

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 24/2024 – Demande d'un crédit de construction de CHF 4'500'000.- pour la construction d'une garderie de 44 places au chemin du Gregnolet, parcelle N° 1116

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le 25 septembre 2024 de 19h30 à 21h30 en Salle 2 de la Maison de commune. Elle est composée des membres suivants :

Mesdames Anouk Dandrieu (LV)
 Vivane Huber (LTDPL pour l'UDC)
 Maria Luceron (LCIVL)
Messieurs Anthony Abbott (PLR)
 Michel Bloch (PSDG)
 Jimmy Suro (PSDG)
 Yves Rossier (PLR), président-rapporteur
Pour la COFIN M. Jean-Yves Schmidhauser (PSDG)

La Municipalité est représentée par Mme Sandra Pasquier, Syndique, MM. Vincent Bonvin, Municipal en charge du Service Famille, Jeunesse, Sport et Culture (SFJSC), Monsieur Alessio Gruta, 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 et aux membres de la Commission et donne la parole à la Municipalité pour la présentation du projet.

Présentation de la Municipalité

Monsieur Vincent Bonvin rappelle le manque récurrent de places de garderie dans notre commune, qui a été mentionné depuis plusieurs années par la Fondation des structures d'accueil de la Tour de Peilz (FSAT).

A l'heure actuelle, la FSAT accueille 292 enfants pour 192 places dans 5 garderies : Croqu'Lune (47 places), Yakari (21 places), Vilarose (49 places), du Parc (31 places) et L'Oyonne (44 places). Cette dernière se situe dans les locaux de Nestlé Suisse à Entre-Deux-Villes. C'est un arrangement temporaire qui se terminera dès que la nouvelle garderie du Gregnolet sera en activité, mais au plus tard à l'été 2026.

Selon le dernier état des lieux disponible (septembre 2024), 80 à 90 enfants sont en liste d'attente, ce qui correspond à un besoin d'environ 50 places.

Ainsi, même lorsque la garderie du Gregnolet sera en activité, il manquera toujours une structure de 44 places pour couvrir les besoins communaux.

En ce qui concerne l'emplacement de la garderie du Gregnolet, Monsieur Vincent Bonvin précise que ce terrain communal est idéalement situé dans un beau cadre de verdure et dans un quartier de la commune en plein développement.

La Municipalité a rencontré à deux reprises les habitants de ce quartier pour leur présenter le projet et répondre à leurs questions. Elle a mis en avant la taille raisonnable du projet (44 places) avec un bâtiment qui s'intègre dans la topographie du paysage et présente des aspects notables de durabilité

(construction modulaire en bois, panneaux solaires sur le toit et pompe à chaleur sol-eau pour le chauffage du bâtiment et les services).

Une étude détaillée de mobilité a également été conduite afin de limiter les nuisances pour le voisinage tout en assurant la sécurité des usagers (organisation du trafic motorisé et du dépose-minute, parking à vélos et à vélos-cargo, chemin pédestre en site propre, incitation aux parents et au personnel de la garderie à utiliser la mobilité douce).

A la suite de la présentation générale de Monsieur Bonvin, Monsieur Yves Roulet nous donne des informations complémentaires sur le projet lui-même :

- Les travaux de dépollution du site lié à son utilisation antérieure ont obtenu l'aval technique des offices fédéraux et cantonaux concernés. Ils sont financés par un préavis spécifique (N° 15/2024), déjà approuvé par le Conseil communal et leur exécution sera en principe faite en même temps que les travaux de terrassement de la garderie afin d'optimiser les coûts.
- La garderie comprend des espaces d'accueil et de vie pour 44 places de toutes les tranches d'âge de 4 mois jusqu'à la scolarité. Des discussions détaillées ont eu lieu avec les organes compétents (FSAT, Office d'accueil de jour des enfants du canton - OAJE) pour raffiner le plan d'aménagement du bâtiment et la disposition du mobilier et des services. Le local à poussettes a également été agrandi. Une marquise a été ajoutée au bâtiment pour protéger les espaces d'accueil du soleil et des intempéries. Cet espace couvert pourra également être utilisé pour le parcage extérieur des poussettes si nécessaire.
- Le bâtiment construit en bois présente une excellente isolation. La toiture est recouverte des panneaux solaires permettant de couvrir une part significative des besoins en énergie (exploitation, chauffage) par le biais d'une pompe à chaleur sol-eau.
- La mise à l'enquête du projet de garderie et de dépollution du site aura lieu entre le 11 septembre et le 10 octobre 2024.
- Les aménagements extérieurs seront conduits par le Service des Parcs et Jardins. Trois arbres devront être coupés en raison de la pollution du sol, mais à la fin des travaux l'arborisation de la parcelle sera en fait supérieure à la situation actuelle.
- Un appel d'offres en Entreprises-Totales pour l'ensemble de la construction a été effectué. Trois entreprises répondant aux critères d'aptitudes ont fait une offre dans une fourchette allant de CHF 3,759 à CHF 4,290 millions (TTC). A part le prix, le Service des Domaines et Bâtiments a utilisé six critères qualitatifs supplémentaires pour évaluer les offres. Finalement, l'offre retenue est la moins chère qui répond également le mieux aux critères qualitatifs.
- Dans le cadre d'un mandat en Entreprise-Totale, l'adjudicataire est responsable de délivrer le projet selon la qualité, les coûts et le planning spécifiés. Des pénalités sont prévues en cas d'écarts.
- Des possibilités supplémentaires d'économie pourraient se présenter si les travaux de terrassement liés à la dépollution et à la garderie peuvent être exécutés simultanément. Des subventions pourraient également être reçues pour les panneaux solaires et la pompe à chaleur.
- L'objectif de la FSAT et de la Municipalité est une ouverture publique et une mise en exploitation en janvier 2026.
- A ce jour, il est prévu que le bâtiment de l'ancien stand reste à disposition du quartier après de modestes rénovations qui sont incluses dans le budget des aménagements extérieurs.
- Il est possible d'ajouter un second étage à la garderie d'un point de vue structurel. C'est toutefois une option à long terme puisque dans le court à moyen terme la Municipalité envisage d'autres solutions pour combler le déficit actuel de places en garderie (50 places).

