefour est dangereux, ceci d'autant plus en raison des forts développements du secteur et de l'augmentation de la circulation qui y est liée.

Elle émet ainsi le vœu qu'un projet de réaménagement de ce carrefour soit présenté et réalisé d'ici l'ouverture de cette nouvelle structure d'accueil.

Certain-e-s commissaires se sont interrogé-e-s sur le nombre de places de parc, qui semble assez faible, compte tenu notamment du caractère excentré du site retenu. La commission prend toutefois bonne note que ce nombre correspond aux normes actuelles.

5. Planification de la réalisation

La commission considère comme très optimiste le calendrier souhaité par la Municipalité, soit une ouverture de la nouvelle structure en été 2025 déjà.

6. Cout de construction estimé

La commission a pris note que le cout de construction du futur ouvrage est estimé en l'état, sur la base de l'avant-projet à CHF 4'000'000.- TTC +/- 20 % (CFC 1 à 9, y compris les études préliminaires, frais de procédures, taxes et aménagements extérieurs).

Cette estimation sera précisée à l'issue de l'appel d'offres aux entreprises générales, respectivement au moment du préavis portant sur le crédit de construction.

7. Montant du crédit demandé

La commission n'a pas de remarques de principe sur le montant du crédit demandé et sa justification. Elle a pris note que certains postes ne résultaient que d'estimations du SDOM, et non pas de devis ou d'offres rentrés. Elle rappelle que les chiffres justifiant une demande de crédit devraient normalement être basés sur des offres rentrées permettant de justifier concrètement le montant demandé.

Si le montant des honoraires de certains mandataires semble élevé, la commission a compris que cela s'expliquait par la nécessité de prévoir, déjà à ce stade préliminaire du projet, un cahier des charges extrêmement précis, vu que le bâtiment devrait être réalisé en principe en entreprise générale. Sans remettre fondamentalement en cause ce choix, qui peut s'expliquer, il semble toutefois à la Commission que d'autres modalités de réalisation pourraient aussi être examinées.

Enfin, un crédit d'étude de 10 % du coût de construction estimé semble être dans les normes de ce type de projet.

Elle note enfin que la hausse de la TVA au 1er janvier 2024 semble avoir été anticipée.

8. Cout d'exploitation de la future garderie et financement

La commission a pris note que l'excédent de charges qui sera à couvrir par le budget communal se situera le moment venu entre CHF 670'000.- et CHF 720'000.- pour une année complète d'exploitation de la nouvelle garderie.

Selon les informations obtenues de la Commission des finances, cela correspond approximativement à 1 point d'impôt, rappelant que le taux communal actuel est de 64.

Il faudra s'interroger sur la capacité financière de notre commune de supporter un tel cout supplémentaire à l'avenir de façon pérenne sans augmentation d'impôts, rappelant que si la population souhaite disposer d'infrastructures supplémentaires de qualité (ce qui est parfaitement légitime), elle doit nécessairement assumer simultanément, sous une forme ou une autre, les conséquences financières de ses choix.

9. Position de la commission des finances (COFIN)

La position communiquée par la COFIN est la suivante :

9.1. Dans le plan d'investissement, rubrique « Domaines et bâtiments », à la position 50, figure la rubrique « Garderie 2x 44 places », budgétisée à CHF 3'000'000.- en 2023, en tout et pour tout. Or, le présent préavis ne porte « que » sur une garderie à 44 places pour un montant de crédit de CHF 4'000'000.--, soit une différence de CHF 1 mio de plus par rapport au plan d'investissement pour une capacité deux fois moins élevée.

Pour rappel, CHF 1'000'000.-- correspondent à 1.53 points d'impôts (1 point d'impôts en 2022 équivaut à Fr. 654'732.-)

9.2. On nous apprend que le déficit de l'excédent des charges, donc le déficit d'exploitation, à couvrir annuellement par le budget communal, est budgétisé entre Fr. 670'000 et Fr. 720'000. Après vérifications et précisions demandées à la Municipalité, ce montant comprend bel et bien les Fr. 160'000.- de loyer annuel facturé à l'exploitant de la garderie (FSAT). Le calcul municipal est le suivant :

a. Dépenses d'investissement

Bâtiment estimé Fr. 4'000'000.- (chiffre sera confirmé à l'issue du crédit d'étude)

b. Budget de fonctionnement du bâtiment

Amortissement s/30 ans (CHF 133'000.-) à prélever sur le budget de fonctionnement (selon le décompte final établi).

Entretien bâtiment CHF 27'000.--) : solde disponible pour entretien et rénovation du bâtiment et de ses abords.

Revenu loyer facturé(CHF 160'000.--) à charge de la Fondation des structures d'accueil (FSAT)

Solde à charge : CHF 0.—

c. Déficit annuel d'exploitation FSAT (estimation) :

CHF 700'000.- (déficit annuel entre CHF 670'000.-et CHF 720'000.--) couvert par la Commune, loyer de la crèche y compris.

En résumé, la charge nette annuelle pour la commune « tout compris » est estimée par la Municipalité à CHF 700'000.-par année (entre CHF 670'000.et CHF 720'000.-), ce qui correspond légèrement plus que 1 point d'impôts.

