



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal no 7 relatif à l'octroi d'un crédit d'étude pour les plans de quartier "Le Communet" et "Derrière Le Borgeaud".

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Dans le premier plan de zones de la commune et ceci jusqu'en 1988, date de l'entrée en vigueur de l'actuel plan de zones, la majeure partie du périmètre compris entre le chemin du Molard, l'autoroute, la route de Luins et la rue du Borgeaud était affectée en zone d'habitations collectives A. Cette zone permettait la réalisation de bâtiments similaires aux deux immeubles réalisés au Communet.

Vu l'importance des surfaces non bâties de ce secteur (70'000 m² env.) et sa situation à proximité du bourg, il importait que nous puissions participer au développement de ce périmètre. C'est la raison pour laquelle, la municipalité de l'époque avait affecté celui-ci dans la zone à occuper par plan de quartier dans le cadre de l'élaboration de ce plan de zones. Ainsi sont nés les :

- plan de quartier "Le Communet";
- plan de quartier "Derrière le Borgeaud".

Les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions stipulent à ce sujet ce qui suit :

ZONE A OCCUPER PAR PLAN DE QUARTIER

art. 42. Définition

Cette zone ne peut être occupée que sur la base d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel. Elle demeure provisoirement inconstructible jusqu'à l'adoption de celui-ci.

La société Losinger Construction SA, a signé, par devant notaire, un pacte d'emption portant sur 7 parcelles représentant plus de la moitié des surfaces comprises dans le périmètre. D'autre part, 2 autres parcelles sont également sous convention avec cette société. Des discussions sont en cours avec le solde des propriétaires, tous ayant maintenant été approchés. Le pacte d'emption donne à son titulaire le pouvoir d'acquérir ultérieurement le terrain aux conditions fixées par le contrat.

Précisons encore que, la SI La Pique souhaitant préserver le potentiel agricole du domaine du même nom, la municipalité est en tractations avancées avec ses représentants pour trouver un accord dans ce sens.

Conformément au vœu de la majorité des propriétaires concernés, représentés par la société Losinger Constructions SA, la municipalité a décidé d'entreprendre la procédure liée à l'établissement d'un plan de quartier qui regrouperait les deux périmètres. Cependant, au vu des difficultés que présente cette étude (16 parcelles, 12 propriétaires, nuisances de l'autoroute, etc.) et soucieuse de mener à terme un projet de qualité mettant en valeur les espaces publics et s'intégrant de manière harmonieuse avec le bourg, la municipalité a décidé d'engager un concours d'urbanisme. Elle s'est adjointe à cet effet les services d'un urbaniste-conseil dès le début de la procédure.

Analyse du contexte et contraintes principales

Ainsi que nous le mentionnons ci-dessus, diverses contraintes doivent être préalablement traitées avant le lancement d'un concours. Elles nécessitent donc des démarches et études préalables avant la mise au point du programme de concours. Ces études sont les suivantes :

définition du programme : part et type d'activités, équipements publics, nombre et catégories de logements	municipalité + urbaniste
mise à disposition des plans de base : cadastre, topographie, arborisation, équipements existants	géomètre
contraintes d'accès et de bruit à traiter de manière coordonnée : définition des conditions de desserte, aménagements nécessaires du réseau existant (adaptation des accès principaux, mesures de modération, carrefours, pont sur l'autoroute...), évaluation des charges de trafic et nuisances sonores existantes et futures, définition des contraintes de protection contre le bruit	ingénieur circulation + ingénieur acousticien
contraintes diverses : contraintes ORNI (Ordonnance sur le rayonnement non ionisant), contraintes géotechniques, etc.	urbaniste
consultation du voisinage : information et consultation des voisins sur l'adéquation entre les objectifs généraux d'aménagements et les demandes privées.	municipalité + urbaniste

Au sujet des accès, la condition principale arrêtée par la municipalité sera que le trafic routier issu de ce futur plan de quartier devra emprunter prioritairement la route de Luins. En effet, la municipalité ne souhaite pas augmenter le trafic à l'intérieur du bourg et à proximité d'un centre scolaire.

Par contre, les piétons et les cyclistes pourront utiliser le chemin du Molard et la rue du Jura conformément à la politique communale en matière de mobilité douce.

De plus, la municipalité souhaite une affectation de ce futur plan de quartier en logements qui pourront être de différents types : habitat groupé, logements sociaux, appartements à loyer « libre » ou encore PPE. Des espaces communautaires devront également être prévus.