Les commissaires ont posé de nombreuses questions sur le plan de mobilité prévu pour la garderie (parents/enfants et collaborateurs). Les points suivants ont été soulevés :

- Bien que le trafic sur le chemin du Gregnolet ne soit en moyenne pas significativement augmenté par ce nouveau projet, des pics de trafic auront lieu aux heures de pointe (dépose et reprise des enfants). Monsieur Yves Roulet nous rassure en répétant que cela n'engendrera pas une augmentation importante du trafic.
- Que prévoit le projet pour garantir la sécurité des piétons et des enfants accompagnés, notamment dans la zone au sud du chemin du Gregnolet afin de réduire les risques d'accidents liés aux trottoirs chevauchant dans cette zone ? Monsieur Yves Roulet ne voit pas de problème de sécurité entre piétons et voitures.
- Est-ce que les quatre places de parc qui sont prévues pour le dépose-minute sont suffisantes et ce nombre limité ne risque-t-il pas d'engendrer un blocage du trafic sur le chemin du Gregnolet ? De plus, est-ce que le nombre de places de stationnement pour les collaborateurs de la garderie est suffisant (3 places) ? Monsieur Yves Roulet explique que le nombre de places de parc suit les normes VSS et est en principe suffisant.
- La desserte du lieu par les VMCV n'est pas idéale. Est-ce qu'une réflexion a été menée par la municipalité concernant les arrêts de bus VMCV ? Madame la Syndique répond qu'une réflexion sera menée lors du réaménagement du carrefour entre l'Avenue de Pérouge, la route de Chailly et le chemin du Gregnolet.
- Faut-il conserver les places de parc actuelles qui jouxtent le bâtiment de l'ancien stand de tir ? Monsieur Yves Roulet répond que ces places de parc sont des « places de parking sauvages » et que les habitants du quartier et la commune ne souhaitent pas les conserver.
- Pourquoi ne pas envisager de déplacer les places du dépose-minute sur la route de Chailly ou à la place des places de parking sauvages afin d'améliorer la sécurité des piétons ? Monsieur Yves Roulet craint que cela ne génère encore plus parking sauvage à l'entrée de la garderie si ces places de parcs déplacées en contre-bas.
- Peut-on réaliser un cheminement dans la zone forestière au sud du chemin de Gregnolet ? Malheureusement, Monsieur Yves Roulet ne voit pas la possibilité d'aménager un tel chemin au vu de la topographie de cette zone et de son affectation.
- Faut-il modifier le sens du trafic sur les places du dépose-minute ?
- Est-il possible de mieux optimiser les temps de dépose, accueil et récupération des enfants ?

Au vu de ces nombreuses questions, Monsieur Yves Roulet a accepté de revoir ce plan une fois de plus et de procéder à certains ajustements si nécessaire.

Il est également prévu que le carrefour entre l'Avenue de Pérouge, la route de Chailly et le chemin du Gregnolet soit revu et sécurisé. Ce point fera l'objet d'un préavis spécifique du Service de l'Urbanisme et des Travaux Publics.

Un commissaire se demande pourquoi ce projet de garderie n'a pas été intégré dans le projet de construction des Oréades. Ceci aurait probablement permis une réalisation à un coût inférieur. Madame la Syndique répond qu'en effet ce point n'a pas été anticipé au moment de la conception du projet des Oréades, il y a de cela plusieurs années.

De plus, Madame la Syndique confirme qu'un plan de développement des besoins en infrastructures immobilières jusqu'en 2040 a été établi et que ce plan devrait être communiqué prochainement au Conseil communal.

Le déficit annuel d'exploitation de cette nouvelle garderie, à la charge de la commune, sera de l'ordre de CHF 700'000.-, ce qui représente environ un point d'impôts. Pour information, la contribution communale représente environ 43% du coût d'exploitation, le solde étant assumé par la participation financière des parents (36 %) et de subventions diverses (21 %).

Discussions de la commission

La plupart des questions des commissaires ayant été traitées durant la présentation de la Municipalité, les discussions de la commission ont été relativement courtes et un consensus favorable au projet a rapidement été atteint.

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.

Il faudra maintenant néanmoins attendre le rapport de planification des besoins immobiliers de la Municipalité pour comprendre comment le déficit actuel de places en garderie sera comblé.

2° Caractéristiques principales du projet

La commission n'a pas de remarque ou critique de principe sur le projet lui-même. Elle est plutôt d'avis que c'est un beau projet dans lequel un soin particulier a été donné aux détails.

3° Mobilité

Il a été pris note de l'importance accordée aux questions de mobilité.

Toutefois, les nombreuses questions soulevées à la Municipalité montrent que le concept de mobilité présenté doit encore être affiné (par exemple : nombre de places de parc pour le dépose-minute et les collaborateurs, sens du trafic pour l'entrée et la sortie de la zone de dépose-minute, emplacement des places de parc pour le dépose-minute, conservation des places de parc existantes proche du bâtiment du l'ancien stand de tir, sécurité des trottoirs chevauchant pour les piétons avec poussettes, vélos et vélos-cargo).