9.3. Le maintien du taux d'imposition actuel à 64 points, dont 1.5 points affectés au Collège Courbet, deviendra très prochainement de plus en plus difficile si on ne veut pas augmenter la dette communale globale accumulée outre mesure, dont les projections, rien qu'entre 2022 et 2026, prévoient une hausse potentielle de 32% de la dette brute par habitant (cf. Préavis municipal N°11/2023 « Arrêté d'imposition pour les années 2024 et 2025 », chapitre 4.5 dernière ligne du tableau).

Conclusions

Pour les raisons évoquées ci-dessus, et à la suite de son vote, c'est à l'unanimité que la commission vous recommande, Mesdames, Messieurs, chères et chers collègues, d'adopter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 1/2023,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 380'000.- pour le développement du projet de la garderie du Gregnolet jusqu'à et y compris soumissions rentrées, à prélever par le débit du compte N° 9170.087.00 "Etude -Garderie du Gregnolet" ;
2. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'à la fin des études planifiées en 2024 ;
3. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 100'000'000.- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 11 mai 2022, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 59'234'678.- ;
4. de prendre acte que le montant du présent préavis sera intégré au préavis municipal pour la demande du crédit de construction.

La Tour-de-Peilz, le 28 septembre 2023

Pour la commission
son président-rapporteur

Jean-Yves Schmidhauser

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 13/2023

le 13 septembre 2023

Demande d'un crédit d'étude de Fr. 380'000.- pour la construction d'une garderie de 44 places au chemin du Gregnolet, parcelle N° 1116.

10.03.02-2308-Preavis-13-Garderie-Gregnolet.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis sollicite un crédit d'étude de Fr. 380'000.- pour la construction d'une garderie de 44 places au ch. du Gregnolet, sur la parcelle N° 1116.

Ce crédit d'étude doit permettre de financer le développement du projet jusqu'à sa mise à l'enquête et l'organisation de l'appel d'offres pour une construction bois en entreprise générale.

Un crédit de construction sera demandé au Conseil communal une fois les soumissions rentrées.

2. Préambule

Le manque récurrent de places en garderie a été mentionné depuis plusieurs années par la Fondation des structures d'accueil de La Tour-de-Peilz (FSAT). Selon un état des lieux actuel, environ 150 enfants sont en liste d'attente, ce qui correspond à un besoin de 100 places (situation à juin 2023).

La FSAT accueille 244 enfants pour 152 places dans les quatre garderies que sont Croqu'Lune (49 places), Yakari (21 places), Vilarose (49 places) et du Parc (33 places).

Au vu de la situation, la Municipalité a mandaté le Service domaines & bâtiments pour étudier le développement et la mise en œuvre d'une nouvelle garderie sur la parcelle N° 1116 située le long du ch. du Gregnolet.

Cet emplacement, situé à l'Est de la commune est proche des nouvelles constructions du quartier de Sully. Ce lieu assez calme est propice à l'accueil et la garde de petits enfants.

La parcelle communale comprend une importante surface en zone d'utilité publique. Selon l'art. 93 du Plan général d'affectation (PGA), ce secteur (N° 16), est destiné « aux constructions, installations et aménagements de sport & loisirs ou d'accueil de groupes ». Son Indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.4.



3. Situation



Situation du projet sur le territoire communal



Plan de situation de la parcelle



4. Historique

Actuellement, le terrain est loué à un agriculteur pour la fauche et la récolte d'herbage. Il est localement occupé par l'ancien stand de tir au petit calibre désaffecté qui sera réhabilité en local d'accueil.

Il est à relever que ce terrain abrite une colonie de salamandres dans la partie en zone verte qui ne sera pas impactée par le projet. Un premier contact avec le bureau d'ingénieur en environnement, HW Romandie SA à Montreux – (mandaté pour le suivi du chantier actuel sur le ch. du Gregnolet), ne laisse pas apparaître de problème majeur à l'implantation de la construction.

Le terrain comporte une zone polluée à l'emplacement de la butte de tir. Cette pollution du sol sera intégralement assainie avec le soutien de la Confédération et du Canton par le biais d'une opération parallèle qui fera l'objet d'un préavis séparé si les montants en jeu le justifient. Des études d'impact et d'analyses, financées par le budget ordinaire sont déjà en cours.

Le chemin du Gregnolet a fait l'objet d'une réfection par le Service de l'urbanisme et des travaux publics. Le projet proposé a été coordonné entre les services techniques afin de prévoir les introductions nécessaires sur le terrain pour les besoins du projet.

Compte tenu du fait que le chemin n'est pas une route à grande fréquentation, une étude de mobilité a été mandatée à un bureau spécialisé dès le début des réflexions pour évaluer et résoudre les problèmes liés à l'augmentation du trafic résultant de la construction d'une garderie à cet emplacement.

Consulté, le Service de l'urbanisme et des travaux publics a confirmé le principe et la faisabilité technique de la réalisation d'un bâtiment permettant l'accueil d'une garderie sur la partie constructible de la zone d'utilité publique de la parcelle.

Après examen des besoins et de la viabilité d'un établissement à cet endroit, il a été convenu avec la FSAT de développer un programme des locaux permettant d'accueillir 44 places pour toutes les tranches d'âge depuis 4 mois jusqu'à l'âge de scolarité, soit :

- un espace d'accueil et de vie pour 10 places « nurserie » ;
- un espace de vie et d'accueil pour 14 places « trotteurs » ;
- un espace de vie et d'accueil pour 20 places « moyens » ;
- un bureau de direction ;
- un local pour le personnel avec pause et table de conférence ;
- une cuisine ;
- et l'ensemble des locaux de services, sanitaires et annexes nécessaires.

