



PREAVIS MUNICIPAL No 17-11

**Sainte-Croix, le 8 septembre 2017
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix**

Crédit d'étude pour la réalisation d'une nouvelle salle de gymnastique VD2 avec parking souterrain au Collège de la Gare et modification partielle du Plan Général d'Affectation (MPGA) « Ecole de la Gare – parcelle n° 713 »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander au Conseil communal un crédit d'investissement de **Chf 1'100'000.--** destiné à effectuer les phases d'études du projet susmentionné. Soit la réalisation d'un ouvrage communal comportant une salle de gymnastique VD2, des locaux regroupés pour les psychologues, psychomotriciens et logopédistes (PPLS) et un parking souterrain d'environ 65 places sur la parcelle communale du Collège de la gare.

Ce crédit est destiné à financer un concours d'architecture et les phases de projet, mise à l'enquête publique et appels d'offres qui suivront le concours. Une demande de crédit d'ouvrage est donc prévue dans un second temps pour financer la réalisation du projet et les divers frais y relatifs (notamment les honoraires pour le suivi du chantier).

Ce préavis fait suite à la motion déposée le 9 décembre 2013 par Monsieur le Conseiller Thierry Luthringer ainsi que le rapport-préavis municipal n° 953-14 « Projet d'étude d'une 3^{ème} salle de sport » du 24 octobre 2014.

Il est également demandé par la Municipalité un crédit de **Chf 17'500.--** pour pouvoir procéder à une modification partielle du Plan Général d'Affectation (MPGA) «Ecole de la Gare/parcelle n° 713» afin de rendre la zone d'implantation du projet constructible.

Contexte et démarches initiées

A ce jour, il nous manque une salle de sport pour les écoles de Sainte-Croix. Cette situation est due principalement au fait que les élèves du secondaire des communes de Baulmes et Vuiteboeuf viennent étudier à Sainte-Croix suite au regroupement scolaire. L'établissement regroupe les élèves des Communes de Baulmes, Bullet, Mauborget, Sainte-Croix et Vuiteboeuf, ce qui représente environ 800 élèves. A ceci s'ajoute également que la population de Sainte-Croix s'agrandit d'environ 100 personnes par année. Cette situation devrait perdurer étant donné le statut de centre régional défini par le plan directeur cantonal.

Cette nouvelle infrastructure permettra également d'offrir au sport associatif une alternative au Centre Sportif des Champs de la Joux qui affiche complet en dehors des périodes scolaires.

Une commission a été créée par la Municipalité, voici pour rappel sa composition :

Représentants de la Municipalité

- Philippe Duvoisin, Municipal des sports, Président de la commission
- Olivier Guignard, Municipal des bâtiments
- Jean-François Gander, Chef de l'Urbanisme & Bâtiments
- Stéphane Champod, Secrétaire municipal

Représentant des écoles

- Fabian Zadory, Directeur

Représentants des partis politiques

- Thierry Luthringer, PS
- Anthony Joseph, PLR
- Yvan Pahud, UDC

Représentants de la commission sportive

- Simone Fiaux
- Philippe Badoux

La Commission s'est réunie à huit reprises entre janvier 2016 et avril 2017 pour étudier les possibilités de réalisation de ce nouvel espace dédié aux activités sportives. Les débats ont essentiellement portés sur les besoins, scolaires et sport associatif, mais également sur l'implantation.

Différentes dimensions de salles ont été discutés selon les standards scolaires du Canton (respectivement salle VD 1, VD 2 ou encore VD 3). Le choix arrêté, qui correspond au vœu des écoles, est une salle VD 2 (390 m² d'aire d'évolution).

Après consultation des zones disponibles à Sainte-Croix, un comparatif a été effectué entre trois sites soit, les Champs de la Joux, la zone sportive de La Sagne (terrains de football), et le site du Collège de la Gare afin de vérifier les possibilités d'y implanter ce nouvel équipement sportif. La Commission a écarté rapidement le site de La Sagne en raison de son éloignement des écoles et du centre-ville ainsi que pour des difficultés potentielles de réalisation d'une salle de gymnastique en ce lieu.

La Commission envisage le développement du centre sportif des Champs de la Joux comme une étape ultérieure en y créant une salle qui permette aussi bien du sport que certaines manifestations telles que le comptoir, carnaval, etc...