Le Commission émet donc le vœu que ces questions soient revues au plus vite et les ajustements nécessaires effectués.

4° Planification de la réalisation

La commission considère que le calendrier souhaité par la Municipalité est relativement optimiste et dépendra en partie des éventuelles oppositions pour sa réalisation. Toutefois, une démarche volontariste est nécessaire puisque la solution temporaire actuelle dans les locaux de Nestlé Suisse a une fin planifiée à l'été 2026.

5° Coût de construction

La commission a pris note que le coût de construction du futur ouvrage (CHF 4'500'000) reste dans l'enveloppe annoncée dans le préavis de la demande du crédit d'études (Préavis N° 13/2023, CHF 4'000'000.- TTC +/- 20%).

La Commission estime que ce coût est raisonnable au vu que la qualité architecturale du projet et de son exécution, y compris une construction en bois.

6° Coût 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. Ce qui correspond approximativement à 1 point d'impôt.

7° Position de la commission des finances (COFIN)

La COFIN a pris connaissance de la demande de crédit de CHF 4'500'000.-- sollicité pour la construction d'une garderie de 44 places au Chemin du Gregnolet, parcelle 1116.

Elle a pris note que ce crédit sera amorti à concurrence de CHF 150'000.-- par année sur 30 ans, montant correspondant approximativement au loyer annuel (estimé à CHF 160'000.-- par an) qui sera facturé par la Commune à la structure qui exploitera cette garderie.

S'agissant des aspects purement financiers de cette demande de crédit, la COFIN se rallie aux conclusions financières du préavis.

Elle entend toutefois attirer l'attention du Conseil communal que nonobstant le cout (unique) de construction, l'exploitation de cette garderie va générer, après déduction de la participation financière des parents et des subventions cantonales, une charge nette récurrente pour le budget communal de l'ordre de CHF 700'000.-- par année soit - sur 30 ans - un montant minimum de CHF 21'000'000.—

Une charge nette de l'ordre de CHF 700'000.— par an correspond, pour notre commune, à 1 point d'impôt. De fait, la COFIN estimerait logique que cette prestation à la population, dont la nécessité et l'urgence ne sont pas contestables, soit financée par un point d'impôt supplémentaire. A défaut, la marge d'autofinancement de notre commune, déjà insuffisante au vu des investissements prévus, sera diminuée d'autant. Elle veut aussi croire que la population sera convaincue de la nécessité de procéder à cette légère adaptation, vu l'augmentation des prestations offertes à la population.

Conclusions

Pour les raisons évoquées ci-dessus, 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° 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.

Pour la commission,
Le président-rapporteur
Yves Rossier

La Tour-de-Peilz, le 25 septembre 2024

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.



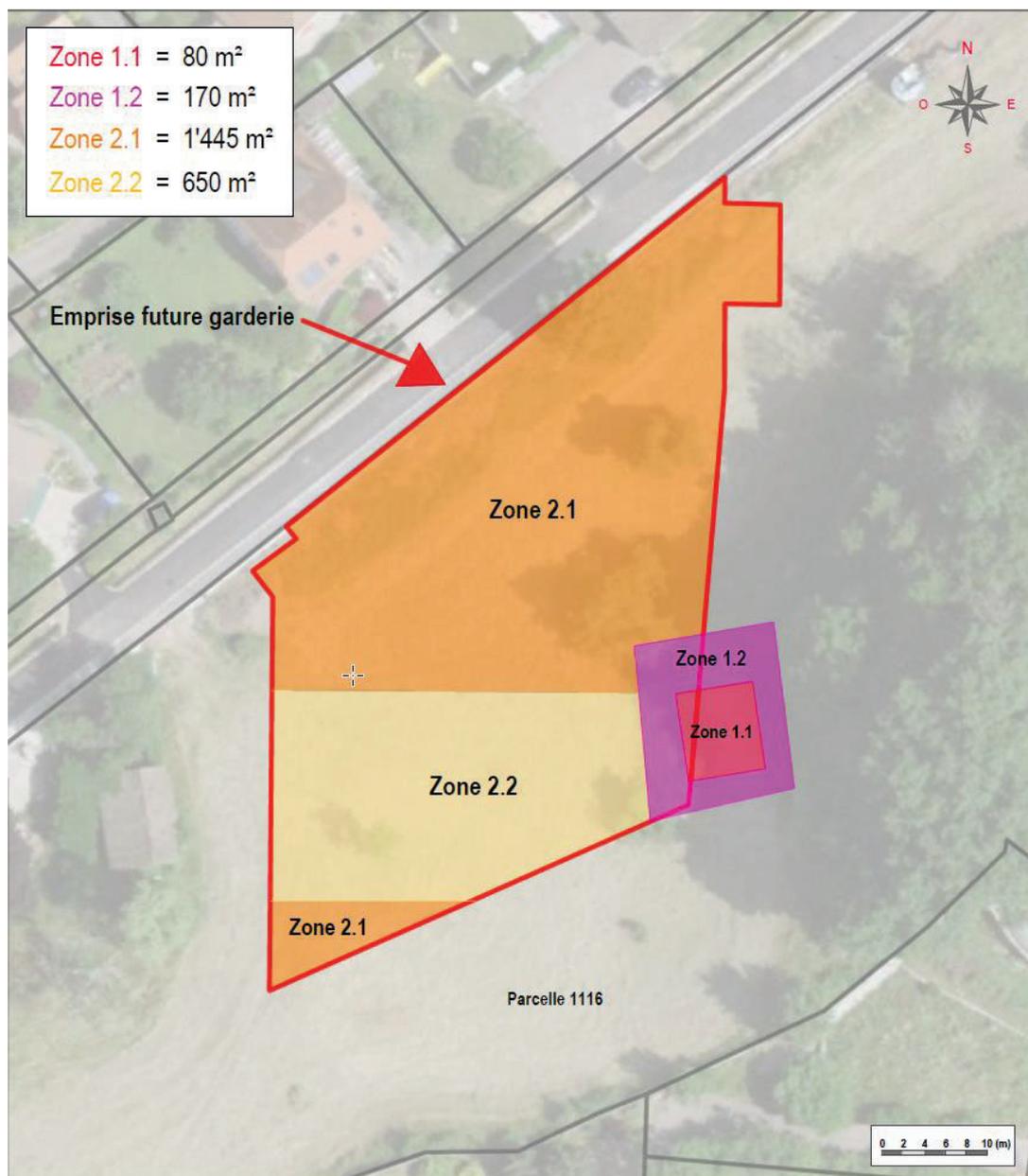
Situation du projet sur le territoire communal



