

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.



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

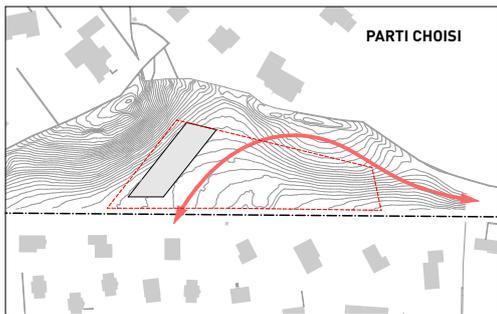
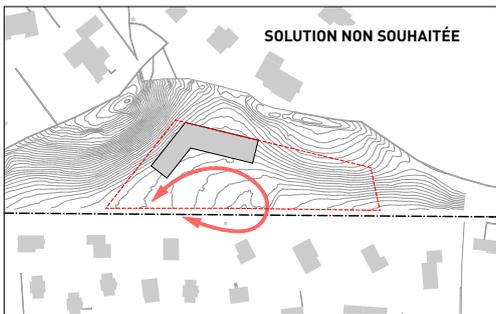
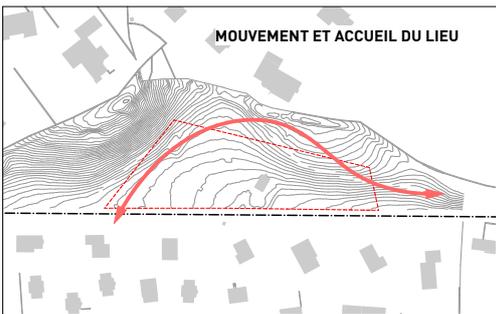




SITUATION_1:3'333.3



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

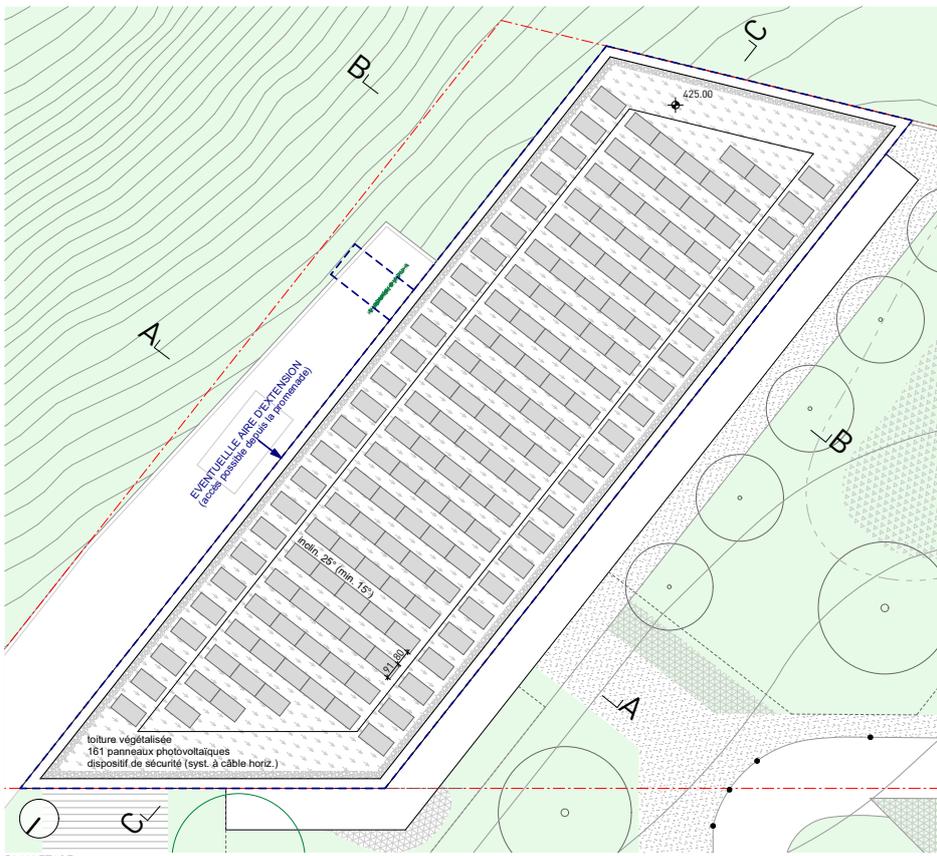
THIBAUD ZINGG
ARCHITECTES URBANISTES
EPFL SIA SAS REG A

RUE DU FOUR 26
1400 YVERDON-LES-BAINS

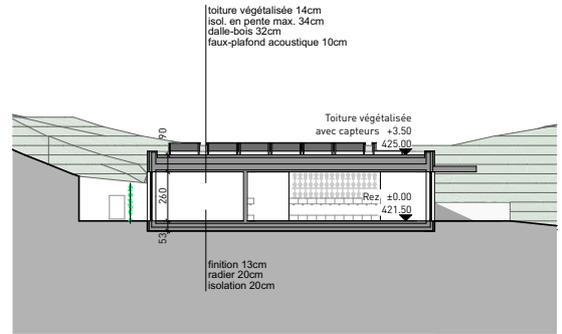
CONTACT@THIBAUDZINGG.CH
WWW.THIBAUDZINGG.CH

