

Cheseaux, le 22 août 2011

CONSEIL COMMUNAL

CHESEaux

PREAVIS N° 04/2011/B

Crédit d'étude pour le développement du projet de construction d'un bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 - Introduction

Conformément à la loi sur les communes et au règlement du Conseil communal de la Commune de Cheseaux, la Municipalité soumet au Conseil communal, pour approbation, le présent préavis relatif à l'objet cité en titre, soit :

- à l'attribution du crédit d'étude pour les prestations nécessaires au développement du projet jusqu'à et y compris les soumissions rentrées, le devis général et l'obtention du permis de construire.

2 - Objectifs de la Municipalité

Pour rappel, la Commune de Cheseaux se voit confrontée, depuis un certain temps déjà, à une demande de plus en plus importante en matière de places de crèche et de garderie.

Chargée par la Municipalité d'étudier les besoins de la commune en matière d'accueil de la petite enfance et parascolaire, la Commission consultative de l'enfance et de la jeunesse a rendu son rapport en novembre 2008. Elle y dégagait 4 priorités :

- 1) trouver une solution très rapide pour l'accueil des bébés ;
- 2) développer l'accueil des 18-30 mois, y compris en garderie ;
- 3) créer un réfectoire scolaire ;
- 4) mettre en place un accueil parascolaire.

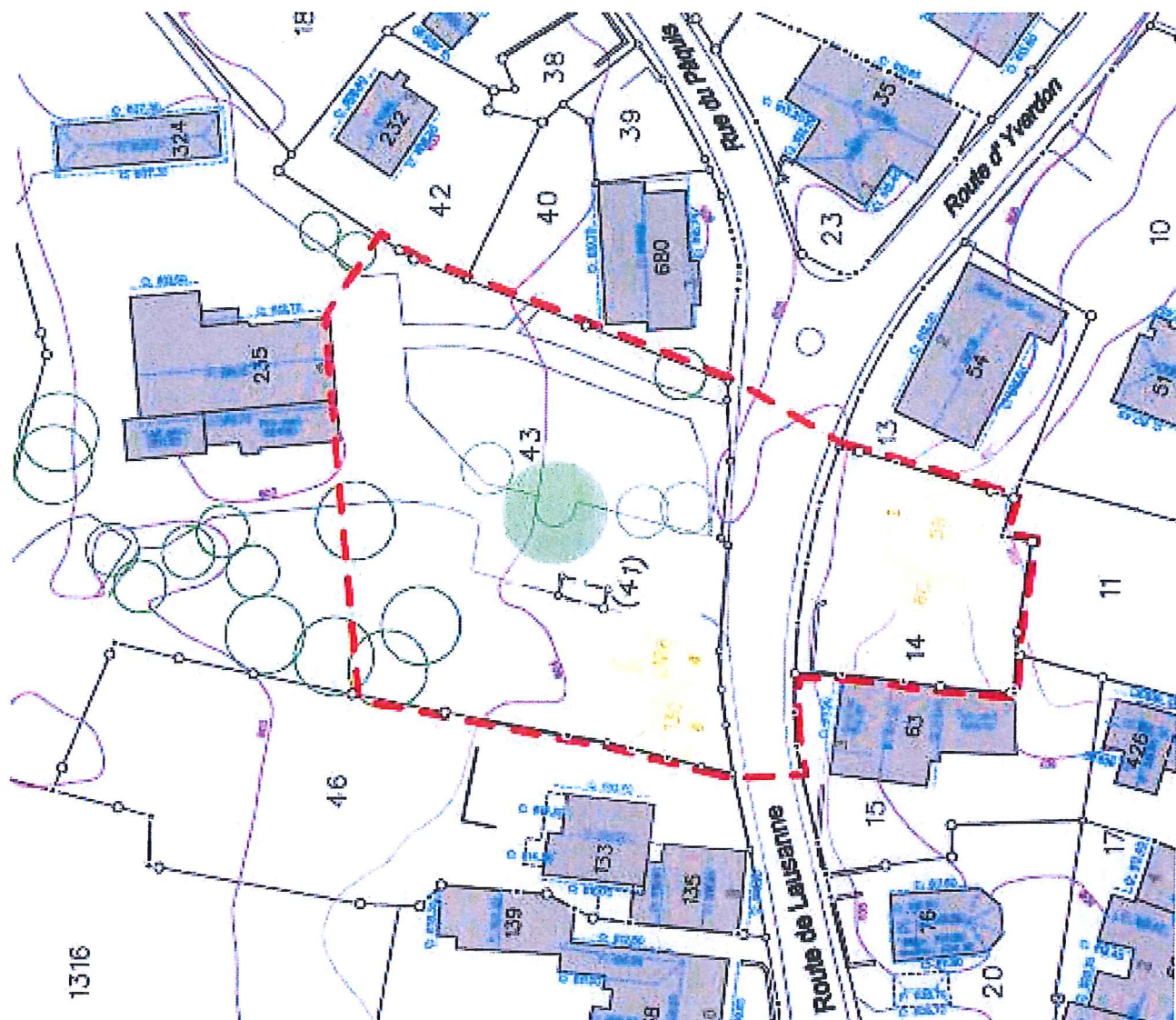
De plus, la votation de septembre 2009 rend désormais obligatoire pour les communes de mettre à disposition des familles des places d'accueil parascolaires pour les enfants jusqu'à la fin de la scolarité obligatoire.