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).

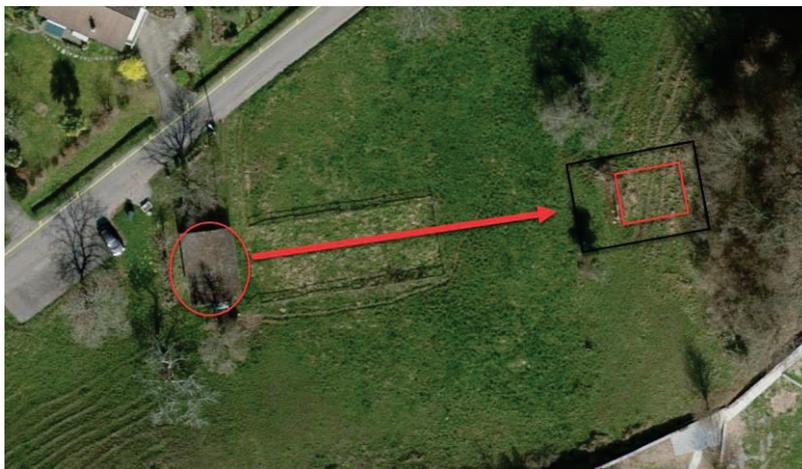
Les volumes excavés seront ensuite comblés par de la terre végétale propre provenant si possible de chantiers ouverts sur la commune ou de la région afin de limiter autant que possible les transports.

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

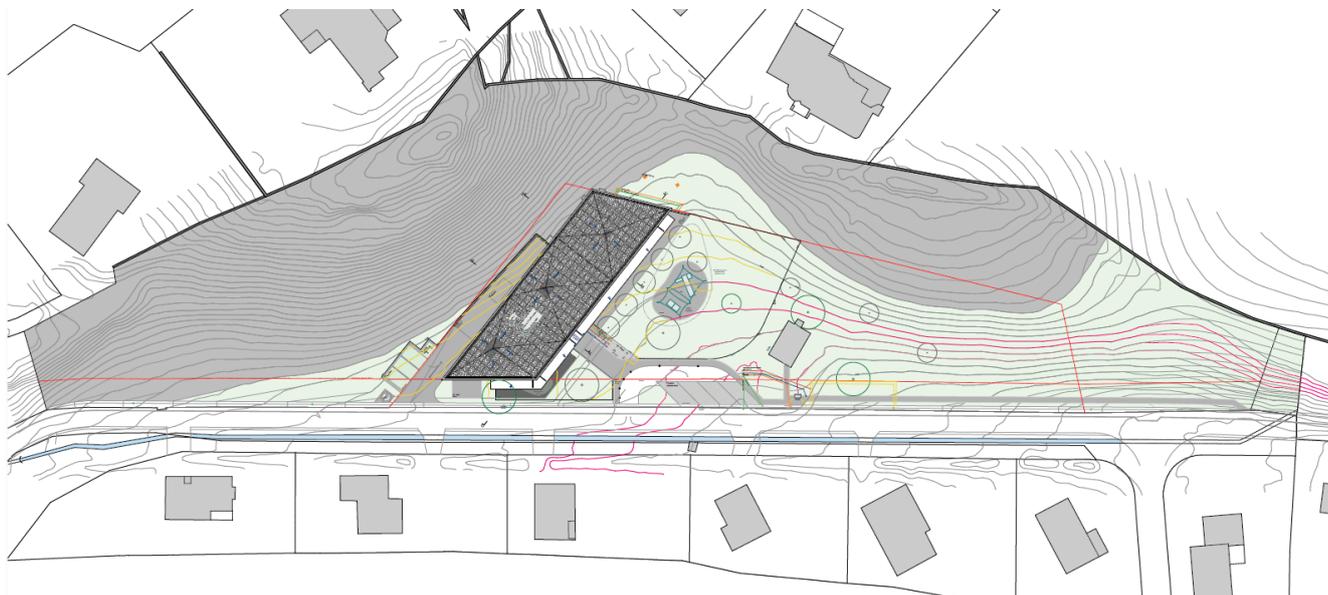
Grâce au crédit d'étude octroyé, un projet définitif a été développé par l'architecte et les mandataires techniques en étroite collaboration avec la Fondation des structures d'accueil de La Tour-de-Peilz et l'Office d'accueil de jour des enfants du canton (OAJE) sur le terrain mis à disposition le long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

