Complexe scolaire des Fiches
Demande d'un crédit d'étude

Préavis N° 2015/78

Lausanne, le 12 novembre 2015

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de CHF 2'330'000.- destiné à financer les études permettant de passer du projet lauréat du concours d'architecture à un crédit de construction détaillé. Le futur complexe scolaire primaire des Fiches comprend une structure d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) et une salle de gymnastique VD2.

La nouvelle école dépendra de l'établissement scolaire de la Sallaz, qui regroupe également les sites de Boissonnet et de Vers-chez-les-Blanc.

2. Historique du projet

2.1 Le projet de quartier

Il y a quelques années encore, l'ensemble du quartier des « Fiches-Nord » était composé d'une dizaine de parcelles. Fortement grevées de servitudes privées contenant des restrictions de bâtir inscrites entre 1930 et 1950, le développement qualitatif et harmonieux de ce territoire était bloqué.

Sous l'impulsion de la Municipalité, des discussions constructives entre les différents propriétaires du quartier ont permis de radier progressivement ces servitudes et d'envisager la création d'un nouveau quartier.

Un concours d'urbanisme en procédure ouverte a été lancé en 2008. Respectant le Plan général d'affectation (PGA), le projet lauréat titré « 1 KILOMETRE A PIED » a été développé sous forme de master-plan.

Le quartier des Fiches-Nord s'appuie sur des lignes directrices exprimées dans une charte urbanistique et équipements collectifs datée de mars 2010. Cette charte pose les principes d'aménagement et impose un juste équilibre entre le bâti et les espaces publics. Elle pose aussi les conditions préalables à la création de liens sociaux dans ce quartier où mixités sociale et intergénérationnelle ont été intégrées dès l'origine. Elle se préoccupe de développement durable, en favorisant la mobilité douce par un système de cheminements à l'échelle du quartier, et en se souciant des écopoints et du cycle de l'eau.

Le quartier se structure ainsi à partir d'une réflexion prenant en compte la dimension urbaine en mettant en relation divers équipements collectifs (écoles, commerces, arrêt du métro m2) situés à la même cote d'altitude. Cette réflexion définit également une esplanade piétonne généreuse et animée, connectée à trois allées piétonnes, puis, sur la partie haute du site, à une route horizontale qui dessert en amont et en aval différents îlots bâtis.

Onze lots de développement de constructions ont été identifiés. La Municipalité de Lausanne a délivré à la Vaudoise assurances, à la Caisse de pensions du personnel communal, à la Société immobilière lausannoise pour le logement et au Fonds de prévoyance du Crédit Agricole (Suisse) S.A., des permis de construire pour la réalisation de 21 bâtiments, dont les travaux ont débuté depuis plusieurs mois. D'autres chantiers se sont depuis lors ouverts. La finalisation du quartier, qui comptera plus de 680 logements, est prévue en 2017-2018.

2.2 *Du projet de quartier au projet d'école*

En 2008, les besoins scolaires tendaient à démontrer que le futur quartier solliciterait les équipements scolaires existant aux alentours. L'esplanade piétonne, véritable connecteur, permettait ainsi de relier le futur quartier d'habitation au collège de Coteau Fleuri à l'est, et au collège de Grand-Vennes à l'ouest, en passant par le collège de Boissonnet. Cette liaison inspirait la devise du projet lauréat : « 1 KILOMETRE A PIED ».

Par la suite, au fur et à mesure de l'évolution des besoins découlant d'une augmentation du nombre de logements et d'une typologie plus favorable aux familles, des contraintes et de l'étude du projet de quartier lui-même, il est apparu qu'une implantation d'un nouveau collège au sein même du futur quartier des Fiches devenait indispensable.

Menées dès 2011, des études ont évalué plusieurs sites d'implantation potentiels pour cet objet, basé sur un programme initial de huit classes et une salle de gymnastique. Le site retenu fut celui occupé par un cordon boisé à proximité de la station *Fourmi* du m2 et par l'ancienne école de Petit-Vennes en cours de réaffectation en centre de vie enfantine (CVE).

Parallèlement, la demande du Canton de réaliser des EMS le long du m2 pour profiter de la synergie avec le CHUV a incité la Commune à proposer ce site pour un complément de programme. Cependant, l'étroitesse du site et l'importance que prenait le programme scolaire, notamment afin de se conformer aux directives en surface de préau, a en fin de compte démontré que le collège et l'APEMS devaient pouvoir se développer sur l'ensemble du périmètre, sans EMS. L'option d'implantation d'un EMS a été abandonnée en avril 2013.

La nécessité de construire douze classes a été confirmée par le Service des écoles primaires et secondaires au printemps 2014.

3. **Situation actuelle**

3.1 *Le concours d'architecture*

Dans ce contexte, un concours d'architecture en procédure ouverte en vue de la construction du nouveau collège des Fiches, d'un APEMS et d'une salle de gymnastique a été lancé en août 2014.