La Municipalité a étudié plusieurs solutions d'aménagement et a privilégié le site de la parcelle communale n°43 permettant les meilleurs accès et se trouvant au centre du village.

Ses intentions ont été communiquées au Conseil communal lors de la séance du 23 février 2010. A cet effet, un concours de projets a été réalisé avec succès.

3 - Choix et caractéristiques de la parcelle

L'emplacement idéal est ainsi la parcelle 43 (selon le nouveau cadastre qui englobe les anciennes parcelles 41, 44 et 45) pour la partie « Crèche-garderie et locaux parascolaires », dont vous trouvez la situation ci-dessous :

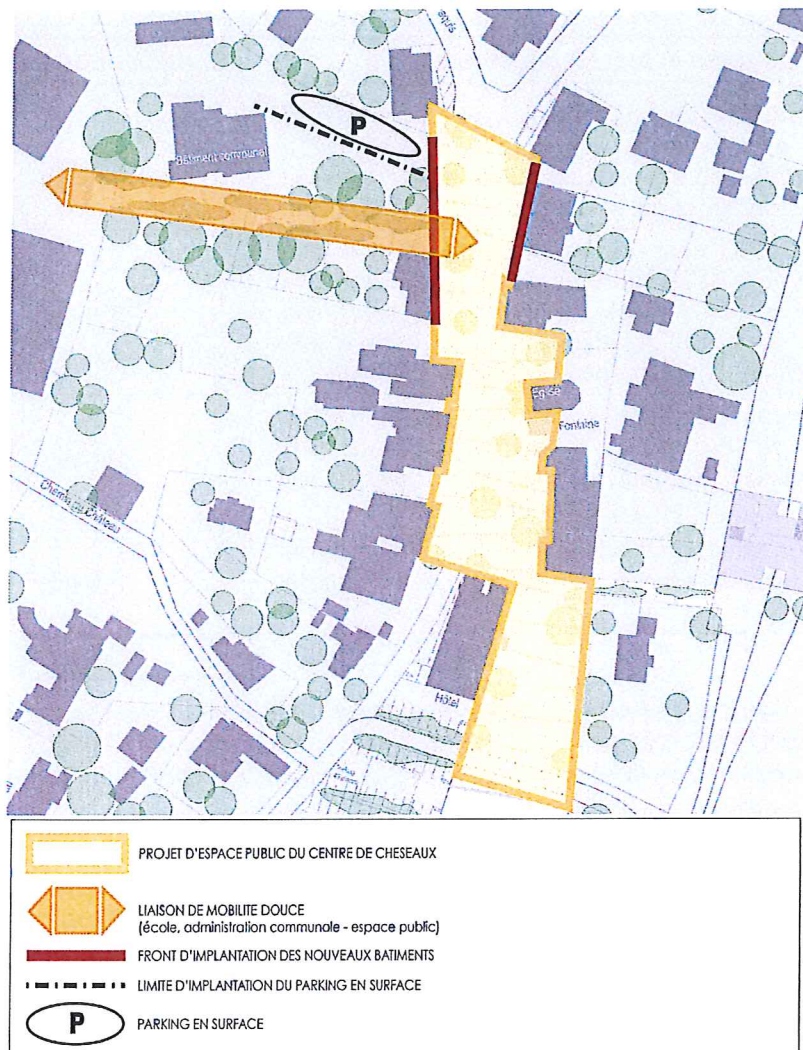


Les bâtiments ECA 128 et 130 situés sur l'ancienne parcelle 45, seront démolis pour laisser la place au programme du projet.