Afin de limiter l'impact environnemental et s'intégrer dans ce lieu assez naturel, la Municipalité propose une réalisation pour l'essentiel en bois.

La demande étant importante, le besoin de places en garderie allant de pair avec l'augmentation de la population résidente et les modifications des habitudes de vie, la solution devrait être mise en œuvre le plus rapidement possible.

La Municipalité a choisi de développer un projet avec l'accompagnement d'un architecte conseil au bénéfice de plusieurs expériences de réalisation de garderie dans le canton, puis, sur cette base, de mettre en concurrence les entreprises générales « bois » pour permettre une réalisation rapide « clé en main » dans les meilleurs délais.



5. Le projet

Sur la base du programme établi par la Fondation des structures d'accueil de La Tour-de-Peilz et Office d'accueil de jour des enfants du canton (OAJE), un avant-projet a été établi sur le terrain mis à disposition le long du ch. du Gregnolet. Un jeu de plan de l'avant-projet se trouve en annexe du présent préavis

Géologie

Situé dans une bassière, dans un terrain posé sur une mollasse rouge vieille de 30 millions d'années (réf. Atlas géologique de la Suisse - carte 1264 Montreux), le bâtiment est prévu sur un seul étage, évitant ainsi d'importants mouvements de terre d'une part et économisant des coûts de construction en sous-sol d'autre part.

Implantation

Son implantation qui s'inscrit en bordure des limites de construction permet de mettre en valeur et garder libre une grande partie du territoire et de favoriser un aménagement paysager naturel tout en proposant des espaces de jeux pour les enfants et des espaces de détente et de rencontre pour les habitants du quartier. Cette disposition est évidemment pratique pour l'exploitation avec des enfants en bas âge et permet un contrôle visuel aisé de tous les espaces intérieurs et extérieurs.



Accès et mobilité

Le bâtiment sera accessible de deux côtés. En amont, vers l'arrière, une piste secondaire est prévue avec des places de stationnement réservées au personnel, aux livraisons ainsi qu'à l'évacuation des déchets. En aval, en direction de l'Est de la parcelle, on trouve une entrée principale accueillante et accessible depuis un parvis comprenant un parking à vélos et vélos-cargo.



En lien avec ce parvis, un système de desserte et de dépose pour véhicule motorisé est inséré de manière à ce que les enfants et les parents puissent sortir de leur véhicule avec un maximum de sécurité pour se rendre à la garderie tout en conservant un maximum de fluidité au trafic aux heures de plus forte affluence. Les véhicules sont ensuite redirigés naturellement vers la route de Chailly pour éviter d'engorger le ch. de Béranges qui est bidirectionnel et donc peu approprié au trafic de véhicules en nombre.

Un cheminement piéton est disposé dans le terrain en parallèle au trottoir carrossable du ch. du Gregnolet pour permettre aux piétons et enfants accompagnés à pied de se rendre à la garderie par une promenade en parfaite sécurité.

Un plan de mobilité sera également établi en collaboration avec la FSAT afin d'encourager le personnel à réduire au maximum l'usage de véhicules motorisés et rationaliser les livraisons.

La construction

Construit sur un radier unitaire d'une surface de 718 m², le bâtiment, de haute qualité énergétique, sera réalisé avec une construction modulaire en bois faisant apparaître une façade constituée d'une trame régulière animée de panneaux isolés, vitrages, portes et claustras. La toiture, partiellement végétalisée, sera complétée d'une importante installation solaire permettant de couvrir une part significative des besoins énergétiques pour l'exploitation et le chauffage de la garderie. L'ensemble des matériaux seront choisis et mis en œuvre pour garantir un air intérieur sain et limiter leur impact environnemental.

L'aménagement

L'entrée, généreuse, accueillante et pratique sera équipée d'une zone réservée aux poussettes et de casiers vestiaires pour la dépose des affaires des enfants ; une zone de change et d'allaitement sera à disposition en cas de besoin.

Le pôle administratif, directement en lien avec l'entrée, permettra de gérer les formalités administratives dès l'entrée.

Les espaces de vie des différents types d'accueil sont disposés le long des façades offrant ainsi un lien direct avec l'extérieur et des espaces de détente et de jeux sécurisés et adaptés en fonction des classes d'âge et des activités envisagées. Dans les locaux d'accueil, tout est prévu pour permettre une belle qualité de vie et une surveillance appropriée des enfants par le personnel accompagnant.

Les locaux du personnel, ainsi que la cuisine et les locaux techniques se situent principalement à l'arrière du bâtiment permettant une organisation efficace et une séparation claire du flux d'entrée de marchandises de celui des parents et enfants.

Les aménagements extérieurs

Outre les aménagements nécessaires aux accès précisés ci-dessus, une marquise surplombera les surfaces directement en lien avec les espaces d'accueil des enfants amenant de l'ombre et un abri extérieur en cas de précipitations.

Une zone de jeu en revêtement propre et semi perméable est prévu le long du bâtiment pour permettre l'entrée et la sortie des enfants directement depuis les lieux d'accueil vers l'extérieur de manière confortable. Cet accès propose un généreux espace de jeux utilisant le terrain avoisinant. Il sera équipé de jeux pour enfants et de voile d'ombrage. De nombreux arbres seront plantés harmonieusement renforçant la biodiversité et la qualité naturelle du territoire.



