

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 24/2024

le 11 septembre 2024

Demande d'un crédit de construction de Fr. 4'500'000.- pour la construction d'une garderie de 44 places au chemin du Gregnolet, parcelle N° 1116.

10.03.02-2408-Preavis-24-Credit construction-Gregnolet.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis sollicite un crédit de construction de Fr. 4'500'000.- pour la construction d'une garderie de 44 places au ch. du Gregnolet, sur la parcelle N° 1116, afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre de l'accueil préscolaire.

Ce crédit doit permettre la réalisation du bâtiment par une entreprise totale adjudicataire à l'issue d'un appel d'offres publiques et le financement des aménagements extérieurs réalisés en collaboration avec le Secteur des espaces verts et les entreprises concernées.

2. Préambule

Le manque récurrent de places en garderie est évoqué depuis plusieurs années par la Fondation des structures d'accueil de La Tour-de-Peilz (FSAT).

En mars 2024, cette dernière a ouvert une garderie temporaire de 44 places à l'Oyonne dans le but de répondre à l'urgence de la demande de place en garderie et dans l'attente de la construction d'une structure de même taille au ch. du Gregnolet. Au mois de février 2024, 130 enfants étaient en liste d'attente. L'ouverture de cette garderie temporaire a eu un impact positif, au dernier état des lieux (août 2024), 86 enfants étant en liste d'attente, ce qui correspond à un besoin de 50 places.

Il faut préciser que la garderie de l'Oyonne se situe dans les locaux de Nestlé. Néanmoins, l'une des conditions pour l'ouverture de cette garderie était son aspect temporaire et celle-ci devrait fermer avec l'ouverture de la garderie du Gregnolet.

Par conséquent, l'ouverture d'une garderie de 44 places permettra non pas de réduire la liste d'attente, mais de pérenniser l'offre actuelle à La Tour-de-Peilz.



La FSAT accueille actuellement 293 enfants pour 192 places dans les cinq garderies que sont Croqu'Lune (47 places), Yakari (21 places), Vilarose (49 places) et du Parc (31 places). Ceci en tenant compte de l'ouverture provisoire de l'Oyonne (44 places) depuis quelques mois à Entre-deux-villes, en attendant la construction du projet de 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 jeunes enfants.

Le crédit d'étude d'un montant de Fr. 380'000.- octroyé par le Conseil communal, par le biais du préavis N°13/2023 en date du 2 novembre 2023, est intégré dans la demande

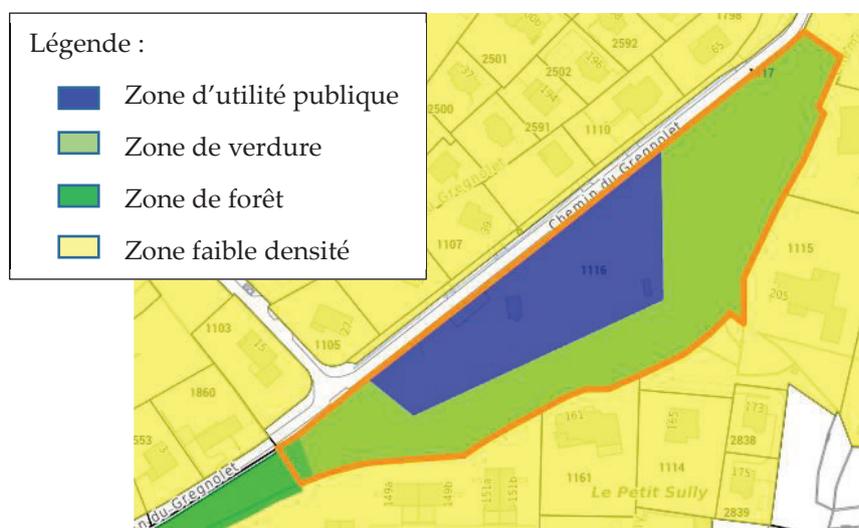
3. Situation

Située le long du chemin du Gregnolet, la parcelle communale N° 1116 a une surface totale de 12'278 m² dont 4'451 m² situés en zone d'installation 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.

La garderie de 44 places occupera environ 50% de la surface en zone d'utilité publique, inclus les aménagements extérieurs. Le reste de la parcelle sera maintenu en zone de forêt et de verdure.



