



## MUNICIPALITE DE GLAND

# **Préavis municipal n° 36 relatif à l'octroi d'un crédit pour l'organisation d'un concours pour le développement urbanistique du lieu-dit "Gare sud"**

**Date proposée pour la séance de la commission:**

- Mercredi 21 novembre 2012 à 19h00  
Bâtiment communal: salle de conférences Lausanne

**Municipal responsable: M. Thierry Genoud**

Gland, le 2 novembre 2012.

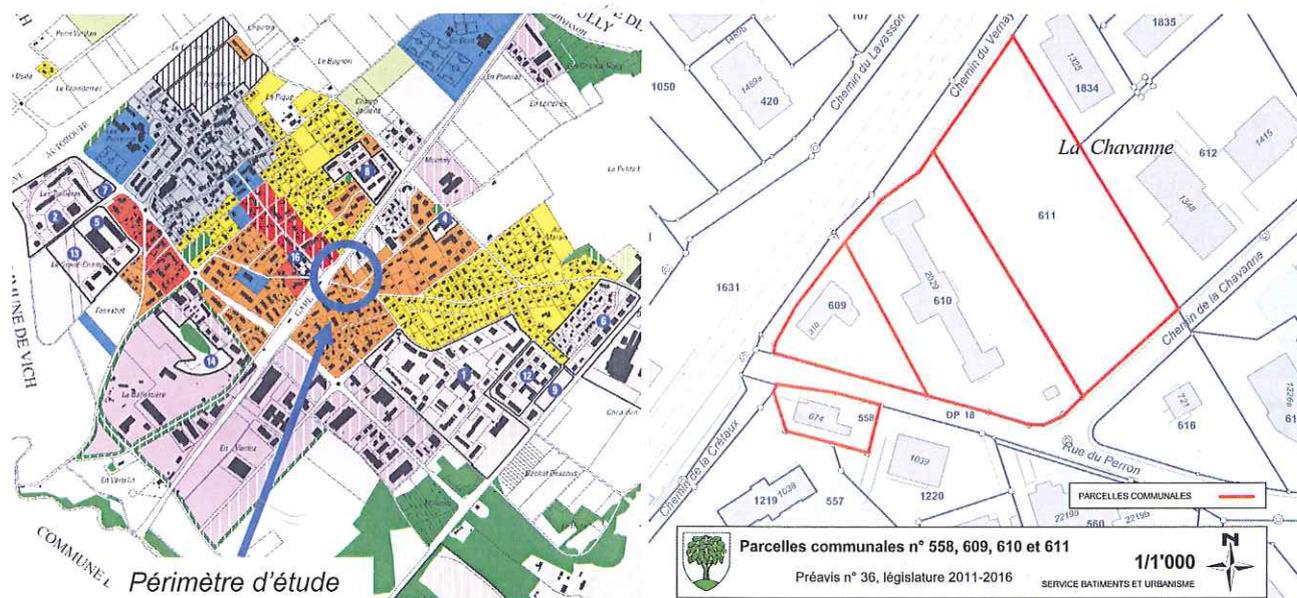
Monsieur le président,  
Mesdames et Messieurs les conseillers,

## Préambule

Cœur géographique de la commune de Gland, le site de la gare vient d'être partiellement réaménagé, côté nord. Au cours des prochaines années, il subira d'importantes transformations afin de mieux servir les utilisateurs des transports publics et de permettre une meilleure connexion entre le nord et le sud de la ville.

La construction d'un bâtiment commercial par les CFF, la mise en conformité des quais, la réalisation d'un nouveau passage sous-voies (cf. préavis n° 28, 2012) sont la démonstration de l'importance de ce site, voué à devenir une place centrale pour la commune et sa région. En effet, malgré la qualification de "ville", aujourd'hui, Gland ne dispose pas d'un centre digne de ce nom. Plusieurs petits pôles, à caractère local, peuvent être reconnus au sein du territoire communal.

