Cheseaux, le 6 août 2012

CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

PREAVIS N°15/2012

Demande de crédit pour la construction d'un centre de vie enfantine, bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 - Introduction

Le présent préavis constitue la dernière étape du processus engagé en 2008 pour répondre aux attentes des familles en matière d'accueil de jour des enfants. A la suite du rapport de la Commission consultative de l'enfance et de la jeunesse, rendu en novembre 2008, et de la validation de ses conclusions par la Municipalité, il s'agissait d'une part de compléter l'accueil en garderie par la création de places destinées aux bébés et aux enfants de 18 à 30 mois, d'autre part de créer un accueil parascolaire pour les écoliers en dehors des heures de classe.

La création de places supplémentaires en garderie ne pouvait se faire dans le pavillon qui abrite actuellement la garderie La Galipette, à la fois pour des raisons de surface disponible, d'équipements et d'ancienneté des locaux.

Pour ce qui est de l'accueil parascolaire, la commune ne disposait pas de locaux destinés à cette prestation. L'unité d'accueil pour écoliers (UAPE) qui a été créée à la rentrée d'août 2011 a pu profiter d'une salle de classe provisoirement libre au pavillon de la Plantaz, mais une solution durable reste à trouver.

Ainsi, la nécessité de construire un nouveau bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire s'est imposée d'elle-même. L'acquisition par la commune de l'ancienne parcelle 45, dite parcelle de la maison Gross, acceptée par le Conseil communal le 7 octobre 2008, offrait pour cette nouvelle construction un emplacement idéal, au centre du village et à proximité des écoles et de l'administration communale. L'ancienne parcelle 45 fait désormais partie de la parcelle 43 du nouveau cadastre, située en zone d'utilité publique.

Pour rappel, les bâtiments ECA 128 et 130 (maison Gross et ancienne laiterie) situés sur l'ancienne parcelle 45 devront être démolis pour laisser la place au programme du projet. De même, la station transformatrice de la Romande Energie, située sur l'ancienne parcelle 41, devra être déplacée.

2 - Historique

Le 12 octobre 2010, votre Conseil avait accepté d'octroyer un crédit d'étude pour l'organisation d'un concours de projets d'architecture en vue de la réalisation d'un bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire et d'un bâtiment multifonctionnel destiné en priorité à l'activité associative (préavis 72/2010).

2

Le concours y relatif a eu lieu dans le courant du premier semestre 2011, et suite au verdict rendu par le jury, une exposition publique des projets a été organisée en juin 2011. A cette occasion, la population de Cheseaux a pu prendre connaissance du projet lauréat, celui du bureau d'architectes lausannois Tardin & Pittet, ainsi que des projets présentés par les autres concurrents.

Lors de la séance du 27 septembre 2011, le Conseil communal a accepté le préavis 05/2011/B - Crédit d'étude pour le développement du projet de construction d'un bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire.

Suite à cette décision, afin de conduire les travaux menant au projet définitif et au crédit d'ouvrage, une commission de construction a été constituée, composée des architectes du bureau Tardin & Pittet, du bureau d'assistance au maître d'ouvrage Vallat & partenaires représenté par M. Fragnière et de trois représentants de la Municipalité, Mme Gay Vallotton et MM. Savary et Hämmerli.

Les futurs usagers, soit essentiellement le personnel de la garderie et de l'UAPE, ont été consultés sur les aspects liés au fonctionnement du bâtiment.

Cette commission a validé tous les choix nécessaires à la préparation du dossier de mise à l'enquête et des soumissions.

3 – Programme des locaux

Le nouveau bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire s'implante au sud de la place qui borde le bâtiment de l'Administration communale. Il complète les constructions existantes et établit la transition avec le préau du complexe scolaire du Marais du Billet. Constitué d'une construction massive en béton, il est revêtu d'un crépi de teinte claire qui s'harmonise avec la Maison de commune voisine. Côté jardins, il génère un espace protégé et ensoleillé pour les enfants, dans le prolongement du parc arborisé existant. La forme à facettes du volume confère à l'ensemble un aspect expressif et ludique.

Le projet, réparti sur deux étages, comprend côté rue un appartement de fonction, au centre une crèche-garderie, et côté école une unité d'accueil pour écoliers et des locaux parascolaires. Chaque secteur bénéficie d'une entrée indépendante. Le bâtiment est doté d'un sous-sol destiné à abriter des dépôts ainsi que les locaux techniques nécessaires.

L'organisation du bâtiment est conçue comme une suite d'entités juxtaposées pour offrir des perméabilités verticales et horizontales, ainsi qu'une polyvalence des locaux dans le temps. Cela permet d'absorber des variations d'effectifs et assure des passages fluides entre les différentes tranches d'âge.