6. Les coûts

Le coût global du projet CFC 1 à 9, y compris les études préliminaires, frais de procédures, taxes et aménagements extérieurs est estimé, sur la base de l'avant-projet à Fr. 4'000'000.- TTC +/- 20 %. Cette estimation sera précisée à l'issue de l'appel d'offres aux entreprises générales.

Le montant demandé dans ce crédit d'étude doit permettre la réalisation des étapes préalables, soit le dépôt du permis de construire et l'appel d'offre EG. Les montants nécessaires ont pu être obtenus sur la base d'estimations et d'appels d'offre en gré à gré pour les montants les plus importants, soit :

Crédit d'étude Conseil communal	Etat au	15.août.23
Etude - Garderie du Gregnolet	Montant TTC	
Désignation	Crédit demandé	Solde
Etude d'avant-projet, architecte	31'000.00	31'000.00
Etude de projet, architecte	55'000.00	86'000.00
Procédure d'autorisation, architecte	16'200.00	102'200.00
Etablissement du cahier des charges EG, architecte	32'400.00	134'600.00
Organisation de l'appel d'offre EG	41'000.00	175'600.00
Ingénieur mobilité	5'000.00	180'600.00
Frais de maquette	7'000.00	187'600.00
Ingénieur civil	45'000.00	232'600.00
Ingénieurs chauffage-ventilation-sanitaire	68'000.00	300'600.00
Ingénieur électricité	26'000.00	326'600.00
Ingénieur AEAI (feu)	8'000.00	334'600.00
Physicien, thermicien	12'000.00	346'600.00
Géomètre	3'000.00	349'600.00
Frais et taxe	8'000.00	357'600.00
Divers et imprévus	22'400.00	380'000.00
Total TTC, TVA, 8% inclus	380'000.00	380'000.00

7. Planning

Cet avant-projet a reçu l'aval de l'OAJE, de la FSAT et du Service famille, jeunesse, sport et culture qui ont tous relevé la qualité de la proposition présentée.

Pour permettre de poursuivre le développement du projet et sa réalisation, la Municipalité dépose le présent préavis de crédit d'étude. L'objectif est de permettre l'aboutissement technique et de conformité du projet et le dépôt de la mise à l'enquête pour l'octroi du permis de construire.

Parallèlement, il est prévu d'établir un cahier des charges très précis pour réaliser un appel d'offre ouvert aux entreprises générales compétentes pour ce type de réalisation modulaire en bois en vue de déposer une demande de crédit de construction auprès du Conseil communal une fois les soumissions rentrées en vue de sa réalisation.

Pour cela, il est nécessaire d'engager une équipe de projet pluridisciplinaire qui va finaliser le projet, préparer l'appel d'offre et réaliser le dossier de mise à l'enquête.



L'objectif des structures d'accueil et de la Municipalité est une ouverture publique de la garderie à la rentrée d'août 2025.

Dépôt de la demande du crédit d'étude	13 septembre 2023
Octroi du crédit d'étude	1 ^{er} novembre 2023
Dépôt de la demande du permis de construire	janvier 2024
Appel d'offres aux entreprises générales	février 2024
Retour des offres	avril-mai 2024
Adjudication sous réserve de l'octroi du crédit	juin 2024
Demande du crédit de construction	26 juin 2024
Octroi du crédit de construction	septembre 2024
Début des travaux	octobre 2024
Remise de l'ouvrage	août 2025

8. Conséquences financières

Sous réserve de changements notoires, le montant total des coûts ne devrait pas dépasser Fr. 4'000'000.- TTC. Sur la base des conditions de location convenues pour ce type d'établissement, le montant du loyer annuel peut être estimé Fr. 160'000.- par an, charges non-comprises. Soit un rendement moyen de 4 % brut ce qui permettra d'assumer les charges d'entretien et d'amortissement de l'immeuble.

En se basant sur une structure de capacité presque similaires (Vilarose), l'excédent de charges qui sera à couvrir par le budget communal se situera entre Fr. 670'000.- et Fr. 720'000.- pour une année complète d'exploitation.

Les tarifs de placements étant toujours liés aux revenus des familles, il s'agit bien entendu d'une estimation. Le placement d'enfants d'autres communes du réseau et, ou, d'autres partenaires de la FSAT (Nestlé par exemple), participera à réduire ce coût pour chaque place attribuée aux partenaires, le règlement d'attribution de la FSAT faisant foi.

9. Personnel communal

Il n'y a pas d'incidence directe sur le personnel communal.

10. Développement durable

10.1. Social

La création de 44 places d'accueil de garderie répondra à une attente grandissante de places de garde pour les enfants de 4 mois à 4 ans, pour lesquels plus de 150 demandes sont aujourd'hui encore en attente à La Tour-de-Peilz.

10.2. Economique

L'investissement en locaux qui est consenti sera absorbé par le versement d'un loyer correspondant au remboursement de la dette, y compris les intérêts et frais d'entretien et d'amortissement.



10.3. Environnement

La construction sera réalisée selon un standard énergétique très exigeant visant l'autonomie énergétique. Les matériaux utilisés seront recyclables et exempts de polluants, leur impact environnemental seront réduits autant que possible par l'utilisation de matériaux à faible impact.

L'aménagement paysager fera part belle à une valorisation de la biodiversité et la plantation d'espèces locales adaptées.

11. Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 13/2023,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 380'000.- pour le développement du projet de la garderie du Gregnolet jusqu'à et y compris soumissions rentrées, à prélever par le débit du compte N° 9170.087.00 "Etude -Garderie du Gregnolet" ;
2. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'à la fin des études planifiées en 2024;
3. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 100'000'000.- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 11 mai 2022, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 59'234'678.- ;
4. de prendre acte que le montant du présent préavis sera intégré au préavis municipal pour la demande du crédit de construction.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :

Sandra Pasquier Pierre-A. Dupertuis

Annexe :

- plans d'avant- projet

Délégués municipaux : MM. Alain Grangier et Vincent Bonvin

Adopté par la Municipalité : le 21 août 2023

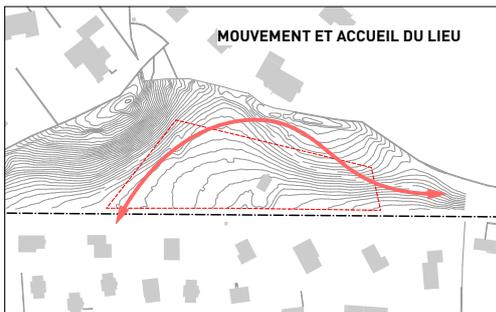




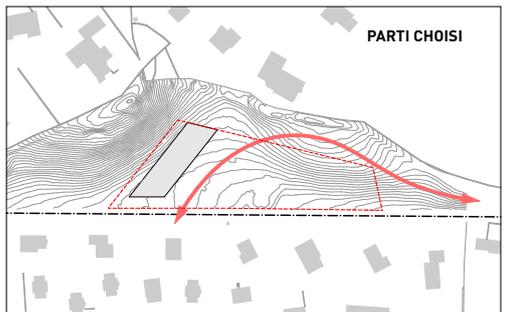
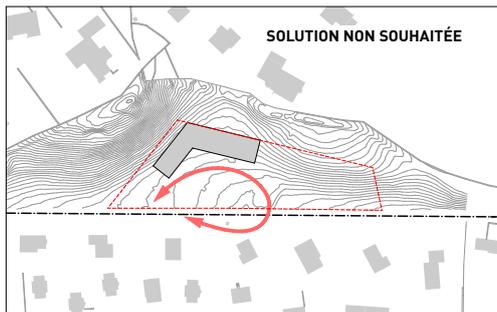
SITUATION_1:3'333.3



AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS 1:1'000



CONCEPT



COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ
GARDERIE DU GRENOLET
CH. DU GRENOLET (P. 1116) - 1814 LA TOUR-DE-PEILZ