La démolition du bâtiment ECA 128 est soumise à la condition impérative de fournir à la fanfare et à son école de musique des locaux de remplacement durant la durée des travaux.

Un projet d'espace public pour le centre du village de Cheseaux est en cours d'étude. A cet égard, les concurrents ont dû veiller à intégrer les recommandations urbanistiques et paysagères de l'espace public du centre de village, notamment les fronts urbains, les cheminements piétons, les relations entre l'espace public du centre de village et le collège du Marais-du-Billet, la végétation et les possibilités de stationnement. Il est précisé que le centre du village est appelé à passer en zone 30 km/h, ou en zone 20 km/h.

A part pour un arbre majeur qui sera maintenu, le tilleul situé sur la parcelle 43, les arbres abattus devront être remplacés. La station électrique située sur l'ancienne parcelle 41, sera déplacée après négociation avec la Romande Energie.



Les relations entre le gymnase du Marais du Billet, l'administration communale et l'espace public du centre sont très importantes. A ce titre, les liaisons piétonnes et de mobilité douce devront être garanties entre ces deux espaces conformément au projet d'espace public du centre.

Les caractéristiques de la parcelle n° 43 (selon le nouveau cadastre) sont :

- ⇒ Située au lieu-dit Route de Lausanne 2, 4 et 6.
- ⇒ Coordonnées moyennes : 536'050 / 159'690.
- ⇒ Surface totale de 9'206 m², totalement constructible, dont 1'098 m² déjà bâtie (administration 659 m², garderie existante 170 m² et bâtiments à démolir 269 m²).
- ⇒ Les bâtiments à démolir comportent des baux déjà résiliés.
- ⇒ Caractère villageois de l'environnement.
- ⇒ Possède une servitude contraignante de droit de superficie au profit de la Romande Energie SA qui sera négociée dans le cadre du développement du projet, ainsi qu'une servitude de canalisation souterraine d'électricité.
- ⇒ Colloquée en aire d'équipement d'utilité publique avec un coeff. de masse de 4.
- ⇒ Secteur A et B de protection des eaux et degré III de sensibilité au bruit.

4 – Programme des locaux

Il est envisagé le programme suivant pour le bâtiment « Crèche-garderie et locaux parascolaires » sur la parcelle 43 :

Fonctions du bâtiment « Crèche-garderie et locaux parascolaires »	Surface nettes *
1. Crèche-garderie d'env. 54 places pour des enfants jusqu'à l'entrée au cycle initial (10 bébés, 14 trotteurs, 20 grands et réserve 10 places de grands), selon directives de l'accueil collectif de jour préscolaire. Les locaux des grands peuvent être au 1 ^{er} étage. Hauteur sous-plafond de 3 mètres.	476 m ²
2. Unité d'accueil de la petite enfance (UAPE) pour des enfants entre 4 et 8 ans, avec grande salle de 120 m ² divisible en 2 salles de 80 et 40 m ² (cette dernière pouvant servir de local de sieste pour 15 enfants), cuisine de 12 m ² , local brossage des dents de 10 m ² , bureau de 10 m ² et local de rangement de 8 m ² . Les locaux UAPE peuvent être au 1 ^{er} étage. Hauteur sous-plafond de 3 mètres.	160 m ²
3. Réserve pour des besoins en locaux parascolaires pour des enfants entre 8 et 15 ans. Surface totale divisible en locaux de 40 et 80 m ² , modulaire et polyvalente, selon les directives de l'accueil collectif de jour parascolaire. Les locaux parascolaires peuvent être aux étages. Hauteur sous-plafond de 3 mètres.	200 m ²
4. Logement de fonction pour un concierge ou un employé communal (4,5 pièces de type « vaudois », à savoir avec 3 chambres à coucher). Hauteur sous-plafond de 2,4 mètres.	100 m ²
Total :	936 m²

* sans les surfaces d'accès, de circulation verticales et horizontales et des locaux techniques, nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment et des différentes fonctions, qui sont laissées à la libre appréciation du concurrent, ceci en appliquant les normes et directives habituelles pour ce genre d'ouvrages.