Type de concours proposé

L'objectif du concours est d'élargir l'éventail de choix possible et de sélectionner un mandataire sur la base d'un projet et non d'une offre d'honoraires. Dans le cas présent, il apparaît que **le concours de projet à un degré en procédure ouverte** est celui qui répond le mieux aux intérêts de l'organisateur et de la collectivité. En effet, on peut faire valoir les arguments suivants en sa faveur :

- Les études préliminaires indispensables permettent de préciser en toute objectivité le champ des contraintes et les attentes liées au projet. Le programme peut donc être bien cadré, de même que le mandat à la clef.
- La procédure ouverte permet d'avoir un vaste choix parmi plusieurs propositions de qualité. Par ailleurs, le concours portant essentiellement sur l'urbanisation générale et l'aménagement des espaces publics, on ne doit pas s'attendre à un nombre excessif de concurrents car une proportion restreinte de professionnels dispose de compétences dans ces domaines.
- Elle permet de choisir directement un concept et des mandataires pour engager l'étude du projet et de la réalisation, en conformité avec la loi sur les marchés publics.
- Elle assure la plus grande neutralité et transparence dans le choix des mandataires.
- Les délais sont plus courts que pour les autres procédures de concours et les risques de recours limités à une seule étape.

Le concours porte sur l'organisation générale du quartier, l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces publics ainsi que des aménagements extérieurs en général. Il sera ouvert aux architectes et architectes-paysagistes (associés à un architecte pour le concept urbain et les typologies du bâti) à l'échelle de la Suisse, conformément à la loi sur les marchés publics.

A l'issue de ce concours, il est prévu d'attribuer au lauréat le mandat pour le projet et la réalisation des espaces publics et des espaces collectifs extérieurs principaux, soit sur environ un tiers de la surface du périmètre. Il doit également comprendre une supervision de coordination de tous les aménagements extérieurs avec les architectes mandatés pour les constructions, ceci afin d'assurer la qualité et la cohérence générale des aménagements du quartier.

Jury

Conformément aux normes en vigueur (SIA) le jury sera composé de neuf membres, dont la majorité devront être des professionnels qualifiés dans le domaine sur lequel porte le concours, en l'occurrence des architectes, architectes-paysagistes ou urbanistes. Sa composition sera la suivante :

Membres professionnels : - 1 municipal architecte
 - 2 architectes ou architectes-urbanistes (dont le président)
 - 2 architectes-paysagistes

Membres non-professionnels : - 2 municipaux
 - 2 représentants de Losinger Construction SA

En outre, la moitié des membres professionnels de ce jury doivent être indépendants du maître de l'ouvrage. Le jury sera nommé par la municipalité.

Planification

Le périmètre concerné est soumis à l'établissement d'un plan de quartier (PQ) préalablement à toute autorisation de construire. Il est donc prévu d'établir un tel instrument d'aménagement sur la base du projet retenu à l'issue du concours.

Il est aujourd'hui difficile de déterminer avec précision les démarches à entreprendre dans ce but, notamment en l'absence des conclusions des études préliminaires à faire avant le concours et du fait des incertitudes sur les incidences du projet sur le voisinage (définition du périmètre, concertation avec tiers, adaptation des équipements, etc.). On peut toutefois raisonnablement prévoir que des études parallèles au PQ seront nécessaires :

- Au vu de la capacité du quartier, estimée à près de 1'000 habitants, les besoins en places de stationnement imposent l'élaboration d'une étude d'impact sur l'environnement. Les données recueillies à l'issue des études préliminaires (trafic, bruit) pourront être réutilisées comme base pour cette étude.
- Bien que des conventions soient déjà établies avec plusieurs propriétaires du périmètre, il faudra engager une démarche foncière pour adapter le parcellaire au projet retenu. La situation sera évaluée avec les propriétaires à l'issue du concours pour proposer la procédure la mieux adaptée.

Ces diverses études correspondent à des mandats aux montants inférieurs aux seuils minimaux définis par la loi sur les marchés publics et seront adjugés sur la base d'offres.