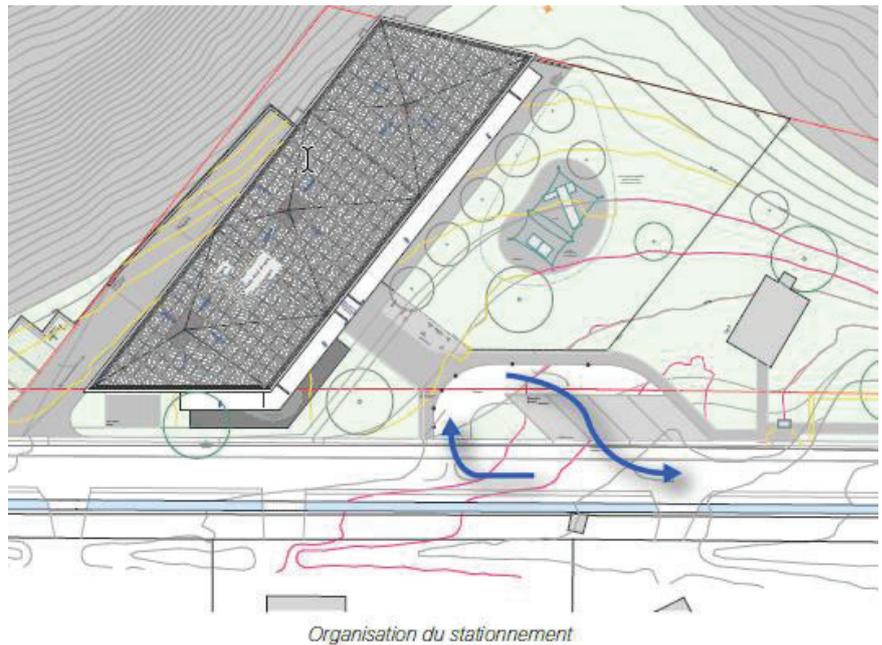
Implantation

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

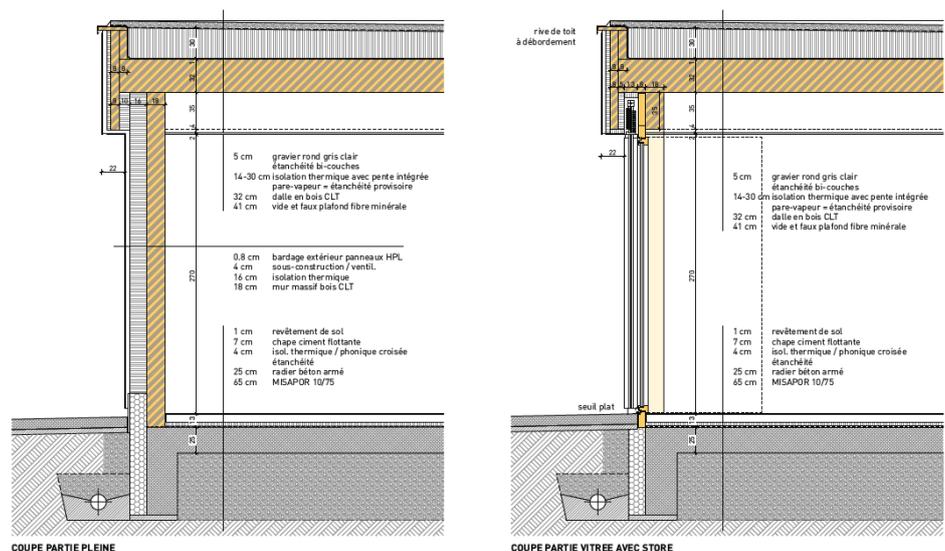
enfants et les parents puissent sortir de leur véhicule avec un maximum de sécurité pour se rendre à la garderie tout en conservant un maximum de fluidité au trafic aux heures de plus forte affluence. Les véhicules sont ensuite redirigés naturellement vers la route de Chailly pour éviter d'engorger le 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