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

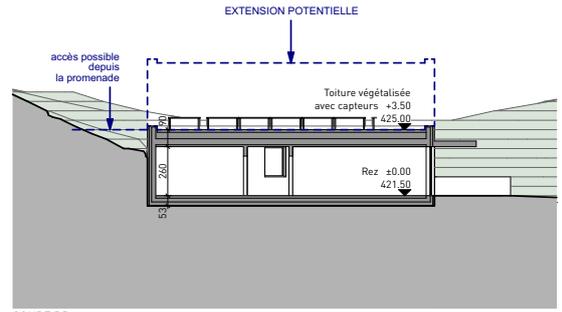




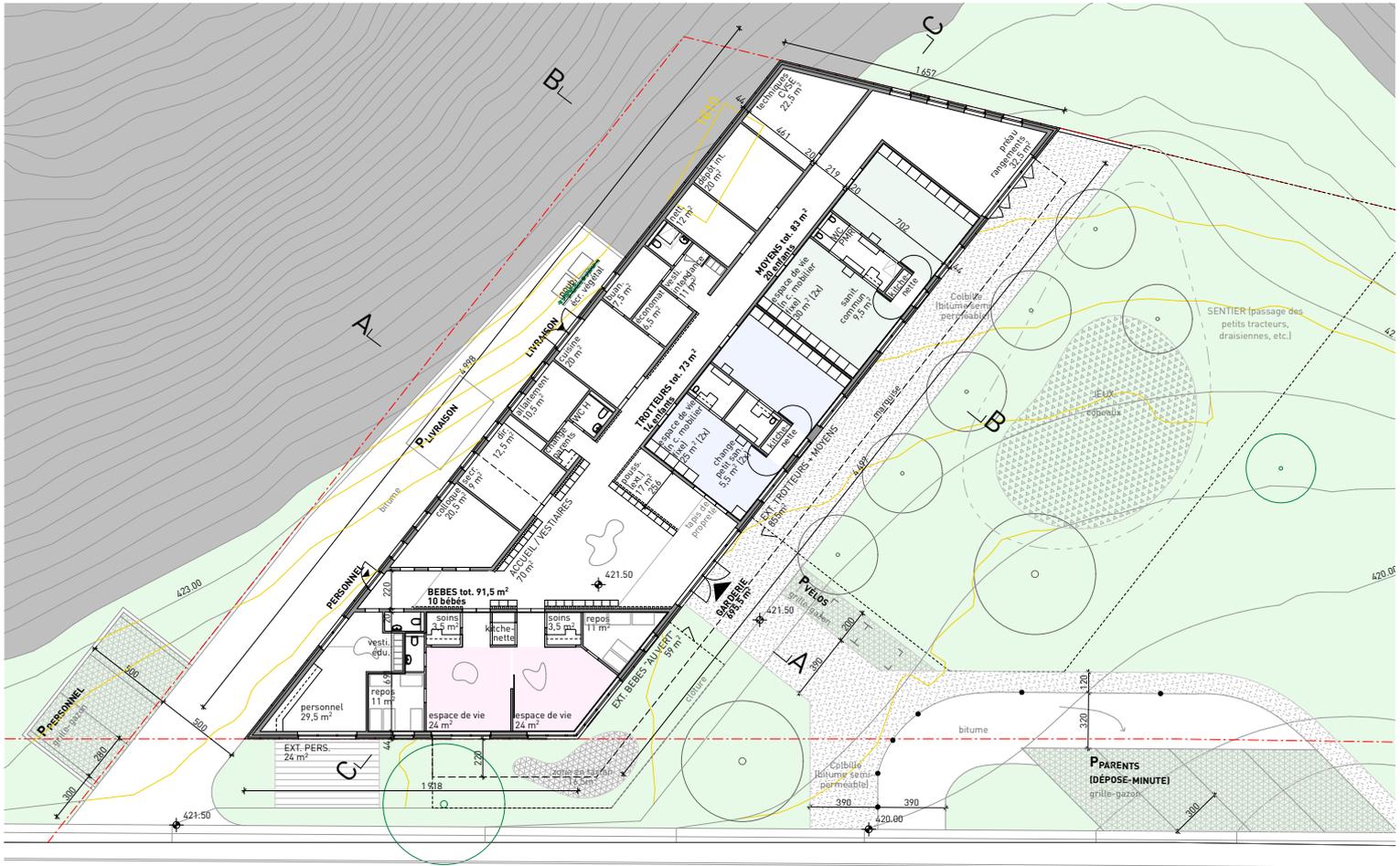
PLAN ETAGE



COUPE AA



COUPE BB



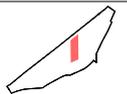
PLAN REZ-DE-CHAUSSEE

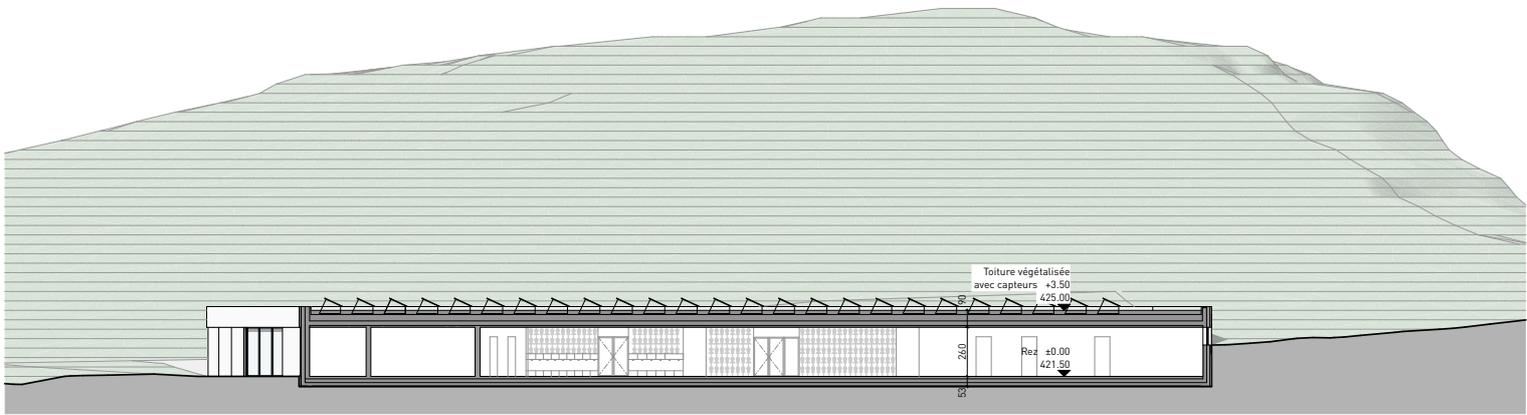
COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ
GARDERIE DU GRENOLET
CH. DU GRENOLET (P. 11161) - 1814 LA TOUR-DE-PEILZ

REZ. ETAGE,
COUPES AA ET BB
18.08.2023

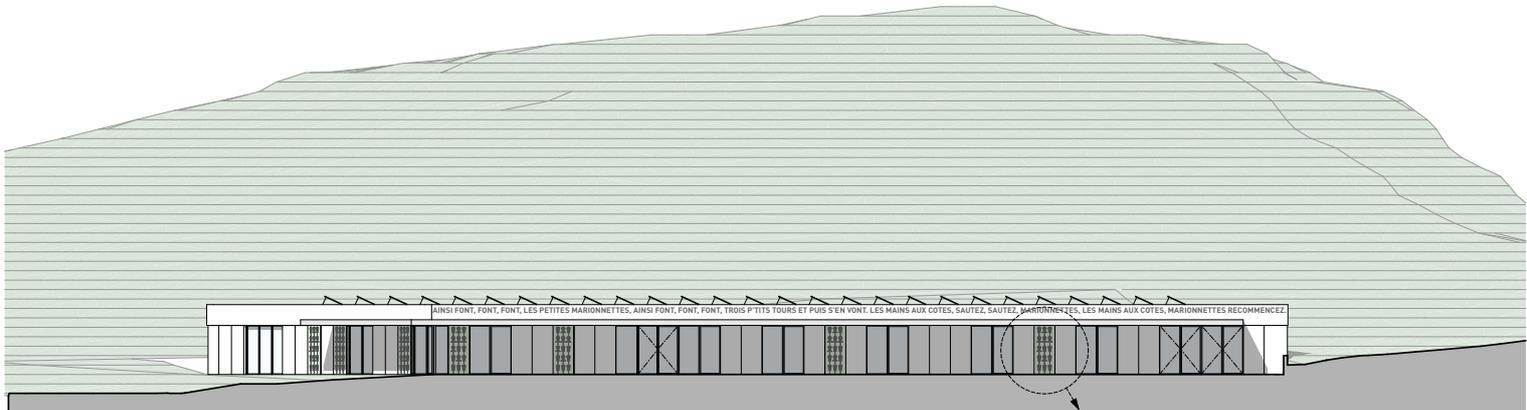
4.31 AVANT-PROJET
LTPD - PLANCHE N°2
ECH. 1:200