Le site concerné par le présent préavis se localise favorablement par rapport aux principaux axes de transports en commun. De plus, il se situe physiquement au centre de la commune. Au travers de la recherche d'une mixité adaptée entre activités, habitat, création d'espaces publics conviviaux et gestion de la mobilité, ce périmètre pourra devenir un site favorisant une qualité du cadre de vie au quotidien.



Ainsi, afin de favoriser le développement de ce site, la municipalité est devenue progressivement propriétaire des quatre parcelles<sup>1</sup>, sises au sud des voies CFF, à proximité des principaux accès à la gare.

Le but de ce préavis est donc de pouvoir obtenir l'octroi d'un crédit pour lancer un concours permettant la valorisation de ce secteur. L'importance de planifier maintenant ce site résulte du fait qu'il sera fondamental de pouvoir intégrer et coordonner les réflexions liées à l'accès sud du futur passage sous-voies et la requalification du secteur "Gare sud".

Pour ce faire, le futur quartier qui verra le jour au lieu-dit "Gare sud" devra être pensé en coordination avec les planifications liées au nouveau passage sous-voies pour la mobilité douce. Des relations importantes existeront entre ces deux nouvelles pièces urbaines, imposant des réflexions à plus vaste échelle.

<sup>1</sup> N° 558 d'une surface de 470 m<sup>2</sup>, n° 609 d'une surface de 1'073 m<sup>2</sup>, n° 610 d'une surface de 3'198 m<sup>2</sup> et n° 611 d'une surface de 3'912 m<sup>2</sup>, représentant une superficie globale d'environ 8'650 m<sup>2</sup>.

La volonté de la municipalité est ainsi de préparer un concours qui non seulement prendra en compte les quatre parcelles communales sises au sud des voies CFF, mais qui étudiera également l'affectation et le caractère des axes routiers attenants.

### **Etat actuel des parcelles**

A l'heure actuelle, la parcelle n° 611 est complètement inexploitée et la parcelle n° 558 accueille un atelier artisanal. La parcelle n° 609 est occupée par une construction vouée à l'habitat, datant des années 1920. Sa démolition sera indispensable pour la réalisation du nouveau passage inférieur et pour la concrétisation du concours. De même, la parcelle n° 610 abrite l'ancien bâtiment des "Gardes Forts" qui sera également démoli. A terme, ces parcelles seront complètement exploitables et permettront d'imaginer de nouveaux aménagements.

D'après le plan général d'affectation (PGA) communal, les parcelles n°s 558, 609, 610 et une partie de la parcelle communale n° 611, sont classées en zone de moyenne densité. La partie restante de la parcelle n° 611 est affectée à la zone artisanale.

La zone de moyenne densité est réglementée par les articles 14 à 21 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Dans cette zone, les bâtiments d'habitation et les habitations mitoyennes sont autorisés; le commerce, les activités de service et l'artisanat y sont admis. La surface constructible ne peut pas excéder un quart de la surface de la parcelle et le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche.

La réglementation applicable à la zone artisanale est assimilée aux articles 29 à 33 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Cette zone est réservée aux établissements industriels, commerciaux et artisanaux. La surface à construire de l'ensemble ne peut pas excéder un tiers de la surface totale de la parcelle. La hauteur à la corniche ne peut pas excéder 6,50 m.

En raison des contraintes trop importantes issues du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, il convient de réaliser un concours de projets pour le développement urbanistique de ces parcelles et leurs environs, afin de permettre une densification qualifiée et une utilisation du sol réfléchie. La réglementation actuelle applicable à ces parcelles réduit de manière trop importante les potentiels de développement de ce secteur stratégique de la commune de Gland.

La nouvelle affectation attribuée aux parcelles n°s 558, 609, 610 et 611 pourra être définie uniquement à l'issue du concours sous la forme d'un plan et d'un règlement ad hoc.

### **Périmètre d'étude**

La situation des parcelles communales n°s 558, 609, 610 et 611 est fort intéressante: proximité immédiate de la gare, ouverture sur les quartiers environnants et centralité géographique au sein du territoire communal.