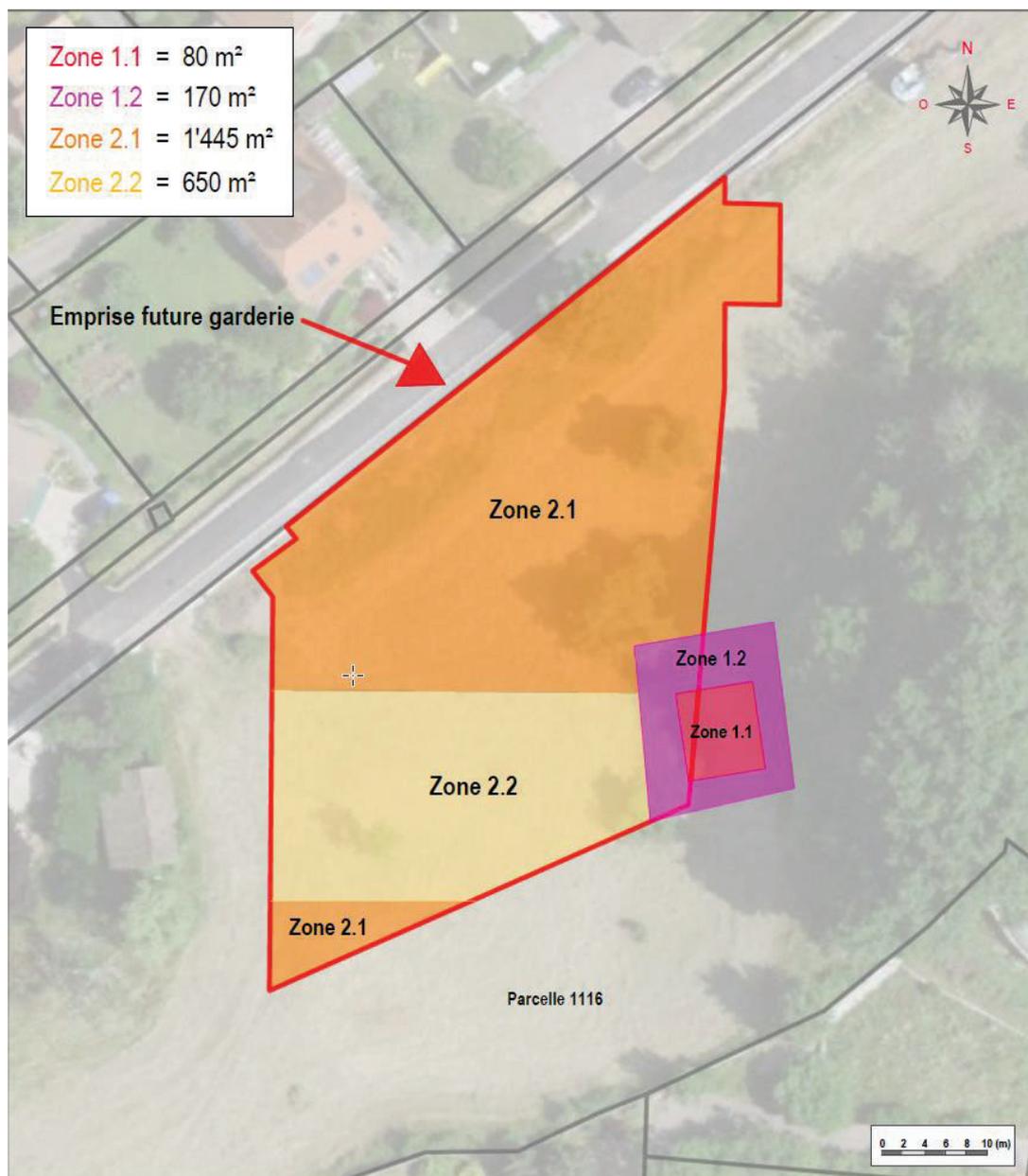
Situation du projet sur le territoire communal



Plan de situation de la parcelle N° 1116

Une partie du site était inscrite au cadastre des sites pollués, en tant qu'installation de tir avec le statut « site pollué nécessitant une investigation », dans la décision de la Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) du 13 juin 2023.

Consciente de cette situation, la Municipalité a effectué toutes les investigations nécessaires et un crédit a été octroyé par le biais du préavis N° 15/2024 en date du 26 juin 2024, pour permettre de procéder à la dépollution de la totalité du terrain occupé par la garderie.



Plan de gestion des déchets

Le volume excavé de la zone 1.1 sera envoyé en centre de traitement en raison de sa forte teneur en plomb et antimoine notamment. Le volume de la zone 1.2 sera envoyé en décharge type D et les volumes des zones 2.1 et 2.2 seront évacués en décharge de type B plutôt que valorisés en raison de la teneur en nombreux polluants contraignants identifiés lors des expertises (cadmium, chrome total, cuivre et plomb).

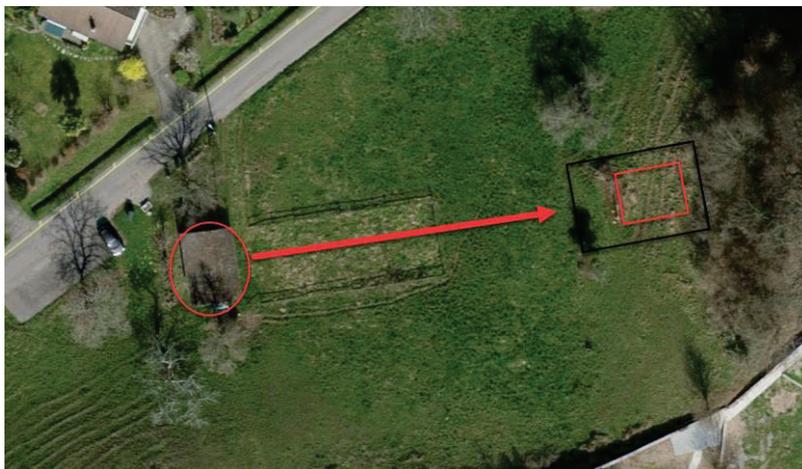
Les volumes excavés seront ensuite comblés par de la terre végétale propre provenant si possible de chantiers ouverts sur la commune ou de la région afin de limiter autant que possible les transports.