3.1 – Crèche-garderie

Comme annoncé dans les deux premiers préavis, la garderie a une capacité de 54 places : 10 bébés, 14 trotteurs et 30 grands.

3

Les locaux respectent les directives du SPJ pour l'accueil collectif préscolaire en matière de surface disponible et de sécurité des enfants.

Il convient de mentionner que les plans de mise à l'enquête ne comportent pas de différence majeure par rapport au programme du concours.

Le secteur des bébés, d'une capacité de 10 places pour des enfants de 4 à 18 mois, est situé au rez-de-chaussée et dispose d'une surface nette de 85 m2.

Le secteur des trotteurs, d'une capacité de 14 places pour des enfants de 18 à 30 mois, est également situé au rez-de-chaussée et dispose d'une surface nette de 91 m2.

Le secteurs des grands, quant à lui, d'une capacité de 30 places pour des enfants de 30 mois à l'entrée au cycle initial, est situé à l'étage et dispose d'une surface nette de 160 m2.

Chaque unité possède un jardin extérieur privatif. Des espaces communs sont à disposition pour les repas, les réunions, la direction et le personnel pour une surface nette de 153 m2.

Au total, la garderie dispose d'une surface nette de 489 m2.

3.2 – Unité d'accueil pour écoliers (UAPE)

L'UAPE, située à l'étage, sera dédiée à l'accueil en dehors des horaires scolaires des enfants scolarisés au cycle initial et aux premières années de l'école primaire.

Elle dispose d'une surface nette totale de 184 m2, pour une capacité de 36 places.

3.3 - Locaux parascolaires

Il était prévu dans le programme du concours des locaux parascolaires de réserve, destinés à couvrir les besoins futurs à l'entrée en vigueur de la loi d'application de l'article constitutionnel faisant obligation aux communes de mettre en place un accueil parascolaire pour les enfants jusqu'à 15 ans.

Ces locaux occupent une surface nette de 88 m2 au rez-de-chaussée et une surface nette de 88 m2 à l'étage. Ils illustrent la polyvalence du bâtiment et serviront dans un premier temps, à titre provisoire, de salles de classe rendues nécessaires par l'évolution démographique. Cela permettra d'éviter de construire dans l'immédiat une nouvelle école.

3.4 - Appartement de fonction

Prévu dans le programme du concours, cet appartement est un duplex de 4,5 pièces d'une surface de 114 m2, avec entrée indépendante, un jardin et une cave au sous-sol.

3.5 - Sous-sol

Le bâtiment dispose d'un sous-sol, où des locaux de rangement seront attribués à la crèche-garderie, à l'UAPE, aux locaux parascolaires et à l'appartement de fonction. Il restera de la place disponible pour les besoins de la commune et des sociétés locales.

4 - Concept énergétique

Le bâtiment est conçu pour permettre à la fois de réaliser des économies d'énergie et d'utiliser des énergies renouvelables. Il disposera d'une très bonne isolation thermique et d'une ventilation double flux dans les locaux borgnes.

Il sera chauffé au moyen d'une pompe à chaleur avec sondes géothermiques. En outre, le dispositif prévu permet par géocooling un rafraichissement de la salle de sieste du groupe des bébés en été par l'abaissement de la température de l'air pulsé de 32°C à 24°C.

Le toit du bâtiment sera équipé de panneaux solaires thermiques pour une part de la production d'eau chaude, en application de la loi sur l'énergie. Il a été également décidé de l'équiper de panneaux photovoltaïques, la commune souhaitant donner un signal fort en faveur de la production d'électricité renouvelable. Des contacts ont été pris à cet effet en vue d'un partenariat avec la société Romande Energie Renouvelable.

5 - Mise à l'enquête publique

La construction du bâtiment a été mise à l'enquête publique du 2 mars 2012 au 2 avril 2012. Dans ce cadre, une séance d'information publique a eu lieu le 8 mars 2012.

Au terme de la mise à l'enquête, le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition ni observation. Le permis de construire a été délivré le 3 août 2012.

<u>6 – Aménagements extérieurs</u>

La place délimitée par le futur centre de vie enfantine et la Maison de commune a une fonction complexe. Tout d'abord une fonction utilitaire d'accès aux bâtiments publics, tels qu'administration communale, garderie, UAPE, école et salle de gymnastique du Marais-du-Billet. Cet accès se décline lui-même sous trois formes : à pied, à vélo et en voiture. L'accès en voiture exige des places de parc et de dépose en suffisance, ainsi qu'une possibilité de rebroussement aisée. L'accès piétonnier exige lui d'être sécurisé et clairement distinct de l'accès motorisé.