LA TOUR-DE-PEILZ

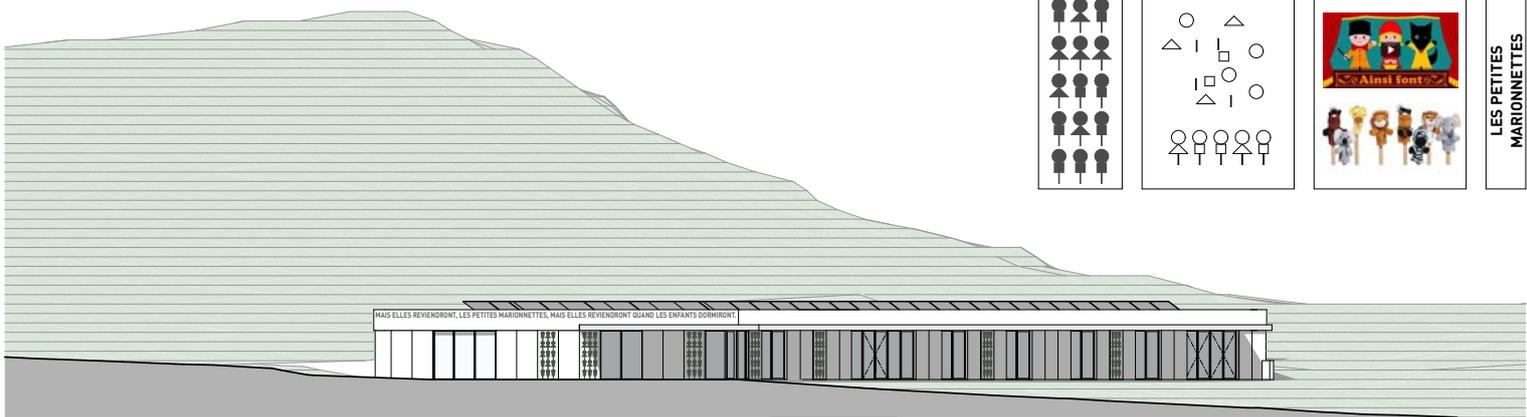




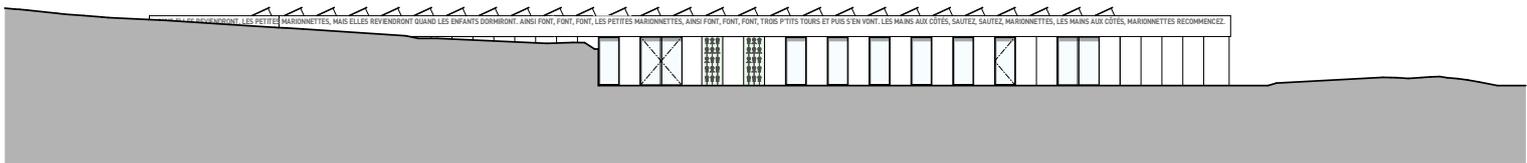
COUPE CC



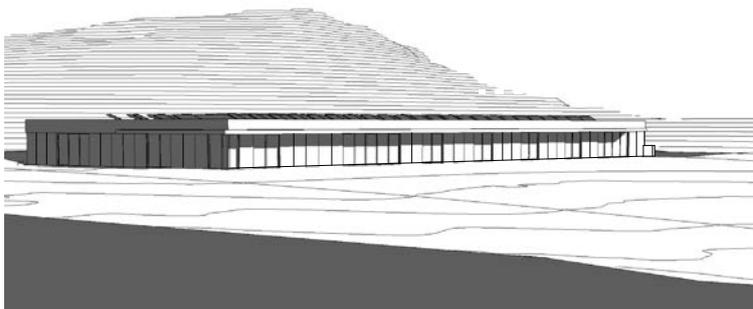
FAÇADE OUEST (entrée garderie)



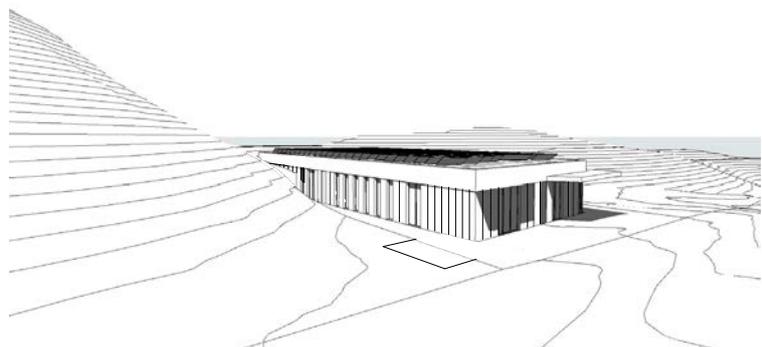
FAÇADE NORD



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 LTDP - 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