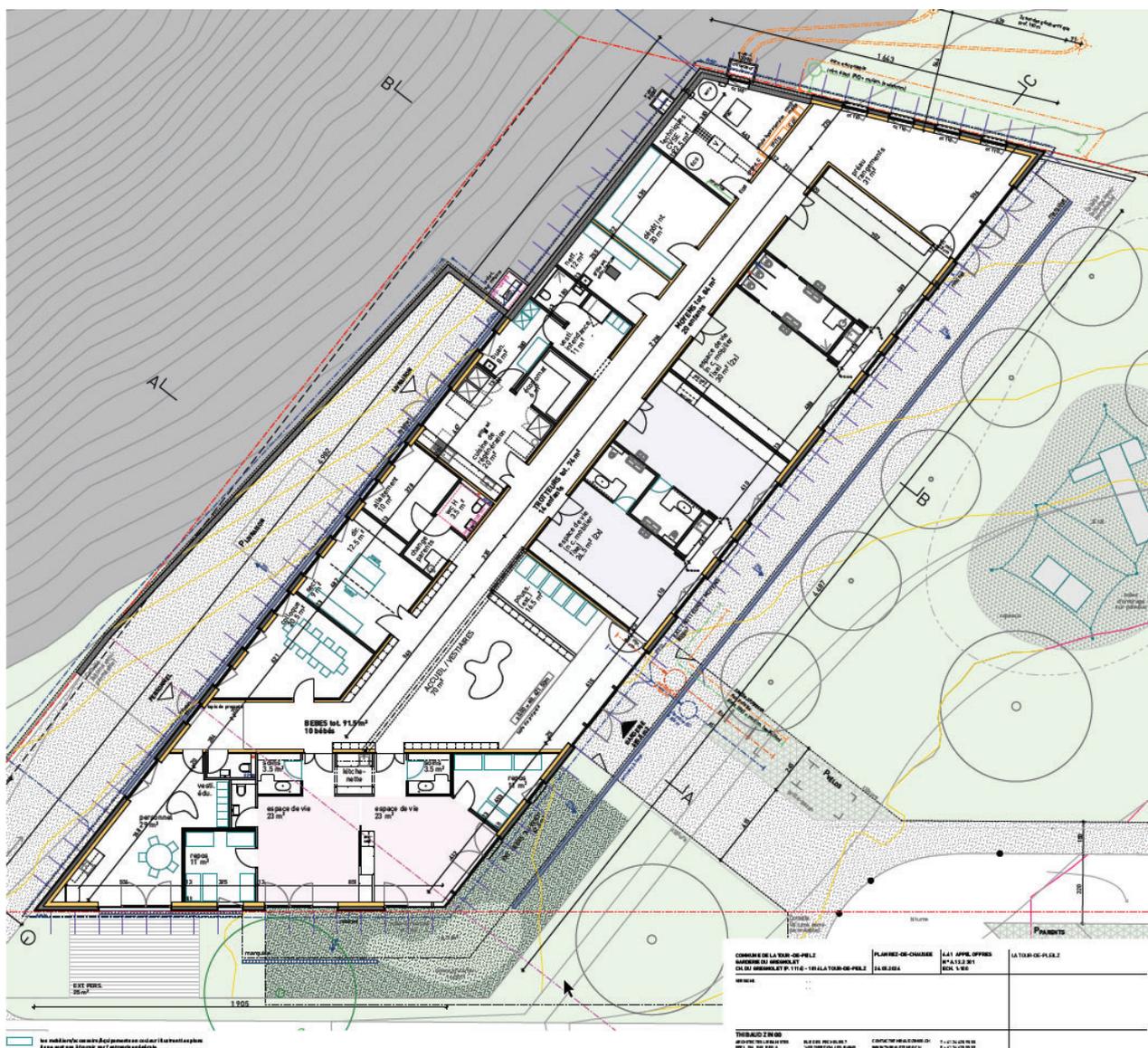
couvrir une part significative des besoins énergétiques pour l'exploitation et le chauffage de la garderie

par le biais d'une pompe à chaleur sol-eau. L'ensemble des matériaux sera choisi et mis en œuvre pour garantir un air intérieur sain et limiter leur impact environnemental. Le suivi du projet et de sa réalisation est effectué avec l'outil SméO permettant ainsi un contrôle continu des exigences en terme de santé intérieure, énergie et durabilité des matériaux.

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.



Plan des aménagements intérieurs

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 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		Montant TTC	
Construction - Garderie du Gregnolet			
Désignation	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

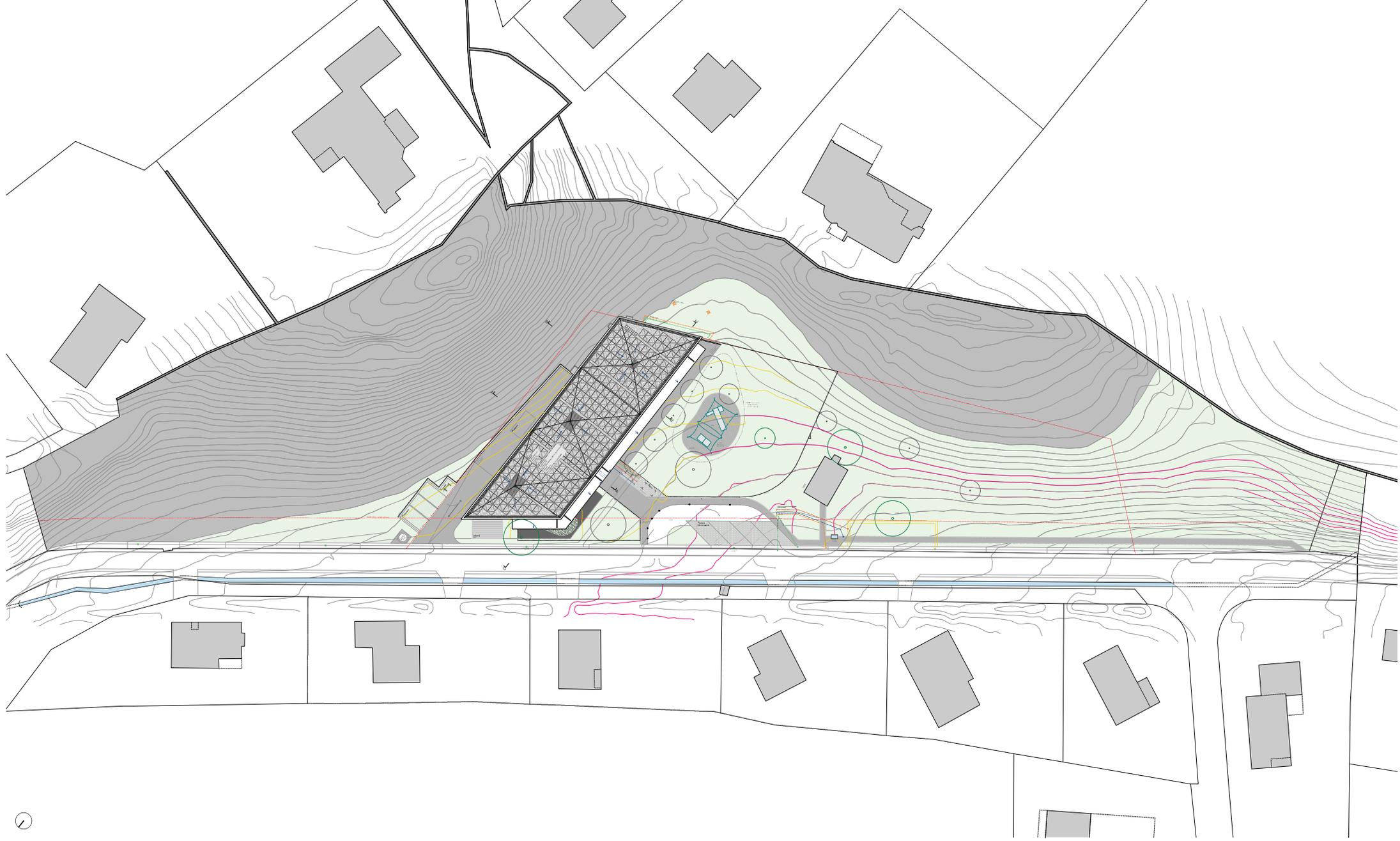
Annexes :

