

Cheseaux, le 22 août 2011

CONSEIL COMMUNAL

CHESEaux

PREAVIS N° 05/2011/B

Crédit d'étude pour le développement du projet de construction d'un bâtiment multifonctionnel destiné en priorité à l'activité associative

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.

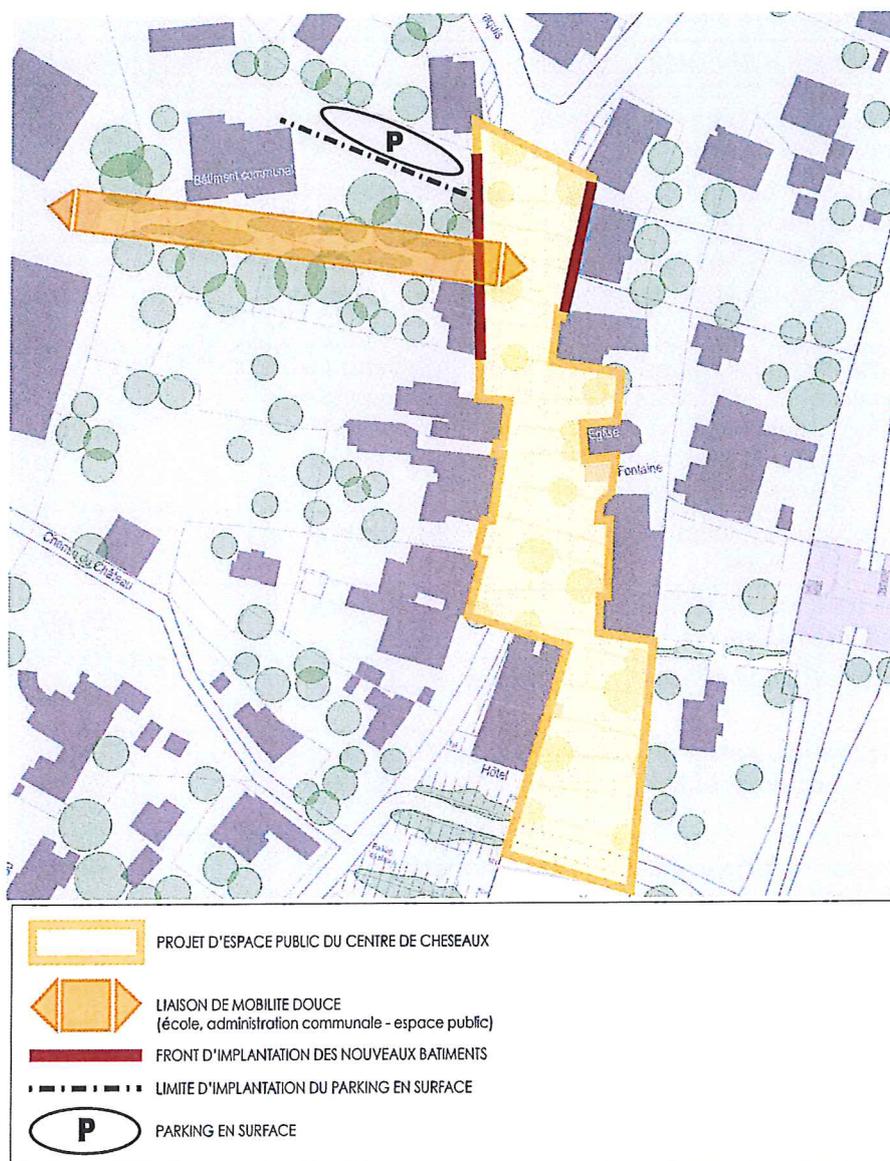
2 - Objectifs de la Municipalité

Il est apparu assez vite que le projet de crèche-garderie amènerait probablement à déplacer certaines sociétés des locaux qu'elles occupent actuellement. Une réflexion globale sur les besoins de nos sociétés a permis de conclure à la nécessité de créer de nouveaux locaux et de les regrouper dans un même bâtiment.

La Municipalité a étudié plusieurs solutions d'aménagement et a privilégié le site de la parcelle communale n°14 (ancienne ferme Emery) 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.

La conception des bâtiments devra tenir compte des règles fixées par le Plan général d'affectation, ainsi que le règlement du plan général d'aménagement et de police des constructions.



Les caractéristiques de la parcelle n° 14 sont :

- ⇒ Située au lieu-dit Route de Lausanne 1.
- ⇒ Coordonnées moyennes : 536'110 / 159'680.
- ⇒ Surface de 1'063 m², totalement constructible (voir périmètre Centre du PGA) dont 338 m² déjà bâti (bâtiment agricole n°58 : 242 m², Habitation n°60 : 96 m², place-jardin : 725 m²).
- ⇒ Le bâtiment à démolir comporte des baux déjà résiliés.
- ⇒ Servitudes contraignantes : 341'342 (*Passage à pied et pour tous véhicules*) et 341'352 (*Vues droites*).
- ⇒ Secteur A de protection des eaux et degré III de sensibilité au bruit.
- ⇒ Volume à maintenir selon plan du Périmètre du centre et art. 24 du règlement communal (des dérogations sont admises, notamment un modeste agrandissement et l'utilisation de surfaces supplémentaires dues au bonus accordé en cas de projet Minergie).