Exigences particulières du programme « Crèche-garderie et locaux parascolaires » :

- ⇒ Les dispositions du règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions, principalement celles relatives à la zone d'équipement d'utilité publique, sont applicables.
- ⇒ Le projet architectural et technique devra intégrer les exigences Minergie.
- ⇒ Accès aisé et direct pour la livraison des repas.
- ⇒ Le bâtiment devra se tenir à au moins 6 mètres de la limite de la parcelle et à au moins 10 mètres du bâtiment ECA 235.
- ⇒ Sous-sol totalement ou partiellement excavé pour les locaux techniques, de stockage et d'archives avec accès indépendant depuis l'extérieur en plus de l'accès intérieur, avec au moins deux locaux de rangement de 20 m² chacun.
- ⇒ Une modularité doit être possible entre l'UAPE et le local de réserve pour 10 grands de la crèche-garderie (préscolaire), soit une surface d'environ 50 m².
- ⇒ Accès et fonctions principales clairement séparées.
- ⇒ Places de parc en suffisance pour le personnel de la crèche-garderie, de l'UAPE et des locaux parascolaires, les parents qui amènent leur(s) enfant(s) en voiture (3 places dépose-minute), les livreurs des repas de midi et les visiteurs selon les directives VSS en vigueur, dont une place pour un véhicule d'une personne handicapée. Deux places de parc couvertes ou en garage doivent être prévues, l'une pour le logement de fonction, l'autre pour le véhicule de police.
- ⇒ Jardin privatif extérieur d'environ 100 m² pour les enfants de la crèche-garderie avec cabane de jardin de 10 m² pour le stockage du matériel et des jeux. Le jardin doit pouvoir être divisé en 3 surfaces dont chacune serait attribuable à chaque catégorie d'enfant (bébé, trotteur et grand).
- ⇒ Tous les cheminements, les ascenseurs et les accès devront être adaptés pour des personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante.
- ⇒ Une construction en bois est acceptée.

5 – Marchés publics et attribution des mandats

La Commune de Cheseaux est assujettie au droit des marchés publics, en vertu de l'Accord bilatéral sur les marchés publics entre la Communauté européenne et la Suisse, de la Loi sur le marché intérieur (LMI), de l'AIMP révisé du 15 mars 2001 et de la législation en vigueur sur le canton de Vaud dont la nouvelle teneur est entrée en vigueur en septembre 2004. Ce qui signifie qu'elle doit respecter un certain nombre de règles impératives et que chaque décision qu'elle prendrait est sujette à recours, même le choix de la procédure. Il est précisé que l'Accord bilatéral implique pour la Commune l'application des dispositions de l'Accord OMC sur les marchés publics.

Tous les marchés liés à la construction d'un objet immobilier sont soumis à la législation vaudoise sur les marchés publics et à son règlement d'application. Les marchés de services tels que les mandats d'architecte et d'ingénieur sont également soumis à ces textes législatifs. Ainsi, le degré d'ouverture de la mise en concurrence de chaque mandat est, selon son importance financière, le suivant :

Marché de services :

Type de procédure	Seuils Vaud (hors TVA)
<i>Gré à gré</i>	< 150'000. —
<i>Sur invitation</i>	< 250'000. —
<i>Ouverte au niveau national</i>	> 250'000. —
Ouverte au niveau international	> 350'000. —

En vertu de l'article 8, alinéa 1, lettre J, la Commune peut attribuer des mandats de gré à gré aux mandataires lauréats d'un concours. Dans le cas présent, les mandats d'architecte et d'ingénieur civil peuvent donc être négociés directement sans nécessité de remise en concurrence.

Par contre, pour les mandats des ingénieurs spécialisés (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), les montants des honoraires sont calculés selon la Norme SIA 108 sur la base du coût des travaux déterminants. Ce qui signifie que chaque mandat par domaine de compétence sont en cours d'appels d'offres sur invitation car ils sont individuellement inférieurs au seuil de CHF 250'000.— HT, mais très probablement supérieurs à CHF 150'000.— HT.