SITUATION, AMENAG. EXT.
ET CONCEPT
18.08.2023

4.31 AVANT-PROJET
LTDP - PLANCHE N°1
ECH. DIVERSES

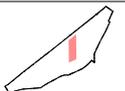
LA TOUR-DE-PEILZ

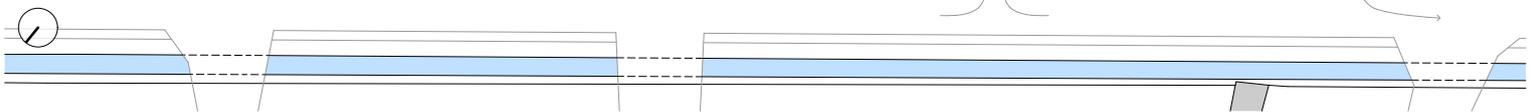
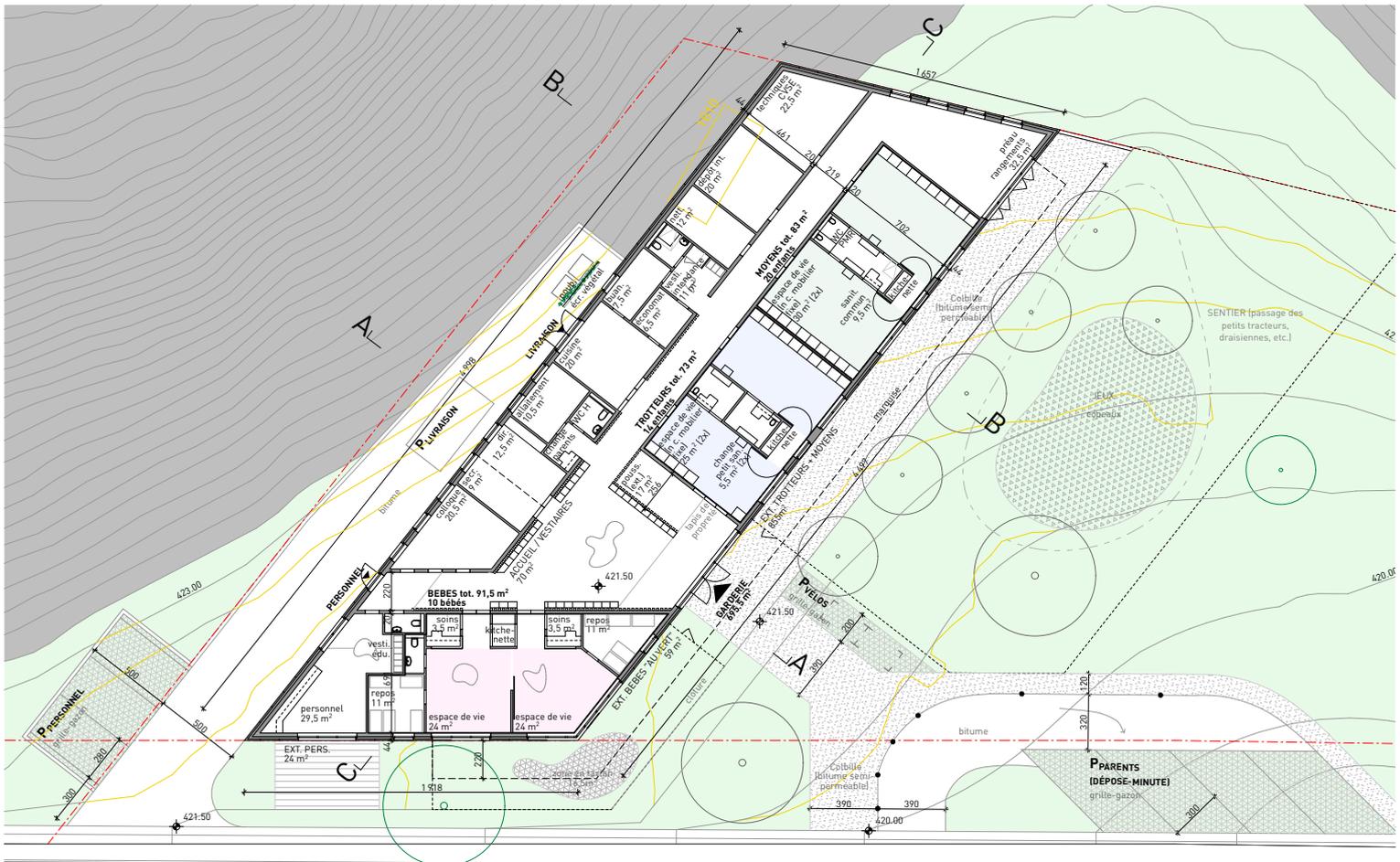
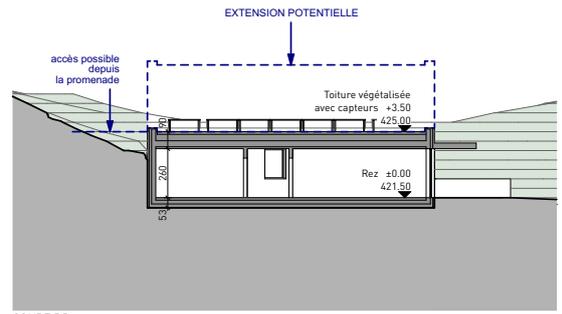
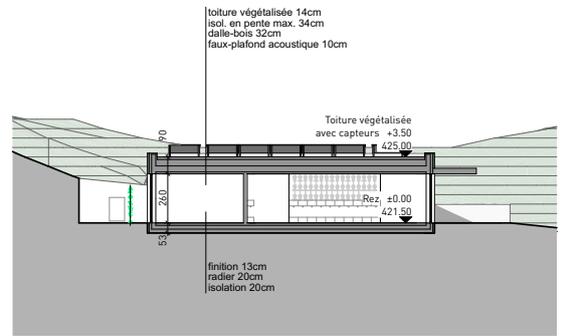
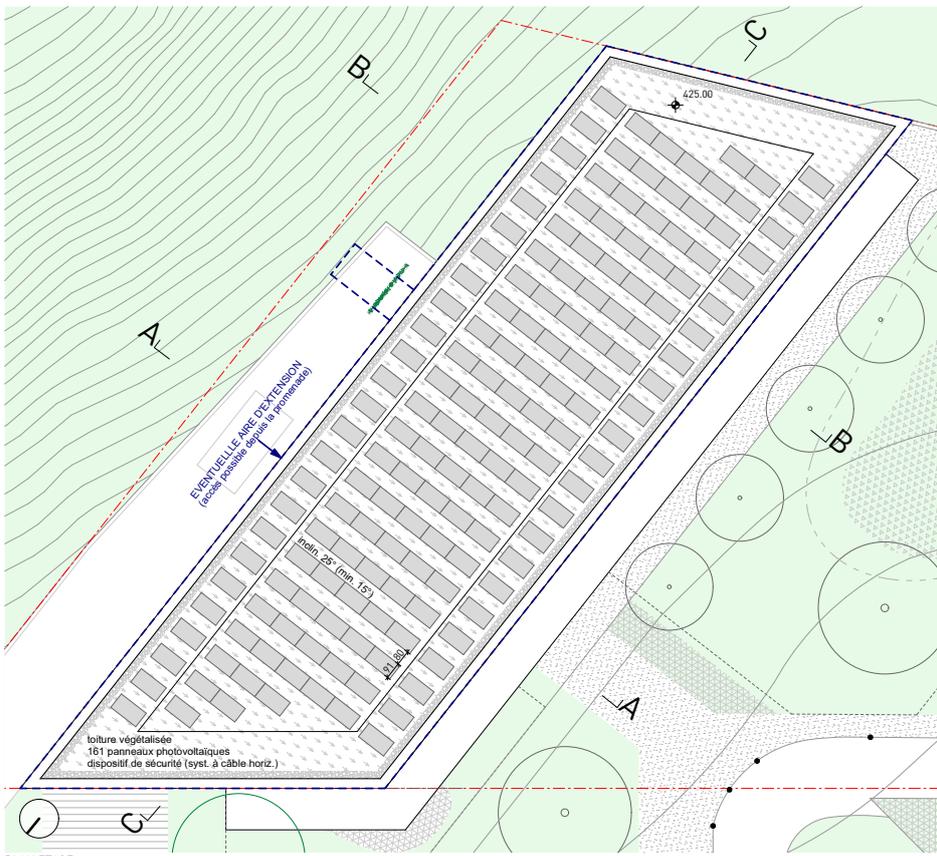
THIBAUD ZINGG
ARCHITECTES URBANISTES
EPFL SIA SAS REG A