4 – Programme des locaux

Il est envisagé le programme suivant (résumé sans les fonctions techniques et les circulations) pour le bâtiment « Sociétés locales » sur la parcelle 14 :

Fonctions du bâtiment « Sociétés locales »	Surface nettes *
1. Local de tir à air comprimé à 5 cibles, en sous-sol, dimension 19 x 6,4 mètres, avec ventilation mécanique. Hauteur 2,4 mètres.	120 m ²
2. Locaux de rangements, en sous-sol, pour la fanfare (10 m ²), l'association « Traîne-Savates » (20 m ²) et la pétanque (10 m ²). Hauteur 2,4 mètres.	40 m ²
3. Local Spéléo pour le nettoyage, le séchage et le rangement des équipements, y compris bassins, en sous-sol. Accès spéléo direct et indépendant depuis l'extérieur. Hauteur 2,4 mètres.	40 m ²
4. Salle polyvalente pour petites manifestations aussi utilisée pour le Caveau Le Chapeau, de 100 places, dimensions 18 x 9 mètres, y compris scène amovible de 20 m ² (4 mètres de profondeur), petite cuisine de 10 m ² avec bar/buvette, loge de 5 m ² et local de rangement pour décors et matériel de 5 x 3 mètres. Vestiaires à l'extérieur de la salle. Hauteur 3 mètres.	162 m ²
5. Salle de répétition et de cours pour la fanfare et son école de musique, dimensions 10 x 5 mètres. Hauteur 3 mètres.	50 m ²
6. Salle 1 pour l'école de musique (EMCR), dimensions 5 x 5 mètres, inclus local de rangements de 5 m ² . Hauteur 2,4 mètres.	25 m ²
7. Salle 2 pour l'école de musique (EMCR), dimensions 4 x 5 mètres. Hauteur 2,4 mètres.	20 m ²
8. Local Spéléo et association « Traine-savates », dimensions 8 x 5 mètres, avec rangements possibles par société (armoires) et cuisinette (point d'eau). Hauteur 2,4 mètres.	40 m ²
9. Local de réunion, y compris armoires de rangements. Hauteur 2,4 mètres.	40 m ²
10. Local de jeunes avec kitchenette. Hauteur laissée à l'appréciation du concurrent.	80 m ²
11. Colonne d'entraînement sur corde, dimensions au sol de 3 x 3 mètres. Hauteur environ 10 mètres à l'extérieur et couverte.	
Total :	617 m²

* sans les surfaces d'accès, de circulation verticales et horizontales, des locaux techniques, des vestiaires et des sanitaires 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 « Sociétés locales » :

- ⇒ Les dispositions du règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions, principalement celles relatives à zone du Centre, sont applicables.
- ⇒ La Municipalité souhaite utiliser le potentiel maximum des droits à bâtir de la parcelle 14. Raison pour laquelle, le solde des droits à bâtir sera utilisé pour des commerces et des bureaux à louer et viendra compléter la surface totale citée ci-dessus.
- ⇒ Le concept architectural et technique devra intégrer les exigences Minergie, afin d'obtenir le bonus de 5% de surfaces habitables supplémentaires (art. 97 LATC).
- ⇒ Tous les locaux du sous-sol doivent pouvoir être accessibles aussi depuis l'extérieur.
- ⇒ Accès et fonctions principales clairement séparées.
- ⇒ Les fonctions 4 et 5 devront être prévues sur le même niveau afin de permettre une complémentarité et une modularité des locaux par une paroi amovible phonique. Une fois ouvert, cet espace sera principalement utilisé par la fanfare.

- ⇒ Les fonctions 6 et 7 devront être prévues sur le même niveau afin de permettre une complémentarité et une modularité des locaux par une paroi amovible phonique. Leur accès doit permettre d'y installer un piano à queue. Les instruments sont sensibles aux différences de température.
- ⇒ Selon les fonctions (fanfare, école de musique, stand de tir, ...) les locaux devront être suffisamment insonorisés entre eux et vis-à-vis de l'extérieur.
- ⇒ Des places de parc pour les utilisateurs et les livraisons devront être prévues selon les directives VSS en vigueur, dont une place pour un véhicule d'une personne handicapée.
- ⇒ Ascenseur à prévoir pour tous les étages, avec accès le plus proche possible de l'entrée du bâtiment et des escaliers. Il devra être dimensionné pour une personne 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.