6 – Résultat du concours

Pour rappel, un concours à un degré en pool pluridisciplinaire de mandataires composé d'un architecte associé à un ingénieur civil, sur la base d'une procédure ouverte au niveau international, a été organisé conjointement avec le projet de construction pour les sociétés locales sur la parcelle 14, ceci par souci d'économie des deniers publics, pour une recherche de synergie entre les deux projets et afin de limiter la multiplication des risques de recours.

Il est également précisé que le résultat d'un concours ne représente que la première étape du processus de développement d'un projet et que même le projet du lauréat nécessite des adaptations dans le sens des remarques émises par le jury du concours, mais aussi de celles à venir émises par la Municipalité.

Dans le cadre du concours, le projet du lauréat a été apprécié par un jury composé en majorité de professionnels et de représentants de la Municipalité. Il a été expertisé par un économiste de la construction pour l'analyse du coût, des volumes et des surfaces du projet, par un ingénieur civil pour la faisabilité statique et constructive, ainsi que par des représentantes de l'accueil préscolaire et parascolaire.

La composition du pool lauréat du concours est la suivante :

1 ^{er} PRIX	KNUT	Architecte et pilote du dossier : Tardin & Pittet architectes EPFL-SIA-FAS Avenue du Temple 55, 1012 Lausanne Ingénieur civil : Gex & Dorthe ingénieurs consultants sàrl Rue de la Lécheretta 1, 1630 Bulle
----------------------	------	---

Le détail du jugement et les noms des projets primés ont fait l'objet d'un rapport du jury qui peut être consulté sur demande auprès de la Municipalité et qui a été distribué lors du vernissage du concours.

Le schéma et l'image du projet sont les suivantes :



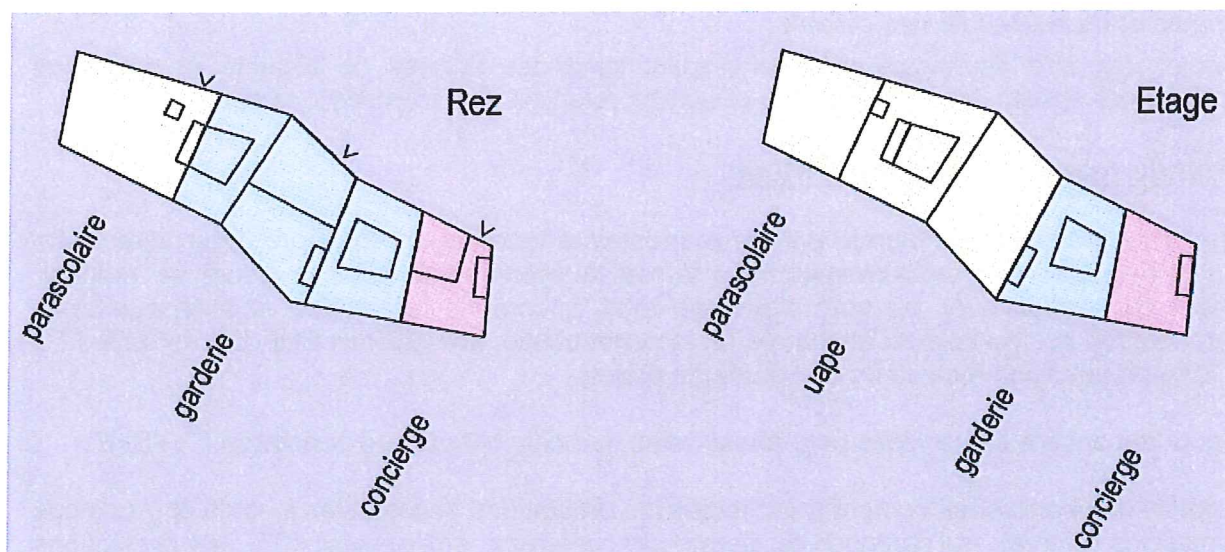
Le projet propose d'aménager une place au centre du village. Cet espace public, défini par l'administration, la garderie et le bâtiment de sociétés, se prolonge à l'Ouest par le préau du Collège. Cette succession d'espaces constitue une promenade paysagère qui mène de la rue centrale au belvédère sur le Jura. La place, qui participe à la succession des espaces initiés par la réalisation du complexe scolaire, est aménagée de manière fluide, dans l'optique de favoriser la mobilité douce : maintien des arbres majeurs, aménagement d'îlots de rencontre, unité de sol, marquage routier restreint, places de parc intégrées dans les espaces verts.