4. Historique

Actuellement utilisée comme prairie, cette parcelle a abrité un stand de tir au petit calibre entre 1946 et 1962.

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 a fait l'objet du préavis N° 15/2024 documenté et accepté par le Conseil communal en date du 26 juin 2024.

Dès lors qu'il est prévu d'installer une garderie abritant des enfants, l'ensemble du territoire concerné sera dépollué avant tous travaux de terrassement et de construction.



*Stand de tir (encerclé en rouge), direction des tirs (flèche rouge),
butte de tir (encadrée rouge)*

Le terrain était loué à un agriculteur pour la fauche et la récolte d'herbage. La zone polluée a été interdite d'accès sitôt celle-ci identifiée.

Il est à relever que ce terrain abrite une colonie de salamandres dans la partie en zone verte. Celle-ci n'est pas impactée par le projet. Selon le bureau d'ingénieur en environnement mandaté pour le suivi du chantier de la réfection du chemin du Gregnolet, la nouvelle construction ne pose pas de problème à cet égard.

Le chemin lui-même a fait l'objet d'une récente réfection. Le projet proposé a été coordonné entre les services techniques afin de prévoir les accès nécessaires au site pour les besoins du projet.

Dès lors que le chemin n'est pas une route à grande fréquentation, une étude de mobilité a été confiée 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 de la Commune 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.

Pour limiter l'impact environnemental et faciliter l'intégration du bâtiment dans ce lieu, la Municipalité propose une réalisation pour l'essentiel en bois d'origine Suisse certifié.

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 réalisations de garderies dans le canton, puis, sur cette base, de mettre en concurrence les entreprises totales (ET) « bois » pour permettre une réalisation rapide et clé en main dans les meilleurs délais.

Le développement du projet a été effectué entre novembre 2023 et mai 2024 puis un appel d'offres publiques ouvert aux ET a été effectué.

5. Le projet

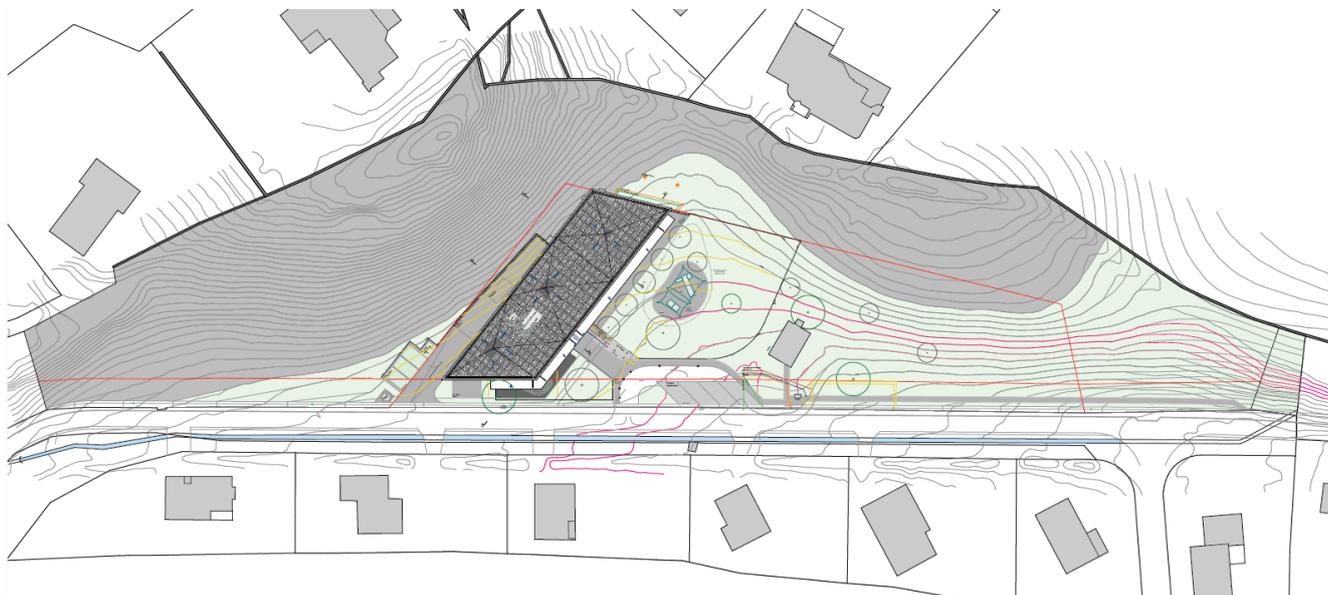
Grâce au crédit d'étude octroyé, un projet définitif a été développé par l'architecte et les mandataires techniques en étroite collaboration avec la Fondation des structures d'accueil de La Tour-de-Peilz et l'Office d'accueil de jour des enfants du canton (OAJE) sur le terrain mis à disposition le long du ch. du Gregnolet. Un jeu de plans du projet est annexé au présent préavis.