Compte tenu de la nécessité de privilégier la réalisation de salles de gymnastique à proximité immédiate des établissements scolaires et de l'état vieillissant de la salle de gymnastique du Collège de la Poste, la Commission et la Municipalité ont ainsi retenu le site du Collège de la Gare pour ce projet.

Au nord du Collège, le terrain communal disponible ne permet pas d'envisager la réalisation d'une salle VD 2. Au sud, il s'avère possible d'implanter un bâtiment entre les deux préaux. Cette situation offre également la potentialité intéressante de créer un parking en sous-sol. En effet, le développement du quartier de la gare, par l'intermédiaire d'un plan partiel d'affectation (PPA Gare), provoquera une demande accrue en places de parking dans ce secteur. Par ailleurs, un parking couvert créé à proximité de la gare s'inscrit en parfaite logique avec les réseaux de mobilité.

En fonction de la surface disponible en sous-sol, c'est environ 60 à 70 places qui pourraient être réalisées sur un niveau. En ce sens, et pour anticiper, la Municipalité souhaite profiter de la synergie avec le projet de salle de gymnastique sur le lieu du Collège de la Gare. Elle a ainsi décidé d'adjoindre un parking au programme sportif et parascolaire. La rentabilité de ce parking n'a pas encore été abordée dans les détails (places à louer à l'heure, à l'année, mixtes, places pour véhicules électriques, etc.). Le crédit d'étude permettra de vérifier la faisabilité de ce projet et de préciser le statut et le nombre des places de parking.

Modification partielle du Plan Général d'Affectation (MPGA) « Ecole de la Gare/parcelle n° 713 »

La parcelle n° 713, propriété de la Commune de Sainte-Croix, est actuellement colloquée en zone de constructions d'utilité publique (secteur bâti Nord) et en zone de verdure (secteur non bâti Sud) selon notre PGA actuel.

Afin de pouvoir rendre la parcelle conforme au projet, un agrandissement de la zone d'utilité publique, au détriment de la zone de verdure, doit être réalisé. En ce sens, une demande préalable a été déposée auprès du Service du Développement Territorial (SDT) qui a émis un accord préliminaire positif à cette modification. Il a en outre rendu attentif la Commune au fait que le site est référencé comme jardin ICOMOS (recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse) dont il faudra tenir compte.

Il est à noter que l'exigence de compensation, au sens de la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire), n'a pas cours pour un tel changement de zone. Cette procédure pourra être réalisée parallèlement à l'avancée du concours d'architecture afin d'être en adéquation avec celui-ci.

L'estimation des coûts MPGA y compris frais de procédure FAO, publications, frais de géomètre et frais de reproduction se monte à Chf 17'500.--.

Concours d'architecture

La procédure décidée par la Municipalité pour ce projet est celle du concours d'architecture. En conformité avec la réglementation sur les marchés publics, cette procédure permettra de faire le choix du projet le plus intéressant parmi les propositions des bureaux d'architectes qui participeront au concours ceci, de manière anonyme. Un jury composé de professionnels et de représentants du maître de l'ouvrage sera constitué par la Municipalité à cet effet. Au terme du concours, le jury rendra son jugement et le transmettra à la Municipalité dans le but d'attribuer le mandat d'architecte pour développer le projet retenu jusqu'à la mise à l'enquête et l'appel d'offres. Un deuxième préavis sera nécessaire pour le financement de la construction et de son suivi. Le mandat d'architecte pour le suivi du chantier sera attribué d'office au gagnant du concours.

Programme détaillé des locaux :

Salle de gymnastique

01.	salle de gymnastique VD2	15 x 26 m. (h. 7 m.)	390 m2
02.	hall d'entrée		25 m2
03.1	vestiaire 1		25 m2
03.2	vestiaire 2		25 m2
04.1	douches 1		25 m2
04.2	douches 2		25 m2
05.	WC sportifs	2F / 1H, 1U	--
06.	WC handicapés	1 WC yc lave-mains	--
07.	local des maîtres, yc WC, douche		12 m2
08.	local pour engins intérieurs		70 m2
09.	local pour petit matériel scolaire		15 m2
10.	local pour matériel scolaire extérieur		20 m2
11.	local pour matériel privé sociétés sportives		30 m2
12.	galerie spectateurs (25 personnes env.)		50 m2
13.	WC spectateurs	1F / 1H, 1U (yc 1 handicapés)	--
14.	local conciergerie		15 m2
15.	locaux techniques (CVSE)		--