Le bâtiment de crèche-garderie implanté au sud définit un des fronts de la place. Par sa position et son contenu, il établit la transition avec le préau du complexe scolaire. La forme organique du bâtiment répond au contexte : Côté rue, le bâtiment participe à la continuité du front bâti. Côté place, il compose avec le bâtiment d'administration et le grand tilleul. Côté jardins, il génère un espace protégé et ensoleillé, dans le prolongement du parc arborisé existant. Ses dimensions et son caractère domestiques sont à l'échelle des enfants. Le bâtiment de garderie est conçu comme une suite d'entités juxtaposées, plutôt qu'une simple stratification horizontale du programme. Ce principe offre des perméabilités verticales et horizontales, ainsi qu'une réversibilité des locaux dans le temps. Il permet également d'absorber des variations d'effectifs et assure des passages fluides entre les différentes tranches d'âge.

La crèche-garderie est un bâtiment allongé de trois niveaux, dont un excavé. La répartition homogène des porteurs verticaux sur tout le bâtiment permet de contrôler de manière optimale les portées par rapport aux besoins en volumes. Les refends intérieurs sont alignés de haut en bas ce qui facilite le transfert des charges verticales.

Les porteurs en façades comportent de légers décalages dont la partition est maîtrisée. La toiture peut se décliner en bois ou en béton selon les exigences énergétiques. La stabilité générale du bâtiment est assurée par les noyaux et les murs de refend. Le bâtiment est traité comme un objet en bordure de la place. Le traitement des façades se veut unitaire, sans orientation privilégiée. Le bâtiment est constitué d'une construction massive en béton, revêtue d'un bardage léger en claire-voie, avec une alternance de pleins et de vides en fonction de l'organisation intérieure ou du contexte. Les inflexions de la toiture en pente, qui suivent la logique du plan, confèrent à l'ensemble un aspect expressif.

Le bâtiment linéaire est de type traversant, avec des noyaux de service au centre. Les espaces de circulations sont limités, au profit des lieux de vie. Il comprend trois parties, qui ont chacune leur entrée indépendante : côté rue l'appartement du concierge en duplex, au centre la garderie et l'UAPE à l'étage, côté école les locaux parascolaires. Ces derniers sont sur deux niveaux, ce qui permet une réalisation dans une étape ultérieure.



Le Jury a particulièrement apprécié et relevé les points forts principaux suivants :

- ⇒ Une intégration douce et réussie avec un bon rapport entre les volumes construits ;
- ⇒ Le dégagement cohérent de la place publique ;
- ⇒ Une implantation de la crèche-garderie qui tient compte des bâtiments avoisinants ;
- ⇒ Le bâtiment administratif communal existant reste le cœur du dispositif public ;
- ⇒ L'échelle humaine de la crèche-garderie ;
- ⇒ Les cheminements entre tous les bâtiments du quartier ;
- ⇒ La fluidité typologique des façades et des toitures ;
- ⇒ Une volumétrie de la crèche-garderie bien intégrée dans le centre du village ;
- ⇒ L'originalité de la distribution des locaux ;
- ⇒ Les espaces intérieurs traversants ;
- ⇒ La luminosité naturelle des espaces ;
- ⇒ Les éléments coulissants qui permettent de cloisonner les différents espaces de vie ;
- ⇒ La grande flexibilité et modularité d'usage ;
- ⇒ Le volume peut être construit en plusieurs étapes ;
- ⇒ Les accès différenciés par fonction principale ;
- ⇒ Les dégagements de jardins privatifs pour chaque catégorie d'âge d'enfant ;
- ⇒ Les possibilités d'extension future ;
- ⇒ La perspective d'un système porteur simple et efficace ;
- ⇒ L'adéquation du choix des matériaux avec les exigences écologiques et Minergie ;
- ⇒ Le système constructif permet de répondre aux exigences thermiques et phoniques ;
- ⇒ Les descentes de charge via des voiles et des porteurs périphériques ;
- ⇒ L'économie des moyens de mise en œuvre, d'entretien et d'exploitation future ;
- ⇒ Le projet expertisé le plus économique pour la crèche-garderie ;
- ⇒ Le respect du programme des locaux.