Calendrier indicatif

Préliminaires

- étude de trafic et des nuisances;
 - préparation des données de base (équipements, cadastre, contraintes, etc.);
 - consultation du voisinage et des propriétaires;
 - établissement d'un programme d'affectation et d'équipement du quartier;
- Démarrage des études : mi-novembre 2006
 - Constitution du jury : décembre 2006
 - Fin des études : février 2007

Concours

- Mise au point du programme avec le jury : mars 2007
- Validation du programme par les parties et la SIA : avril 2007
- Déroulement du concours : mai -août 2007
- Exposition et présentation publique : septembre 2007

Planification

- Plan partiel d'affectation / remaniement parcellaire / étude d'impact sur l'environnement : fin 2007 - printemps 2009

Coûts :

Le coût de ce concours et de la procédure jusqu'à la légalisation d'un plan partiel d'affectation se résume comme suit :

Programme et concours

Etude trafic et nuisances	fr.	19'200.--
Fonds cadastraux, maquettes, frais divers	fr.	36'000.--
Organisation et suivi de concours	fr.	40'000.--
Frais experts professionnels	fr.	35'000.--
Consultants, contrôle économique	fr.	5'000.--
Prix pour les participants	fr.	150'000.--
Exposition publique, publications, information	fr.	10'000.--
Divers - environ 5%	fr.	16'138.--

sous-total	fr.	311'338.--
------------	-----	------------

TVA 7,6 %	fr.	23'662.--
-----------	-----	-----------

TOTAL TTC, programme et concours	fr.	335'000.--
---	------------	-------------------

Planification

PPA, y compris concertation	fr.	45'000.--
EIE (étude d'impact sur l'environnement)	fr.	42'000.--
Démarche foncière initiale	fr.	35'000.--
Coordination planification / projets architecturaux + espace public	fr.	15'000.--
Divers - environ 5 %	fr.	7'052.--

sous-total	fr.	144'052.--
------------	-----	------------

TVA 7,6 %	fr.	10'948.--
-----------	-----	-----------

TOTAL TTC, planification	fr.	155'000.--
---------------------------------	------------	-------------------

TOTAL GENERAL TTC	fr.	490'000.--
--------------------------	------------	-------------------

Frais d'équipement

Concernant la prise en charge des frais d'équipement du futur quartier, la société Losinger Construction SA s'est engagée à prendre en charge toutes les infrastructures nécessaires incluses dans le périmètre des plans de quartier « Le Communet » et « Derrière la Borgeaud » pour la part des parcelles avec lesquelles elle a conclu un droit d'emption ou une convention. Pour les autres parcelles, s'il en reste, une répartition au prorata des mètres carrés sera effectuée entre les propriétaires. Ces infrastructures comprennent notamment les routes, conduites électriques, d'eau sous pression, canalisations d'égouts, câbles téléphoniques, etc.

En outre, hors du périmètre du plan de quartier, Losinger Construction SA s'engage à réaliser les infrastructures suivantes à ses frais :

- un giratoire à la sortie du plan de quartier (intersection avec la route de Luins)
- un trottoir sur la rue du Borgeaud (le long de la parcelle 1611)

Une convention confirmant ces engagements sera élaborée entre Losinger et la Commune avant le Conseil communal du 9 novembre prochain.

Financement

La municipalité et l'entreprise Losinger SA se sont accordées pour une prise en charge 50% - 50% des coûts d'organisation du concours, y compris les études préliminaires, et des études menant à la légalisation de l'affectation des terrains, soit les prestations décrites dans le chapitre traitant des coûts. Ce point fait l'objet d'une convention entre la commune et Losinger Construction SA. Cette collaboration avec des milieux provenant du secteur privé s'inscrit totalement dans le cadre des nouveaux instruments d'aménagements du territoire préconisés par la confédération.

Selon nos premières estimations, il est vraisemblable que le volume d'investissement global de l'entier du périmètre concerné se situe bien au-delà de 100 millions de francs. L'enjeu est donc de taille et mérite une attention particulière.

Le financement de cette étude sera donc assuré par un emprunt de 245'000 francs et nous sollicitons, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter cet emprunt aux conditions les plus favorables.

Amortissement

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 10 ans au maximum, conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 3,5 %, nos charges financières pourraient s'élever la première année à 33'075 francs (intérêts : 8'575 francs et amortissements : 24'500 francs).

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- vu - le préavis municipal no 7 relatif à l'octroi d'un crédit d'étude pour les plans de quartier "Le Communet" et "Derrière Le Borgeaud";
- ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;
- ouï - le rapport de la commission des finances;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

d é c i d e

- I. - d'accorder le crédit de 245'000 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre cette étude;
- II. - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 245'000 francs sous réserve de l'accord du département des institutions et des relations extérieures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegnny

D. Gaiani

Personne responsable : M. Thierry Genoud, municipal

Annexe : plan du périmètre concerné

Gland, le 15 septembre 2006