Géologie

Situé dans une bassière, sur 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.

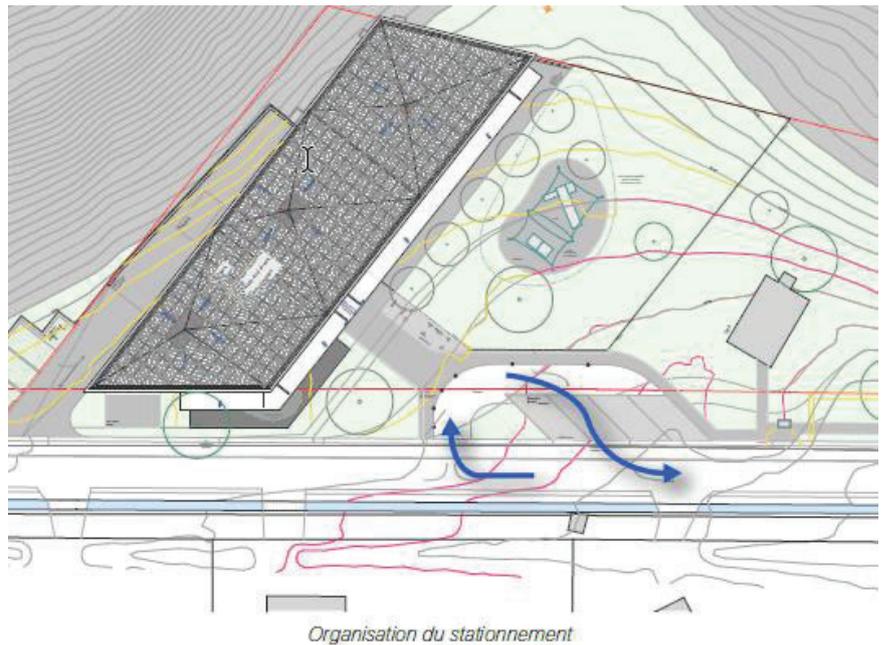
Implantation

Son implantation, qui s'inscrit en bordure des limites de construction, permet de mettre en valeur et garder libre une grande partie du site et favorise 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 véhicules motorisés est inséré de manière à ce que les

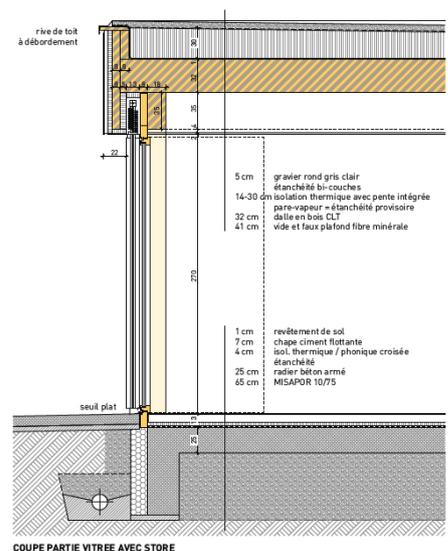
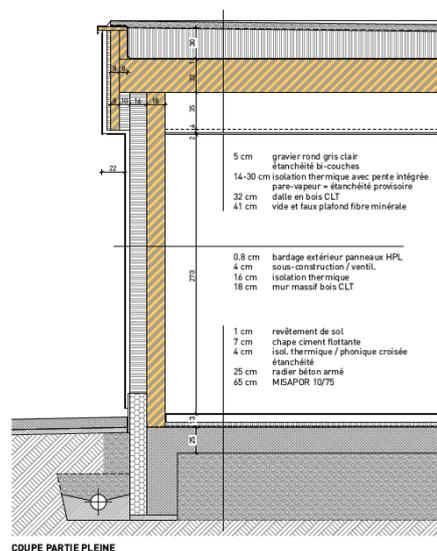
enfants et les parents puissent sortir de leur véhicule avec un maximum de sécurité pour se rendre à la garderie tout en conservant un maximum de fluidité au trafic aux heures de plus forte affluence. Les véhicules sont ensuite redirigés naturellement vers la route de Chailly pour éviter d'engorger le ch. de Béranges qui est plus étroit et donc peu approprié au trafic bidirectionnel 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 de se rendre à pied à la garderie par une promenade en parfaite sécurité.

Un plan de mobilité sera établi en collaboration avec la FSAT avant la mise en exploitation 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 est recouverte d'une importante installation solaire permettant de



couvrir une part significative des besoins énergétiques pour l'exploitation et le chauffage de la garderie

Les coûts résultent pour une grande partie du résultat de l'appel d'offres en ET-Entreprises Totales pour l'ensemble de la construction.