Comme tout résultat de concours et malgré le classement unanime au 1er rang du projet n°1 – KNUT et de ses qualités manifestes, le Jury émet les remarques et recommandations suivantes pour la suite des études :

- La modularité des surfaces de locaux parascolaires doit être démontrée avec la possibilité de créer éventuellement des salles de classe de 80 m² et 40 m² selon les normes scolaires.
- La surface du sous-sol du bâtiment sur la parcelle 43 doit être optimisée au strict nécessaire en matière de locaux techniques et de stockage nécessaires, ceci en concertation avec le Maître de l'ouvrage et les exigences des ingénieurs CVSE.
- L'appartement du concierge doit être redimensionné afin de le rendre plus fonctionnel.
- L'aménagement des places de parc extérieures doit être revu en fonction des circulations piétonnes et de la sécurité des enfants.
- Le projet doit être développé dans le respect strict des normes de sécurité et protection incendie, mais également en matière de directives relatives aux constructions scolaires.

7 – Détail du montant du crédit d'étude

Une offre d'honoraires a été fournie par les mandataires lauréats du concours. Leur offre a été discutée et négociée afin de correspondre à la réalité économique pour ce genre de mandat, notamment en relation avec un coût d'ouvrage total, y compris honoraires et aménagements extérieurs, estimé par l'expert en économie de la construction, soit environ CHF 5,5 millions TTC (+ ou – 20% de précision à ce stade de l'étude de projet).

Plusieurs offres ont été demandées pour chacun des mandats d'ingénieur spécialisé CV+S+E.

Les montants des honoraires comprennent toutes les prestations nécessaires jusqu'à et y compris les soumissions rentrées et l'obtention du permis de construire, soit environ 50% des prestations ordinaires selon les phases de prestations SIA 102 et 103. Ceci permettra ainsi à la Municipalité de déposer une demande de crédit de construction d'ici l'été 2012.

Les autres positions du chiffrage du crédit d'étude sont basées sur des estimatifs en relation avec l'importance et la complexité de ce type d'ouvrage.

Montant du crédit d'étude :

Libellés (<i>indice des coûts : juillet 2011</i>)	Montants
1. Honoraires de l'architecte lauréat du concours	224'000.—
2. Honoraires de l'ingénieur civil lauréat du concours	72'300.—
3. Honoraires de l'ingénieur spécialisé en chauffage-ventilation	33'900.—
4. Honoraires de l'ingénieur spécialisé en sanitaire	17'800.—
5. Honoraires de l'ingénieur spécialisé en électricité	28'900.—
6. Etudes pour démolition, diagnostic amiante et déplacement du transformateur	35'000.—
7. Honoraires divers (<i>assistance, géomètre, géotechnicien, acousticien, etc...</i>)	45'900.—
8. Reproduction de documents et publications officielles (<i>env. 3% des montants 1 à 7</i>)	10'800.—
9. Divers et imprévus (<i>environ 5% des montants 1 à 8</i>)	24'400.—
TOTAL TTC :	502'000.—

8 – Planification intentionnelle du projet (sous toutes réserves)

A titre indicatif, la planification du projet est la suivante :

Etudes	Echéances
- Attribution du crédit d'étude par le conseil communal	fin septembre 2011
Travaux :	
- Attribution du crédit de construction par le conseil communal	mai 2012
- Début de l'exploitation du bâtiment	fin août 2013

Vu la nécessité d'assurer l'ouverture du bâtiment à la rentrée 2013, il a été demandé aux mandataires de démarrer l'avant-projet, et notamment le diagnostic amiante et le déplacement du transformateur Romande Energie.

9 - Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- l'autoriser à engager la procédure telle que décrite dans le présent préavis
- lui accorder à cette fin un crédit de **CHF 502'000.00 TTC**
- prendre acte que ce montant sera inclus dans le crédit qui sera demandé pour la construction de bâtiment concerné

De donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- vu le préavis municipal N° 04/2011/B du 22 août 2011
- vu les rapports de la commission chargée d'examiner cet objet et de la commission des finances
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- d'autoriser la Municipalité à engager les prestations nécessaires au développement du projet jusqu'à et y compris les soumissions rentrées, le devis général et l'obtention du permis de construire, pour la réalisation d'un bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire, sur la parcelle 43 (nouveau cadastre).
- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 502'000.— TTC pour financer les études relatives au bâtiment concerné.
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché.

DECHARGE

la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 22 août 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le secrétaire :

(L.S.)

L. SAVARY

P. KURZEN