La place remplit une deuxième fonction, celle de la promenade, de l'espace convivial où l'on peut s'arrêter un moment, se reposer et échanger. Elle est destinée à permettre aux différentes générations d'y trouver leurs marques et d'avoir du plaisir à se côtoyer. C'est pourquoi la mobilité douce y est particulièrement bienvenue et encouragée.

Le projet présenté a pour objectif principal de mettre en œuvre ces différentes fonctions de la manière la plus simple possible et de les faire cohabiter de façon harmonieuse.

La mobilité douce est favorisée par un marquage routier restreint, des places de parc intégrées dans les espaces verts et le maintien des arbres majeurs. Le nombre de places de parc actuel est maintenu. Il est également prévu un parc à vélos.

La mise à l'enquête du projet des aménagements extérieurs interviendra après la mise à l'enquête du projet de requalification urbanistique du centre du village, afin de pouvoir régler les détails d'harmonisation entre les deux projets.



7 – Déroulement des travaux

Dans le cas où le crédit d'ouvrage est octroyé, les travaux pourront débuter au printemps 2013. Une enceinte de chantier sera réalisée pour délimiter clairement l'emprise des travaux. Les accès piétons seront sécurisés. Une route d'accès et un parking provisoire seront aménagés de manière à ne pas pénaliser le parcage au centre du village pendant la période des travaux. L'accès des véhicules des entreprises se fera uniquement depuis la route de Lausanne. La mise en service du bâtiment est prévue à la rentrée 2014.

8 – Descriptif et coût des travaux (TTC)

CFC 1

Frais liés à la préparation du chantier, tels que sondages géotechniques, raccordements au réseau électrique et aux canalisations.

Constat de l'état des bâtiments avant travaux pour les bâtiments et aménagements proches.

Diagnostic amiante et travaux de désamiantage, démolition des bâtiments ECA n° 128 et 130 (maison Gross et ancienne laiterie), ainsi que du cabanon de jardin et divers aménagements extérieurs.

Fr. 104'000.--

5

CFC 20

Installations de chantier terrassements et pompage des eaux.

Fouilles en pleine masse, consolidations et remblayages. Aménagement provisoire de la place communale pour cheminements, déchetterie, circulation et parcage des véhicules, clôtures autour du chantier.

Fouilles pour adaptations des services, récupération des eaux usées et des eaux claires.

Drainages autour du bâtiment.

Fr. 311'000.--

CFC 21

Le gros-oeuvre 1 comprend l'ensemble des travaux de l'entreprise de maçonnerie, ainsi que les installations de chantier nécessaires (grue, bétonnières, baraquements, wc de chantier, ...).

Structure du bâtiment prévue en béton apparent à l'intérieur, isolée à l'extérieur. L'étanchéité du sous-sol est assurée par une natte géotextile auto-cicatrisante, étant donné la proximité des eaux souterraines. Echafaudages et isolation périphérique des façades.

Fr. 1'442'000.--

CFC 22

Comprend les obturations coupe-feu au droit des passages des installations techniques entre compartiments.



Les vitrages en bois- aluminium avec un triple verre sont composés alternativement d'ouvrants oscillo-battants et de petites fenêtres en

Les vitrages accessibles sont sécurisés par des limitateurs d'ouverture pour les ouvrants et des verres feuilletés pour les grands vitrages fixes à l'étage.

Les portes d'entrée sont en bois-aluminium. La protection solaire est assurée par des stores extérieurs à lamelles orientables en aluminium motorisés.

Le système de toiture est prévu avec une isolation sur dalle, recouverte d'une étanchéité, protégée et lestée par une épaisseur de gravier. L'ensemble est prêt à recevoir une installation solaire photovoltaïque qui sera fournie et installée par un prestataire externe.

Fr. 441'000.--

CFC 23

Couvre l'ensemble des installations électriques, yc les installations provisoires de chantier, allant des tableaux d'introduction aux tableaux secondaires, l'alimentation des prises, l'ensemble de la lustrerie, et l'éclairage de secours.

Comptages séparés pour le bâtiment, l'appartement et une réserve pour un comptage pour l'installation photovoltaïque.

Commandes pour la lumière par interrupteurs-prises. Luminaires équipés de sources à faible consommation d'énergie.

Câblage universel, pas de Wifi dans la garderie. Sonde météo en toiture pour la gestion des stores.

Fr. 428'500.--

CFC 24

Comprend l'ensemble des installations de chauffage et de ventilation. La production de chauffage se fait par une pompe à chaleur raccordée à 4 sondes géothermiques ainsi que par des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire.