Par ailleurs, ces parcelles se situent dans le périmètre du centre, défini en collaboration avec le service du développement territorial du canton de Vaud, qui préconise pour ce secteur, une densification accrue et qualifiée.

Au niveau des infrastructures, il sera important de définir un périmètre d'étude plus large que le seul périmètre des parcelles communales. En effet, le projet "Gare sud" devra être couplé aux divers travaux qui auront lieu à proximité. La réfection des quais CFF remettra partiellement en cause la position actuelle du chemin de la Crétaux. Ainsi, il y aura lieu de requalifier ce chemin, afin d'améliorer sa relation avec la gare et ses environs. D'autres axes, tels que la rue du Perron et le chemin du Vernay, feront également l'objet de transformations.



- › mener des réflexions quant à la desserte de la gare par les transports publics;
- › requalifier les axes principaux de mobilité: chemin de la Crétaux, rue du Perron (côté gare), chemin du Vernay (côté gare) et en même temps prévoir la création de pistes cyclables, de parcours piétons sécurisés, d'endroits adaptés pour la dépose-minute, etc.;
- › prévoir un nouvel axe pour la mobilité motorisée remplaçant la liaison entre le chemin du Vernay et la rue du Perron qui à terme sera supprimée en raison de l'élargissement des quais des CFF;
- › étudier la possibilité d'installer des équipements publics à cet endroit.

### **Programme du concours**

L'objectif du concours est d'élargir l'éventail de choix possibles 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:

- › la procédure ouverte permet d'avoir un vaste choix parmi plusieurs propositions de qualité;
- › 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 à des équipes pluridisciplinaires composées d'architectes, d'architectes-paysagistes, d'ingénieurs en environnement et en trafic.

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.

Le déroulement du concours peut être décomposé en trois phases principales:

- › phase 1: établissement du programme et du règlement du concours, constitution du jury, établissement de plans par le géomètre, annonce FAO (Feuille des avis officiels du canton de Vaud), publication sur la plate-forme SIMAP, inscriptions;
- › phase 2: concours, y compris questions des candidats et réponses du jury;
- › phase 3: analyses des projets par le jury, jugement et choix du projet retenu, remise des prix aux lauréats.

### **Jury**

Conformément aux normes en vigueur (SIA) le jury sera composé de sept membres et de deux suppléants, dont la majorité devra être des professionnels qualifiés dans le domaine sur lequel porte le concours, en l'occurrence des architectes, architectes-paysagistes ou urbanistes.

Sa composition sera vraisemblablement la suivante:

- Membres professionnels:
- 1 municipal architecte
  - 2 architectes ou architectes-urbanistes (dont le président)
  - 1 architecte-paysagiste
  - 1 représentant des CFF

Membres non-professionnels: - 1 municipal(e)  
- 1 représentant de la société civile glandoise

Membres suppléants: - 1 membre professionnel  
- 1 municipal(e)

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

### **Coût du concours**

Le coût total de ce concours depuis l'établissement des documents de base du géomètre jusqu'à la remise des prix aux projets retenus est le suivant:

Organisation et suivi du concours	fr.	65'000.--
Les frais pour les fonds cadastraux, maquettes, reproduction	fr.	13'000.--
Les frais de vernissage et d'exposition du résultat du concours	fr.	6'000.--
Les divers frais logistiques de concours	fr.	12'000.--
Le montant de la planche de prix, mentions et indemnités du concours	fr.	130'000.--
Les honoraires et défraiements des membres professionnels du jury	fr.	53'500.--
Les frais et honoraires pour l'organisation de séances diverses (commission d'urbanisme, rencontres participatives, séances d'information, etc.)	fr.	10'000.--
Divers et imprévus (≈ 5%)	fr.	15'000.--
<b>Sous-total</b>	<b>fr.</b>	<b>304'500.--</b>
TVA 8%	fr.	24'360.--
<b>TOTAL TTC pour l'organisation du concours</b>	<b>fr.</b>	<b>328'860.--</b>

### **Calendrier indicatif**

À titre indicatif, la planification du projet est la suivante, sous réserve des résultats des demandes de crédits successifs, des procédures de recours et des mises à l'enquête:

› obtention du crédit pour le lancement du concours	décembre 2012
› attribution du mandat pour l'organisation du concours	janvier 2013
› établissement du cahier des charges / programme du concours	janvier - mars 2013
› lancement du concours	avril 2013
› analyse et jugement	juillet-août 2013
› exposition et présentation publique	août 2013

### **Financement**

Le financement de l'organisation du concours pourrait être assuré, le cas échéant, par les disponibilités de la bourse communale. Toutefois, nous sollicitons, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de fr. 328'860.-- aux conditions les plus favorables.