RUE DU FOUR 26
1400 YVERDON-LES-BAINS

CONTACT@THIBAUDZINGG.CH
WWW.THIBAUDZINGG.CH

T +41 24 425 95 55
F +41 24 425 95 59



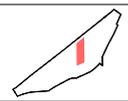


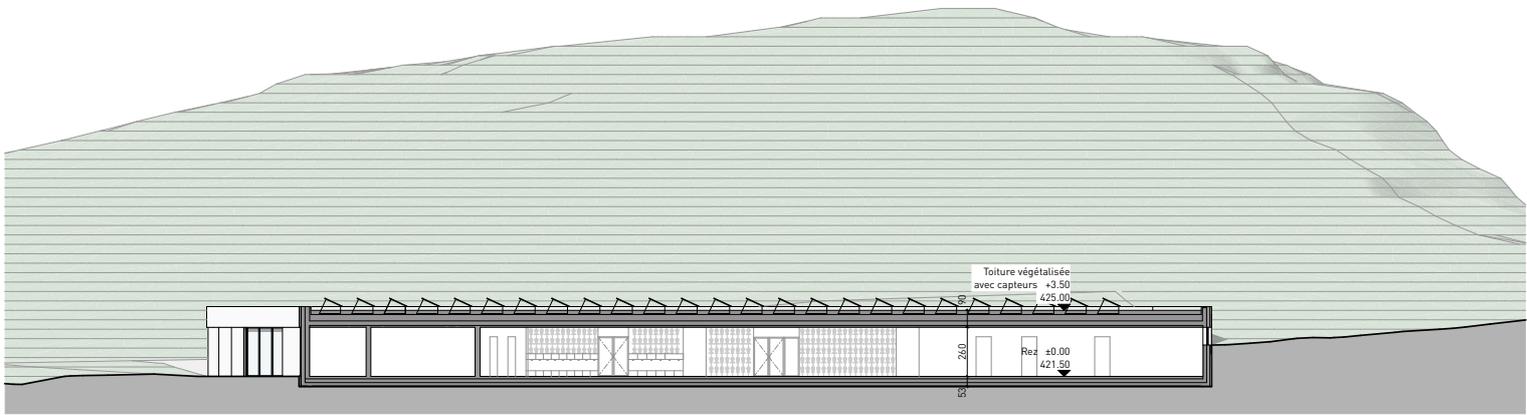
COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ
GARDERIE DU GRENOLET
CH. DU GRENOLET (P. 11161) - 1814 LA TOUR-DE-PEILZ

REZ. ETAGE,
COUPES AA ET BB
18.08.2023

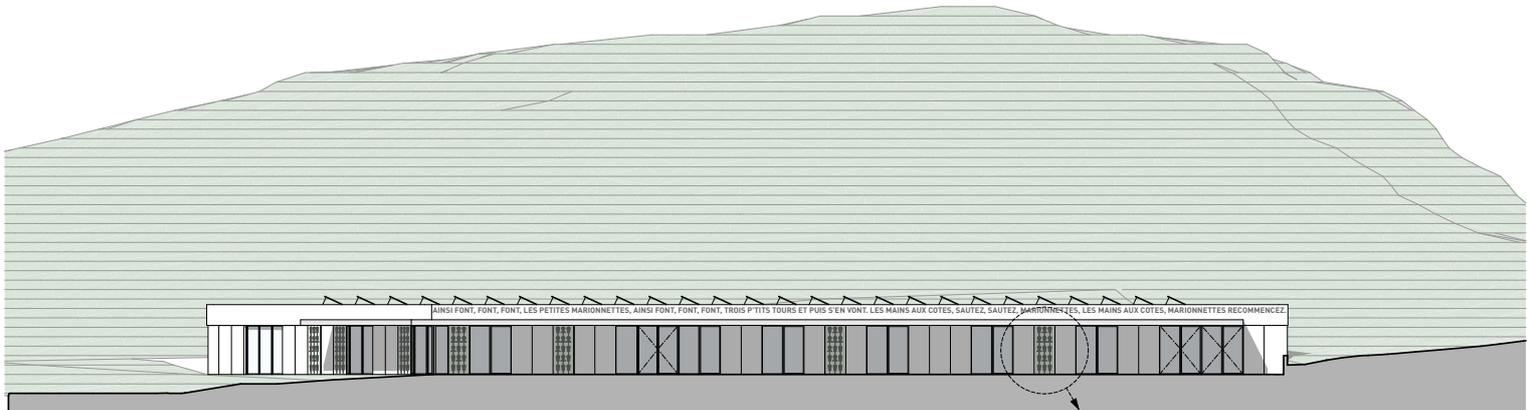
4.31 AVANT-PROJET
LTPD - PLANCHE N°2
ECH. 1:200