Distribution par chauffage de sol au rez-de chaussée et à l'étage. Une sonde d'ambiance par local régulera individuellement la température de chaque pièce.

Ventilation mécanique à double flux dans les locaux borgnes. Refroidissement du local de sieste des bébés par les serpentins du chauffage de sol.

Ce CFC comprend également l'isolation des conduites.

Fr. 534'500.--

CFC 25

Appareils sanitaires, raccordement et alimentation en eau chaude et froide sanitaire. Pour les appareils utilisés par les enfants, les mélangeurs prévus permettent de limiter la température et le débit. Distributions principales en acier inoxydable. Distributions secondaires en tuyaux souples.

Récolte et évacuation des eaux de pluie.

Alimentation des postes de défense incendie.

Fr. 308'000.--



7

CFC 26

Accessibilité à tous les locaux pour les personnes à mobilité réduite. 2 ascenseurs capacité 675 kg - 9 personnes.

CFC 27

Fr. 91'000.--

Sont compris les ouvrages en plâtrerie (lissages) et menuiserie (maincourantes, portillons d'escaliers), les armoires et les différents agencements (tablettes lavabos, bancs avec patères et claies à chaussures, rails à rideaux, ...), les portes intérieures et divers serrurerie.

Les cloisons sont prévues en panneaux de fibre de bois peints.

Mise en passe avec cylindres mécaniques à l'intérieur et cylindres électromécaniques pour les 2 entrées principales.

Fr. 693'000.--

CFC 28

Des revêtements de bonne longévité et faciles d'entretien sont privilégiés.

Chapes flottantes en ciment, revêtements des sols et des parois. Tapis d'entrée.

Sols en linoléum. Parquet dans l'appartement de fonction.

Faux-plafonds acoustiques dans l'ensemble des locaux d'accueil pour garantir une bonne ambiance sonore.

Dispersion lavable pour les locaux courants, résine à 2 composants pour les locaux sanitaires, peinture de sol dans les locaux techniques, caves et dépôts.

Montant pour asséchement éventuel pendant la durée du chantier, nettoyage de fin de chantier.

Signalétique intérieure et extérieure.

Fr. 576'000.--

CFC 29

Honoraires pour l'ensemble des prestations nécessaires aux études et à la réalisation du complexe.

Sont pris en compte : l'architecte, l'ingénieur civil, les ingénieurs techniques (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), ainsi que divers spécialistes (géomètre, acousticien).

Fr. 1'157'000.--

CFC 4

Aménagement de la place délimitée par la Maison de commune et le centre de vie enfantine, et réalisation des divers aménagements extérieurs aux alentours du bâtiment, selon projet présenté dans le plan en annexe. Surfaces engazonnées, enrobé filtrant pour le parcage des véhicules. Parc à vélos.

Aménagement des jardins privatifs du centre de vie enfantine et de l'appartement de fonction. Plantation d'arbres, de haies sur la périphérie des jardins côté sud. Clôtures des jardins, surfaces de jeux en granulés de caoutchouc, jeux d'enfants.

Sont comprises les installations d'éclairage extérieur et d'arrosage.

Le projet d'Eco-point fera l'objet d'un préavis distinct.

Fr. 327'000.--

8

CFC 5

Frais secondaires, liés au concours d'architecture, aux taxes de raccordements des réseaux.

Frais divers, tels que reproduction des documents, annonces officielles, panneau de chantier, frais de gestion des déchets et de surveillance, primes d'assurance (travaux de construction, responsabilité civile du Maître de l'Ouvrage).

Honoraires du bureau d'assistance au Maître de l'Ouvrage. Participation au déplacement de la station transformatrice.

Fr. 412'000.--

CFC 9

Fourniture de l'ameublement nécessaire, excepté les postes informatiques et le mobilier des locaux parascolaires utilisés provisoirement comme salles de classe.

Budget pour le mobilier de la garderie et locaux parascolaires. Etagères de stockage au sous-sol pour les locaux de garderie. Rideaux d'obscurcissement pour les salles de sieste.

Fr. 118'000.--

Total des travaux TTC

Fr. 6'943'000.--

Divers et imprévus environ 5 % des CFC 1,2 et 4

Fr. 357'000.--

Montant total du préavis TTC

Fr. 7'300'000.--

Les dépenses liées au préavis 72/10 Concours d'architecture, par moitié (montant voté Fr. 160'000.--) et au préavis 04/2011/B Crédit d'étude (montant voté Fr. 502'000.--) sont incluses dans le montant du présent préavis.