Cette demande de crédit intègre le crédit d'étude de Fr. 380'000.- préalablement accordé par le Conseil communal par le biais du préavis N° 13/2023 qui a permis le développement du projet, la mise à l'enquête, la description et l'organisation de l'appel d'offres ET.

Crédit de construction		
Construction - Garderie du Gregnolet		
Désignation	Montant TTC	
	Crédit demandé	Total
Crédit d'étude accordé le 2 novembre 2023 préavis N°13/2023	380'000.00	380'000.00
Adjudication Entreprise Totale, sous réserve de l'octroi du crédit	3'759'177.00	4'139'177.00
Aménagements extérieurs selon estimation secteur Espaces verts (montant estimé)	238'000.00	4'377'177.00
Direction architecturale	22'000.00	4'399'177.00
Suivi ingénierie	45'000.00	4'444'177.00
Divers et imprévus	55'823.00	4'500'000.00
Total TTC, TVA, 8.1% inclus	4'500'000.00	4'500'000.00

Les aménagements extérieurs seront réalisés par des entreprises de la région en collaboration étroite avec les services communaux.

Afin de garantir, lors de la réalisation, la qualité architecturale et technique telle que définie en planification, des montants sont demandés pour la direction architecturale et assurer le suivi technique de la future construction. En effet, les forces disponibles à l'interne sont déjà occupées sur d'autres dossiers.

7. Planning

L'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 cette réalisation, la Municipalité dépose le présent préavis de crédit de construction.

L'objectif de la Fondation 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 permis de construire	août 2024
Adjudication sous réserve de l'octroi du crédit	septembre 2024
Demande du crédit de construction	11 septembre 2024
Octroi du crédit de construction	30 octobre 2024
Début des travaux	octobre - novembre 2024
Remise de l'ouvrage	août 2025

8. Conséquences financières

Le montant total des travaux tout compris s'élèvent à Fr. 4'500'000.- TTC. Sur la base des conditions de location convenues pour ce type d'établissement, le montant du loyer annuel peut être estimé à Fr. 160'000.- par an, charges non-comprises. Soit un rendement moyen de 3.55 % brut ce qui permettra d'assumer les frais d'entretien et d'amortissement de l'immeuble.

L'amortissement de ces investissements se fera selon la durée obligatoire de 30 ans dès l'année suivant l'établissement du décompte final des travaux.

Le plan d'investissement 2024 prévoit un montant de Fr. 3'780'000.- pour la construction de la garderie du Gregnolet.

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 répond 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. L'ouverture d'une garderie soutient les familles en offrant un espace sûr et éducatif pour les jeunes enfants, favorisant ainsi l'égalité des chances et permettant aux parents de mieux concilier vie privée et vie professionnelle.

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. L'ouverture d'une garderie permet de libérer du temps pour les parents, en particulier pour les mères, leur permettant de réintégrer le marché du travail plus rapidement, ce qui augmente le revenu des ménages et les recettes fiscales locales. De plus, les emplois créés par la garderie stimulent l'économie locale.

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 sera réduit 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, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 24/2024,
- 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 de construction de Fr. 4'500'000.- pour la réalisation du projet d'une garderie de 44 places au chemin du Gregnolet, parcelle N° 1116, à prélever par le débit du compte N° 9143.107.00 "Travaux - Garderie du Gregnolet" ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 100 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 11 mai 2022, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 60'266'360.81 ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement par le compte de fonctionnement N° 350.3312.06 "Amort. - Garderie du Gregnolet" ;
4. de prendre note que l'amortissement s'élèvera à Fr. 150'000.- par année, selon la durée d'amortissement de 30 ans imposée pour cette catégorie d'immobilisations ;
5. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'à la fin du chantier et de la période garantie.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :



Sandra Pasquier

Pierre-A. Dupertuis

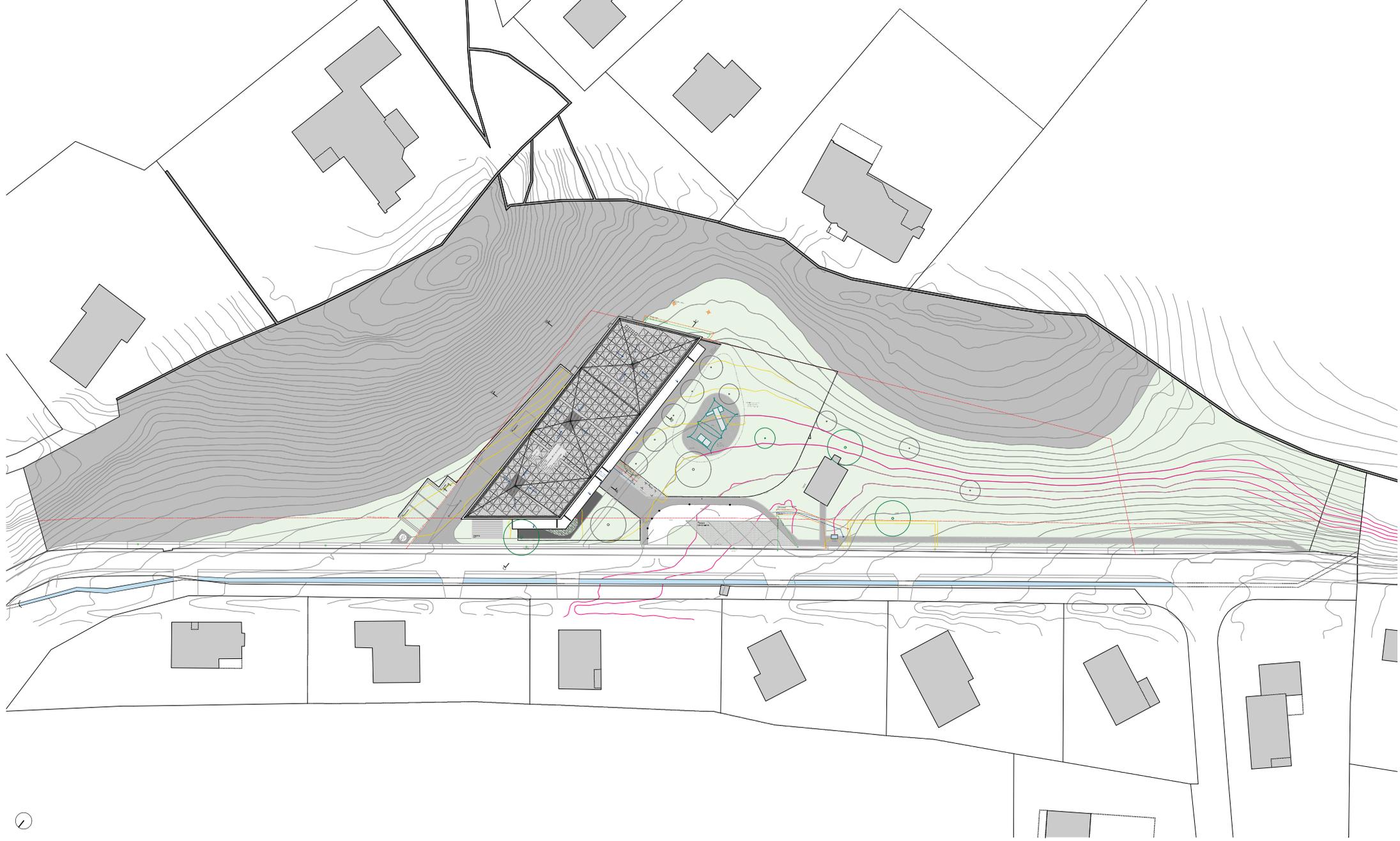
Annexes :

- plans de mise à l'enquête

Délégués municipaux : Mme Sandra Pasquier & M. Vincent Bonvin

Adopté par la Municipalité : le 19 août 2024





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

PLAN SITUATION
 24.05.2024

4.41 APPEL OFFRES
 N° A.12.1.300
 ECH. 1:500

LA TOUR-DE-PEILZ

VERSIONS
 ...
 ...

THIBAUD ZINGG
 ARCHITECTES URBANISTES
 EPFL SA PAS REG A

RUE DES PECHEURS 7
 1403 YVERDON-LES-BAINS

CONTACT@THIBAUDZINGG.CH
 WWW.THIBAUDZINGG.CH

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



les mobiliers/accessoires/équipements en couleur illustrent les plans
 ils ne sont pas à fournir par l'entreprise générale