LA TOUR-DE-PEILZ

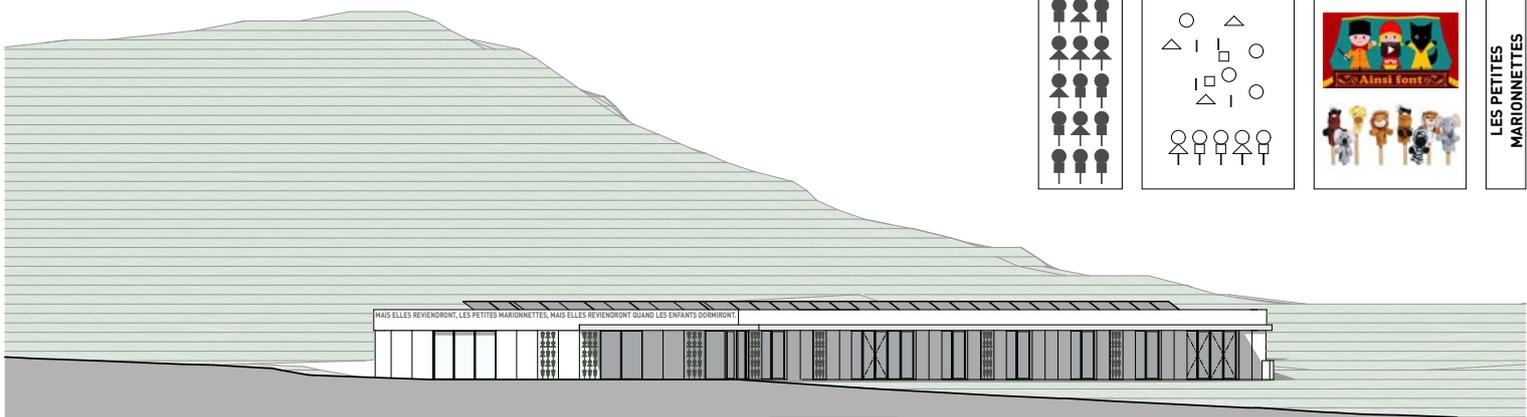




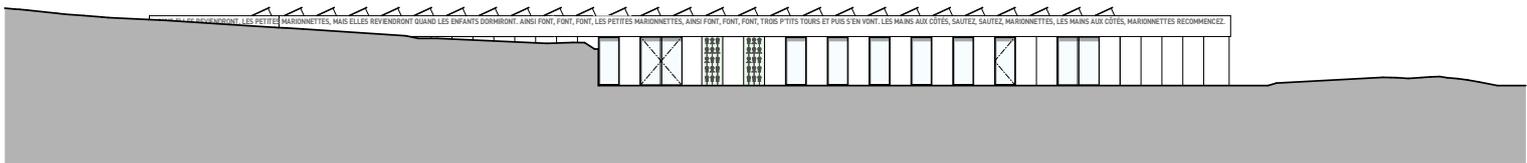
COUPE CC



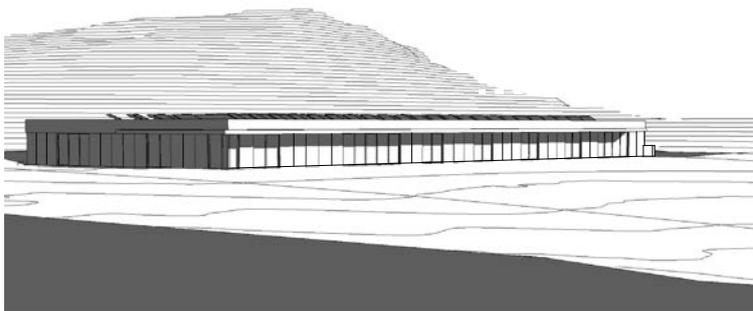
FAÇADE OUEST (entrée garderie)



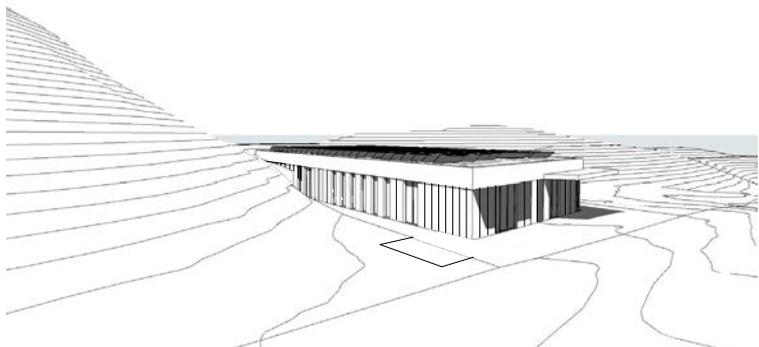
FAÇADE NORD



FAÇADE EST



PERSPECTIVES



COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ
GARDERIE DU GRENOLET
CH. DU GRENOLET (P. 1116) - 1814 LA TOUR-DE-PEILZ

COUPE CC, FAÇADES ET
PERSPECTIVES
18.08.2023

4.31 AVANT-PROJET
LTD - PLANCHE N°3
ECH. 1:200 / SANS ECH.

LA TOUR-DE-PEILZ

THIBAUD ZINGG
ARCHITECTES URBANISTES
EPFL SIA SAS REG A

RUE DU FOUR 26
1400 YVERDON-LES-BAINS

CONTACT@THIBAUDZINGG.CH
WWW.THIBAUDZINGG.CH

T +41 24 425 95 55
F +41 24 425 95 59