- 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

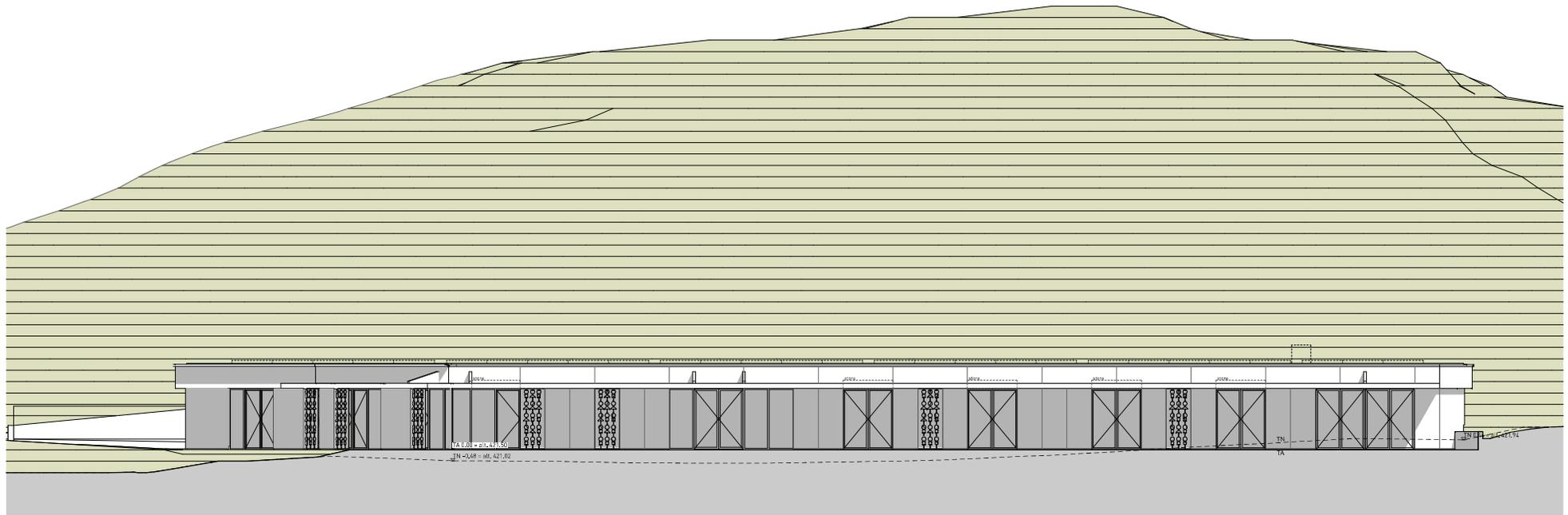
VERSIONS
 ...
 ...