9 - Conclusion

Cela exposé, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de lui accorder un crédit de **Fr. 7'300'000.--** pour la construction d'un centre de vie enfantine, bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire, montant financé par emprunt bancaire si nécessaire, amortissable en 30 ans, ainsi que l'autorisation de contracter cet emprunt, les préavis 72/2010 (par moitié) et 04/2011/B qui ont déjà été acceptés faisant dès lors partie intégrante du présent préavis,

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- > vu le préavis municipal N° 15/2012 du 6 août 2012,
- > vu le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet,
- > vu le rapport de la commission des finances,
- > considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 7'300'000.--pour la construction d'un centre de vie enfantine, bâtiment dédié à l'accueil préscolaire et parascolaire,
- d'autoriser l'exécutif à amortir sur 30 ans ce montant englobant les crédits relatifs aux préavis 72/2010 et 04/2011/B,
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché,
- de prendre acte des charges financières et d'exploitation décrites dans les tableaux ciannexés.

DECHARGE

les commissions de leur mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 6 août 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:

Le secrétaire :

9

(L.S.)

L.SAVARY

P. KURZEN

Annexes: - plan de situation

- estimation des charges financières et coûts d'exploitation



Charges financières et d'exploitation pour la commune

1. Charges financières

Les charges financières annuelles résultant du présent crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 3 % et une durée d'amortissement de 30 ans, à CHF 372'440.-

2. Coût d'exploitation annuel

L'ouverture de la garderie et de l'unité d'accueil pour écoliers (UAPE) dans le nouveau bâtiment est prévue à la rentrée scolaire d'août 2014. Il est prévu d'ouvrir dans un premier temps 44 places à la garderie. Le coût d'exploitation net lié à l'objet du présent préavis est estimé à CHF 193'120.- par année, montant qui se répartit comme suit :

Charges

Subvention garderie à l'association La Galipette (44 places)	CHF 260'000
Subvention UAPE à l'association La Galipette (36 places)	CHF 100'000
Charges électricité, chauffage, eau chaude	CHF 21'120
Entretien, contrats d'assurances	CHF 70'000
Total charges	CHF 451'120
Revenus	
Loyer centre de vie enfantine	CHF 180'000
Loyer salles de classe	CHF 48'000
Loyer appartement	CHF 30'000
Total revenus	CHF 258'000
Total charges nettes	CHF 193'120

<u>Remarque</u>: Il existe trois types de subventions pour les structures d'accueil autres que les subventions communales :

- l'aide au démarrage fédérale de 5'000.- frs par place créée en garderie, resp. 3'000.- frs en UAPE, répartie sur les deux premières années ;
- l'aide au démarrage cantonale de la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE), également de 5'000.- frs par place créée en garderie, resp. 3'000.- frs en UAPE, versée uniquement la première année d'exploitation;
- la subvention ordinaire, versée chaque année par la FAJE, qui couvre 20% de la masse salariale du personnel éducatif.

Les subventions communales allouées à l'association La Galipette, qui gère la garderie et l'unité d'accueil pour écoliers (UAPE), sont destinées à couvrir l'éventuel déficit des structures d'accueil, au cas où la participation des parents et les autres subventions ne suffiraient pas à compenser les charges.

Pour rappel : en 2011, la commune a alloué

- à la garderie une subvention de CHF 93'865.- pour 20 places dédiées à l'accueil d'enfants âgés de plus de 30 mois (compte 711.3655).
- à l'UAPE une subvention de CHF 9'202.-, sur 4 mois et pour 12 places (compte 711.3655).

Le tableau ci-dessus présente des estimations fondées sur l'expérience actuelle, notamment en ce qui concerne le taux de participation des parents, et calculées sans tenir compte des aides au démarrage.

L'aide au démarrage cantonale sera en effet utilisée en partie par l'association La Galipette pour acquérir le mobilier des structures et rembourser le montant y relatif pris en charge au départ dans l'investissement communal. Quant à l'aide au démarrage fédérale, elle permettra de diminuer la subvention communale les deux premières années, soit jusqu'en 2016.

Il est à relever enfin que les communes du réseau AJENOL, ainsi que Lausanne pour les Vernand, participent à la couverture de l'excédent de charges de nos structures selon les règles définies par le réseau.

Cheseaux, le 27 août 2012

06.08.2012

JACQUELINE PITTET ET BLAISE TARDIN, ARCHITECTES EPFL - SIA - FAS AVENUE DU TEMPLE 55 - 1012 LAUSANNE - TEL. 021/323.75.39 - FAX. 021/323.75.53 - E-MAIL. info@tp-arch.ch