## Amortissement

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 5 ans, conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes. Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.75%, nos charges financières pourraient s'élever la première année à fr. 74'813,65 (intérêts: fr. 9'043,65 et amortissements: fr. 65'770.--).

Le tableau récapitulatif joint en annexe au présent préavis permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le conseil communal.

## Conclusions

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

### LE CONSEIL COMMUNAL

- vu
- le préavis municipal n° 36 relatif à l'octroi d'un crédit pour l'organisation d'un concours pour le développement urbanistique du lieu-dit "Gare sud";
- ouï
- le rapport de la commission du plan des zones;
- 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 328'860 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre l'organisation du concours;
- II.
- d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 328'860 francs.

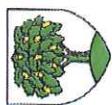
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:

Le secrétaire:

G. Cretegny

D. Gaiani



## Crédit d'investissement

Préavis no: 36

Montant: Fr. 328'860.00

Ville de Gland

Objet: Crédit pour l'organisation d'un concours pour le développement urbanistique du lieu-dit "Gare sud"

### Estimation des charges financières annuelles

- Taux	2.75%	Fr. 9'043.65
- Amortissement	5 ans	Fr. 65'770.00

Plafond de cautionnement	20'000'000.00
Cautionnements engagés à ce jour	10'543'018.00

<b>Total annuel des charges</b>		<b>Fr. 74'813.65</b>
---------------------------------	--	----------------------

<b>Disponible à ce jour</b>	<b>9'456'982.00</b>
-----------------------------	---------------------

### Situation financière au 31.10.2012

Plafond d'endettement

**Endettement**

- Engagements courants
- Passifs transitoires
- Emprunts / Limite de crédit

**Total endettement**

	31.12.2010	31.12.2011	31.10.2012
Plafond d'endettement			
Endettement	2'945'012.14	2'942'797.38	574'176.46
	321'486.80	706'185.30	20'800.60
	56'955'000.00	56'945'000.00	56'767'500.00
<b>Total endettement</b>	<b>60'221'498.94</b>	<b>60'593'982.68</b>	<b>57'362'477.06</b>

**Préavis**

Préavis en cours acceptés par le Conseil communal  
Travaux facturés et payés à ce jour

**Solde ouvert**

**Préavis en cours**

Préavis n° 34 : Remise aux normes de l'installation de détection incendie  
et réfection des sols hall d'entrée Grand-Champ

Préavis n° 36 : Crédit pour l'organisation d'un concours pour le développement  
urbanistique du lieu-dit "Gare sud"

**Total des préavis en cours**

	31.12.2010	31.12.2011	31.10.2012
Préavis			
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal Travaux facturés et payés à ce jour	27'798'045.55		
<b>Solde ouvert</b>	<b>15'427'008.02</b>		
<b>Préavis en cours</b>	<b>12'371'037.53</b>		
Préavis n° 34 : Remise aux normes de l'installation de détection incendie et réfection des sols hall d'entrée Grand-Champ	122'163.00		
Préavis n° 36 : Crédit pour l'organisation d'un concours pour le développement urbanistique du lieu-dit "Gare sud"	328'860.00		
<b>Total des préavis en cours</b>	<b>451'023.00</b>		
<b>Récapitulation</b>			
Total endettement au 31.10.2012			57'362'477.06
Solde ouvert préavis			12'371'037.53
<b>Préavis en cours</b>			<b>451'023.00</b>
<b>Total endettement brut</b>			<b>70'184'537.59</b>