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



FACADE OUEST

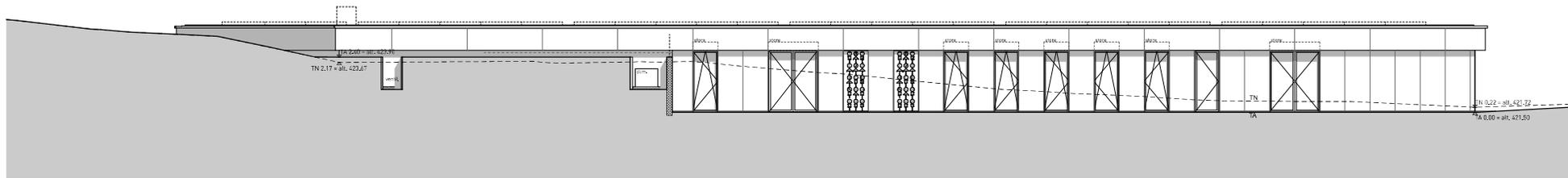


FACADE NORD

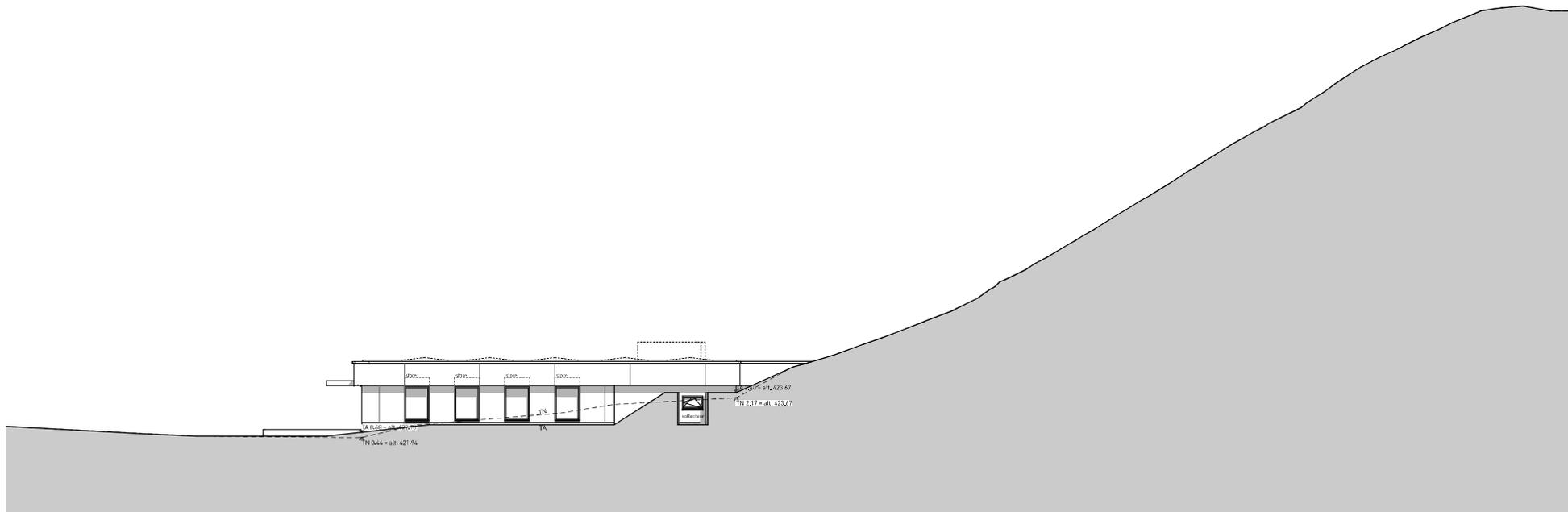
COMMUNE DE LA TOUR-D'AUPÉRZ GARDEUR DU BRENOLETT CH. DU GRENOLETT 09, 11141 - 8114 LA TOUR-D'AUPÉRZ	FACADES NORD ET OUEST 24/05/2024	441 - APPEL D'OFFRES N° A.174.303 ECH. 1/100	LA TOUR-D'AUPÉRZ
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------------------------	------------------

THBAUD ZINGG ARCHITECTES URBAINES SP. SA SAS 18514	RUE DU FOUR 24 10370 ESCALAS-ARDES	CONSEILIER REJOINDRONS WWW.THBAUDZINGG.COM	T. 03 24 25 95 55 F. 03 24 25 95 54
----------------------------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------------------	----------------------------------------





FAÇADE EST

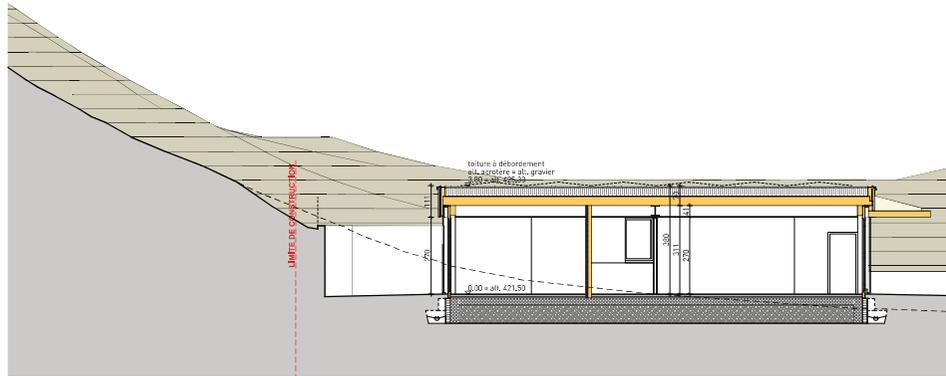


FAÇADE SUD

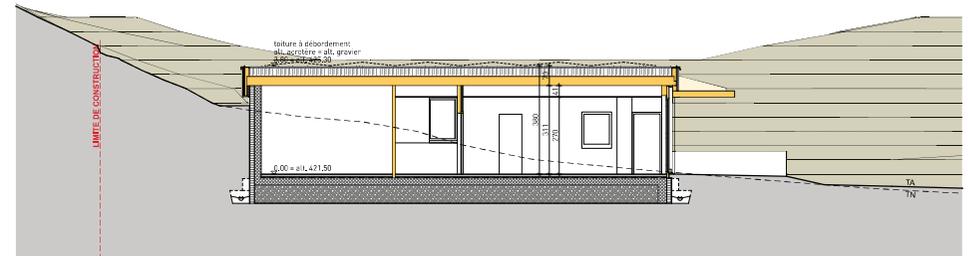
COMMUNE DE LA TOUR-DE-PÉZ GARDEUR DU BRENOLETT CH. DU BRENOLETT 19, 11141 - 1814 LA TOUR-DE-PÉZ	FAÇADES SUD ET EST 24/05/2024	4.11 - APPEL D'OFFRES N° A.124.304 ECH. 1/100	LA TOUR-DE-PÉZ
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------------------------	----------------



THBAUD ZINGG ARCHITECTES URBANISTES EPL - BA - PLS - BEP -	RUE DU FOUR 24 10370 BRECOLETT - 24-480	CONSEILIER EN ORDREUR WWW.CBAUFRANCE.COM	T. 03 24 42 95 55 F. 03 24 42 95 54
------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------



COUPE A



COUPE B



COUPE C

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

THBAUD ZINGG ARCHITECTES URBANISTES SP. SA SAS 18514	RUE DU FOUR 24 10370 BÉGIN-LES-BAINS	CONTRACTEUR BENOÎT ROUÏCH WWW.BENROUICHCAP	T. 04 24 22 95 55 F. 04 24 22 95 54
------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	-----------------------------------------------	----------------------------------------