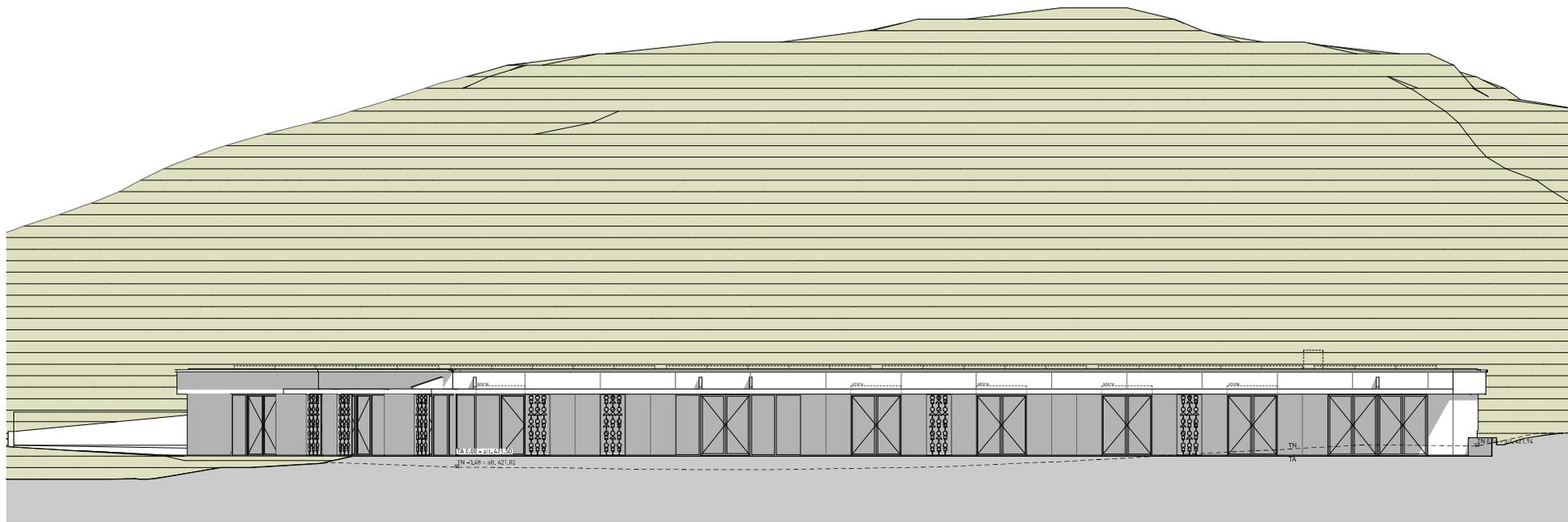
COMMUNE DE LA TOUR-DE-PELZ
GARDERIE DU GRENONNET
 CH. DU GRENONNET (R. 11161 - 1814 LA TOUR-DE-PELZ)
 VERRIERES

PLAN REZ-DE-CHAUSSEE
 24.05.2024

441 APPEL OFFRES
 N° 4.2.2.301
 ECH. 1/100

LA TOUR-DE-PELZ

THIBAUD ZINGG
 ARCHITECTES ASSOCIÉS
 EPFL - Bd. des Réaumur
 CONTACT: thibaud.zingg@thibaudzingg.ch
 T +41 24 25 15 15
 F +41 24 25 15 15



FACADE OUEST

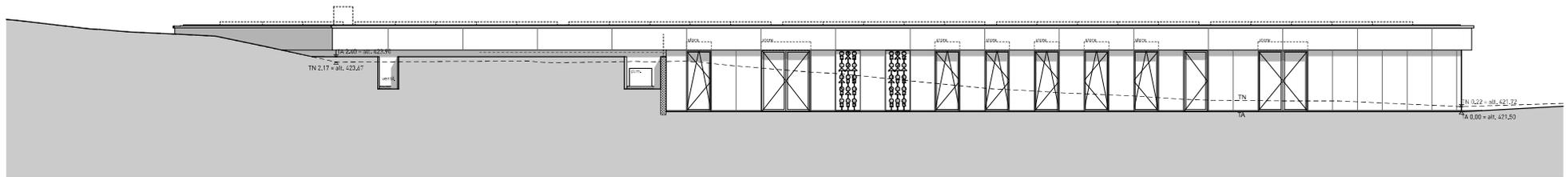


FACADE NORD

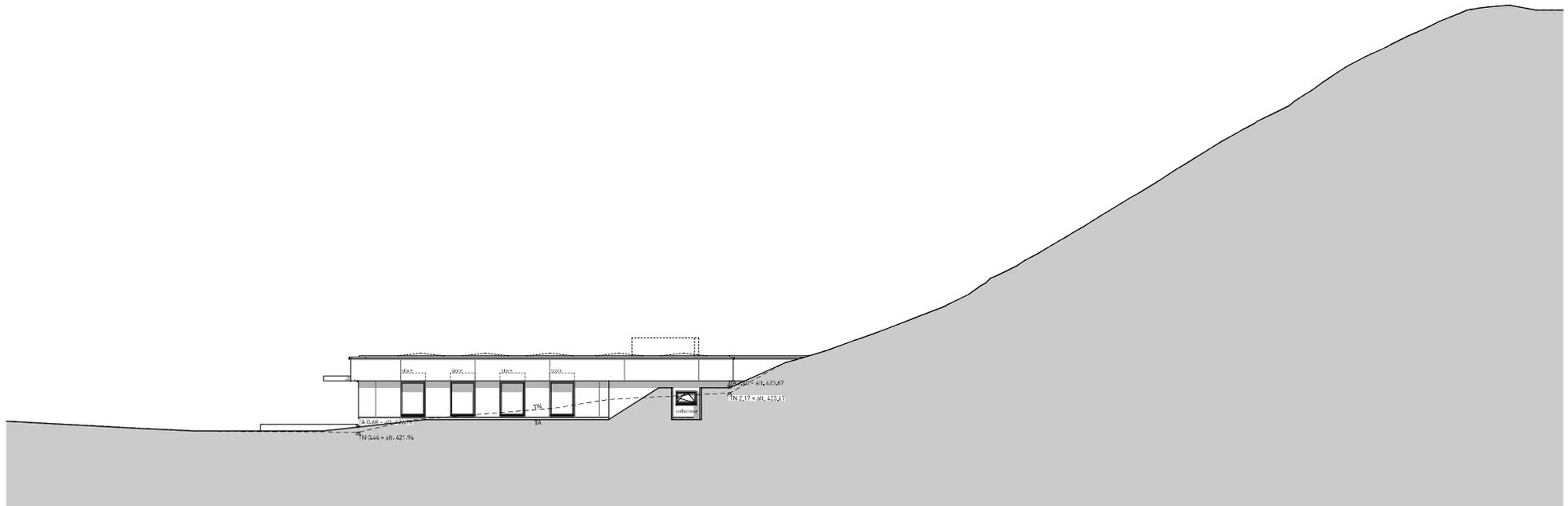
COMMUNE DE LA TOUR-D'AUD GARDEUR DU BRENOLETT CH. DU BRENOLETT 09, 11141 - 31114 LA TOUR-D'AUD	FACADES NORD ET OUEST 24/05/2024	4.11 APPEL D'OFFRES N° A.174.303 ECH. 1/100	LA TOUR-D'AUD - P. 01.2
--	-------------------------------------	---	-------------------------