Locaux PPLS (selon recommandations DFJC, janv. 2011)

20.	salle de psychomotricité yc bureau		50 m2
21.	bureau PPLS 1		15 m2
22.	bureau PPLS 2		15 m2
23.	sanitaires PPLS (en fonction de la répartition des locaux)		--

Parking souterrain

30.	parking souterrain	65 places	--
-----	--------------------	-----------	----

Calendrier de la phase 1, études

année 2017												
	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juill	aou	sep	oct	nov	déc
- budget études, votation au CC												
- préparation concours, validation SIA, lancement												
- MPGA – Examen préalable												

année 2018												
	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juill	aou	sep	oct	nov	déc
- projets par concurrents, rendu, jugement												
- adjudication des mandats												
- projet définitif												
- mise à l'enquête salle de gym / parking												
- MPGA – Mise à l'enquête												

année 2019												
	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juill	aou	sep	oct	nov	déc
- appel d'offres, retours, analyses, adjudications provisoires												

Calendrier de la phase 2, réalisation

année 2019												
	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juill	aou	sep	oct	nov	déc
- crédit d'ouvrage par Conseil communal												
- préparation de l'exécution												

année 2020												
	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juill	aou	sep	oct	nov	déc
- préparation de l'exécution												
- réalisation												

année 2021												
	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juill	aou	sep	oct	nov	déc
- réalisation												

Selon le planning ci-dessus, la mise à disposition de la nouvelle salle devrait pouvoir avoir lieu en octobre 2021, sans tenir compte des éventuelles oppositions et recours durant les différentes procédures.

Estimation des coûts

Le budget de la phase d'études (compris dans le coût total) est le suivant :

concours d'architecture	300'000.-
- planche de prix selon SIA 142	130'000.-
- organisation du concours y compris étude de faisabilité	80'000.-
- frais jury, maquettes, reproduction	60'000.-
- analyse économique des projets	10'000.-
- frais divers et imprévus	20'000.-
développement du projet phase projet (par lauréats)	800'000.-
- honoraires architecte et ingénieurs : phase 2 partielle, avant-projet, phase 3 projet définitif	
phase 4 mise à l'enquête et appel d'offres	680'000.-
- honoraires ingénieurs, spécialistes divers géomètre, thermicien	20'000.-
- frais divers : reproduction, publications	20'000.-
- étude de marché parking	15'000.-
- divers et imprévus	65'000.-
Total TTC crédit d'étude :	1'100'000.-

Le budget de la phase réalisation, qui fera l'objet d'un deuxième préavis, comprendra les postes suivants :

phase réalisation (estimation sommaire)	7'200'000.-
- honoraires mandataires ingénieurs et architecte (phase réalisation)	--
- CFC 2 réalisation du bâtiment	--
- CFC 3 équipements de la salle de gymnastique	--
- CFC 4 aménagements extérieurs	--
- CFC 5 frais divers	--
- CFC 9 mobilier salles PPLS	--
Estimation sommaire du coût total de l'opération (+/- 25 %) :	8'300'000.-

Le bureau d'architecte AT3J SA, M. Jean-Jacques Jobin a été mandaté par la Municipalité pour organiser ce concours, sous réserve de l'acceptation de ce préavis. M. Jobin a déjà effectué cette activité pour la Commune, avec entre autres l'organisation de la procédure pour le Centre sportif. En outre, il collabore avec la Ville d'Yverdon-les-Bains pour la supervision des constructions d'importance dont le nouveau complexe en construction du collège des Rives.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

d é c i d e :

- **d'autoriser** la Municipalité à mandater un concours pour la réalisation d'une nouvelle salle de sports avec un parking et de procéder à la révision partielle du Plan Général d'Affectation (MPGA) « Ecole de la Gare – parcelle n° 713 »;
- **d'accorder** le crédit nécessaire à l'organisation du concours architectural y compris la phase de développement ainsi que le crédit nécessaire pour l'élaboration de la révision partielle du Plan Général d'Affectation (MPGA) « Ecole de la Gare – parcelle n° 713 » d'un montant de **Chf 1'117'500.--**. Le compte N° 9143.17.11 est ouvert au bilan à cet effet;
- **de financer** ces montants par un emprunt aux meilleures conditions du moment dans le cadre du plafond d'emprunts de la législature en cours;
- **d'amortir** ces investissements, par le compte N° 356.1.3311 sur une période de 15 ans, la première fois au budget 2019.