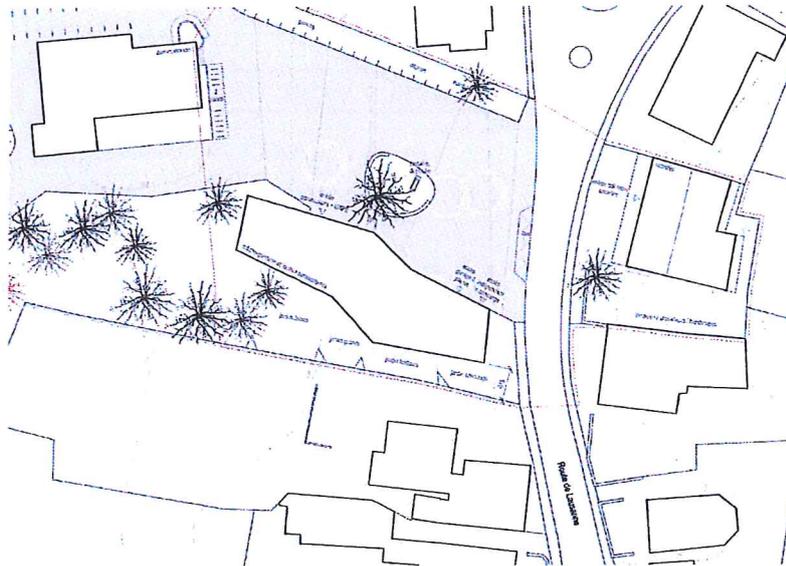
Dans le cadre du concours, le projet du lauréat a été apprécié par un jury composé en majorité de professionnels et de représentants de la Municipalité. Il a été expertisé par un économiste de la construction pour l'analyse du coût, des volumes et des surfaces du projet, par un ingénieur civil pour la 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 bâtiment des sociétés locales est principalement orienté sur rue. Le café, la salle de spectacles et la salle pour la fanfare sont regroupés au rez, pour former une entité polyvalente, facilement accessible par le public. La travée centrale, organisée autour d'un noyau de service, distribue les différents étages, qui accueillent de manière flexible, bureaux et salles des sociétés. Les activités situées au sous-sol (stand de tir, spéléo, ...) bénéficient d'un accès indépendant. L'avant-toit permet de couvrir la colonne d'entraînement sur corde et la descente en rappel contribue à l'animation du bâtiment dans le village.

Le bâtiment est un carré de cinq niveaux dont un entièrement excavé. Les structures sont planifiées en béton pour des raisons acoustiques. Les porteurs verticaux décrivent deux « U » superposés sur quatre niveaux de part et d'autre des circulations verticales. Au dernier niveau, deux sommiers renversés terminent latéralement la structure en béton et servent d'appui aux pannes intermédiaires de la toiture. Cette dernière, de par sa forme traditionnelle, est pensée en charpente bois. Le parti structurel est simple, efficace et naturellement stabilisé par sa double forme en « U ».

Le bâtiment des sociétés locales reprend les principes simples de l'ancienne grange : toiture à deux pans parallèle à la rue, orientation de la façade principale sur la rue. Les espaces publics situés au rez sont largement ouverts, tandis que les activités semi-publics situées dans les étages sont regroupées derrière un même claire-voie. Les pignons sont revêtus d'un bardage percé par des ouvertures ponctuelles. Le grand avant-toit renforce le lien frontal avec la place et contribue à donner au bâtiment son caractère représentatif.

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 ;
- ⇒ L'originalité de la distribution des locaux ;
- ⇒ La luminosité naturelle des espaces ;
- ⇒ Les accès différenciés par fonction principale ;
- ⇒ 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 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 :

- Le projet de bâtiment sur la parcelle 14 doit être optimisé pour respecter le gabarit existant complété de l'agrandissement autorisé et de la surface au sol tenant compte du bonus de 5% Minergie.
- Le projet doit être développé dans le respect strict des normes de sécurité et protection incendie.

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 4,5 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	199'000.—
2. Honoraires de l'ingénieur civil lauréat du concours	57'700.—
3. Honoraires de l'ingénieur spécialisé en chauffage-ventilation	27'100.—
4. Honoraires de l'ingénieur spécialisé en sanitaire	14'200.—
5. Honoraires de l'ingénieur spécialisé en électricité	25'100.—
6. Etudes pour démolition et diagnostic amiante	15'000.—
7. Honoraires divers (<i>assistance, géomètre, géotechnicien, acousticien, etc...</i>)	40'900.—
8. Reproduction de documents et publications officielles (<i>env. 3% des montants 1 à 7</i>)	9'000.—
9. Divers et imprévus (<i>environ 5% des montants 1 à 8</i>)	19'500.—
TOTAL TTC :	407'500.—

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	1 ^{er} janvier 2014

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 407'500.00 TTC**
- prendre acte que ce montant sera inclus dans le crédit qui sera demandé pour la construction du bâtiment concerné

De donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- vu le préavis municipal N° 05/2011/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 multifonctionnel dédié en priorité à l'activité associative, sur la parcelle 14.
- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 407'500.— 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