THBAUD ZINGG ARCHITECTES URBANISTES SP. SA SAS 18514	RUE DU FOUR 24 31077 BRENOLETT - 31 - 69163	CONSEILIER REPRÉSENTANT WWW.CHAUDREUIL.COM	T. 05 34 23 95 55 F. 05 34 23 95 54
--	--	---	--



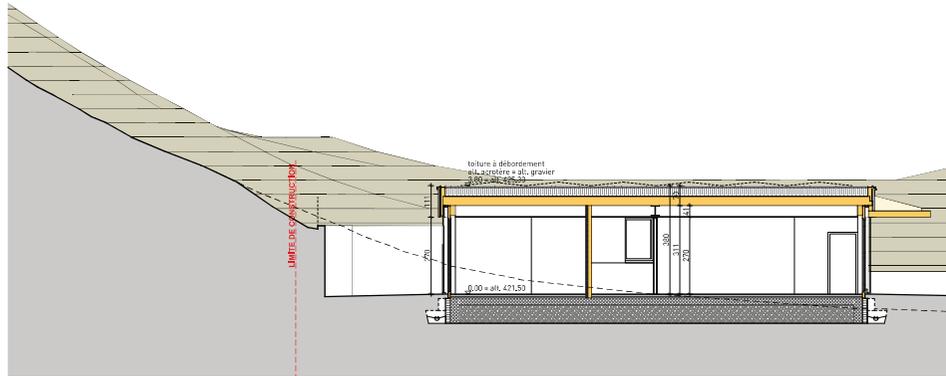


FAÇADE EST

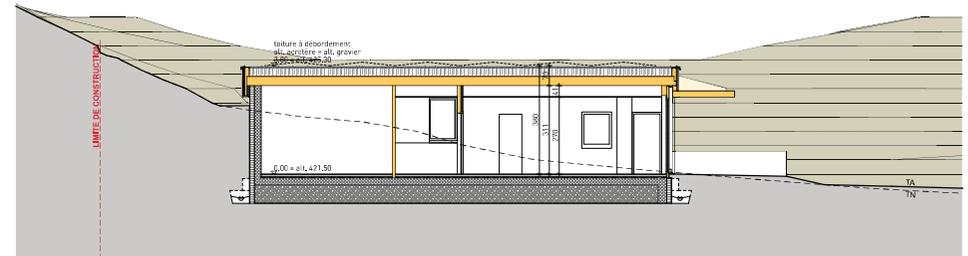


FAÇADE SUD

COMMUNE DE LA TOUR-DE-PÉZ GARDEUR DU BRENOÛLET CH. DU BRENOÛLET 19, 11141 - 1814 LA TOUR-DE-PÉZ	FAÇADES SUD ET EST 24/05/2024	4.11 - APPEL D'OFFRES N° A.124.304 ECH. 1/100	LA TOUR-DE-PÉZ
			
THIBAUD ZINGG ARCHITECTES URBANISTES EPFL - SA - PAS 1801	RUE DU FOUR 24 1019 YVERDON-VD	CONTRACTEUR: BENOÎT BÜCH WWW.BENOITBUECH.CH	T. 04 24 21 95 95 F. 04 24 21 95 94



COUPE A



COUPE B



COUPE C

COMMUNE DE LA TOUR-DE-PÉZ GARDEME DU GRENOUET CH. DU GRENOUET 19, 11141 - 1814 LA TOUR-DE-PÉZ	COUPES A, B ET C 24/05/2024	4-11 APPEL OFFRES N° A.174.305 ECH. 1/100	LA TOUR-DE-PÉZ
---	--------------------------------	---	----------------

THBAUD ZINGG ARCHITECTES URBANISTES EPFL - SA PAS 10014	RUE DU FOUR 24 1019 YVERDON-VD	CONTRACTEUR: BAUDOUIN ZH WWW.BAUBOUIN.CH	T. 041 24 21 95 05 F. 041 24 21 95 04
---	-----------------------------------	---	--