L'influence sur le budget sera de l'ordre de Chf 91'260.-- la première année en tenant compte des intérêts (1,5 %) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur les 15 années, le coût représente Chf 83'750.-- avec une annuité constante.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



F. THEVENAZ



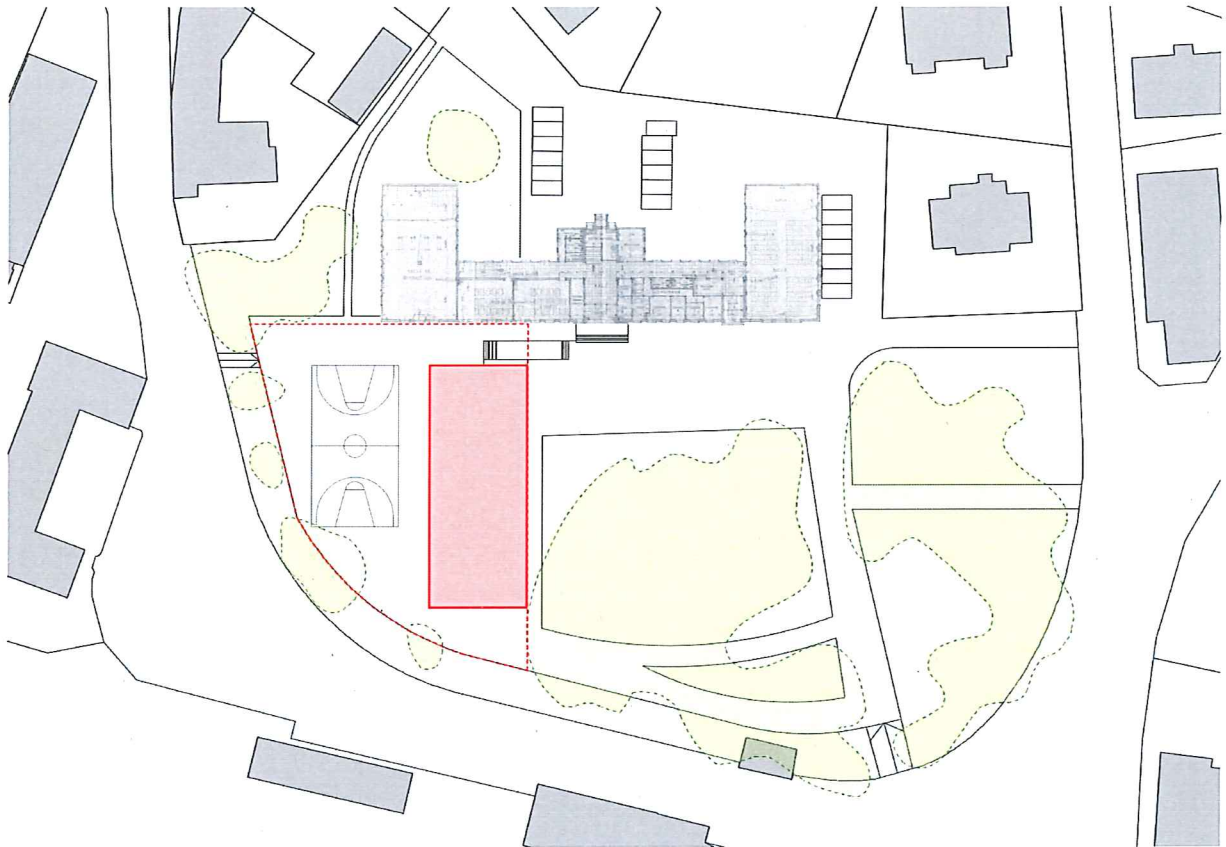
Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

Délégués municipaux : M. Philippe Duvoisin, Municipal
M. Olivier Guignard, Municipal

Annexe 1 : esquisse de faisabilité



En rouge, l'emplacement d'une salle de gymnastique VD 2 (aire d'évolution : 390 m²)

En pointillé rouge, le périmètre potentiel d'un parking souterrain.

Annexe 2 : PGA Actuel