Le projet « Twist », du bureau Fil Rouge Architecture à Genève, avec son implantation en deux volumes compacts et une très bonne utilisation des espaces sur cette parcelle difficile, en raison de sa forme et des contraintes urbanistiques, a convaincu le jury à l'issue du concours en février 2015.

Le projet propose deux volumes distincts. Au nord, un petit bâtiment sur deux niveaux réservé à l'APEMS fait écran de protection à l'accès routier et à l'entrée du parking souterrain du secteur. Au centre, le Collège sur quatre niveaux articule les cheminements et les différents espaces.

Deux promenades publiques traversent l'espace, la première au sud pour vélos et piétons et la seconde, piétonnière, au centre du site, en passant sous le bâtiment principal.

Le bâtiment scolaire s'affirme comme un pivot à l'entrée du quartier, avec un subtil équilibre entre les zones réservées aux enfants et son ouverture au public piétonnier, exprimée avec audace par un passage au cœur de l'école. L'axe de mobilité douce au sud de la parcelle permet de différencier les flux et préserve des espaces extérieurs généreux, facilement appropriables.

Le projet a convaincu par la simplicité et la clarté de son concept. Il assure de manière évidente une grande qualité des espaces extérieurs et un caractère propre au collège, en adéquation avec sa fonction et son statut public.

3.2 Plan partiel d'affectation

Actuellement régi par le Plan général d'affectation, le périmètre, avoisinant 8'000 m², est colloqué en trois zones :

- 1'575 m² en aire forestière, auxquels il faut ajouter la bande de dix mètres inconstructible à la lisière forestière ;
- 5'816 m² en zone mixte de forte densité (dont une partie inconstructible due à la forêt) ;
- env. 600 m² en zone mixte de moyenne densité (inconstructible étant entièrement dans la bande des dix mètres à la forêt).

Pour rendre possible la construction de l'école, de l'APEMS et de la salle de gymnastique VD2, le Service d'urbanisme gère la procédure de plan partiel d'affectation (PPA) en révisant l'ensemble des droits à bâtir, en élaborant le dossier de défrichement-reboisement, en coordonnant les bureaux spécialisés (impact sur l'environnement, concept énergétique, etc.), en regroupant les parcelles, en négociant les conventions et les éventuelles servitudes, etc.

En application de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et pendant la période transitoire (avant la révision du Plan directeur cantonal), le Service d'urbanisme se charge également de coordonner la compensation sous forme de « dézonage » qui doit être entreprise en parallèle à ladite procédure de PPA.

Enfin, la Commission cantonale immobilière (CCI) a estimé la plus-value foncière liée à la procédure de défrichement. Une taxe sur cette plus-value sera perçue par le Canton en fin de procédure de PPA, puisque la Commune acquerra de nouveaux droits à bâtir. En principe, la taxe sur la plus-value foncière prévue par la LAT, à l'étude au niveau cantonal, ne devrait pas accroître ce montant.

Le PPA sera en principe déposé pour examen et approbation à l'Etat début 2016. L'enquête publique du PPA pourrait dès lors être ouverte avant les fêtes de l'été.

Sous réserve du résultat de l'enquête publique, un préavis commun comprenant la demande d'adoption du PPA et une demande d'octroi du crédit de construction pour l'école, l'APEMS et la salle de gymnastique VD2 sera soumis au Conseil communal à fin 2016 afin d'assurer la mise à disposition des bâtiments pour la rentrée scolaire 2019.

4. Programme

Le nouveau collège dépendra de l'établissement scolaire primaire de La Sallaz et sera destiné aux enfants des quartiers des Fiches, de Valmont, de Vennes et de la Feuillère.

4.1 *Le collège primaire*

L'école comprendra douze classes primaires destinées aux enfants des cycles élémentaire et moyen (1P à 6P) représentant une tranche d'âge de quatre à douze ans. Chaque classe aura un potentiel d'accueil maximum de 24 élèves. Une salle ACT/ACM (travaux manuels), une salle de dégagement (aide aux enfants pendant les cours), un studio de musique pour l'Ecole Sociale de Musique de Lausanne (ESML), ainsi qu'une salle des maîtres, un bureau pour le ou les doyens et des locaux de service usuels complèteront ce programme.

Le bâtiment scolaire comprendra également un groupe santé constitué d'un bureau de logopédiste, d'un local de consultation infirmière et médecin, d'un local de psychomotricité et de bureaux d'assistants sociaux.

4.2 *La salle de gymnastique VD2*

Une salle de gymnastique, de dimension 15x26x7 mètres, principalement destinée à l'usage scolaire, sera également intégrée dans le bâtiment scolaire. Elle pourra également servir pour des associations sportives locales ; l'accès y sera garanti depuis l'extérieur de façon indépendante et en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire. L'ensemble sera complété par les locaux de vestiaires (élèves et maîtres), d'engins, d'une salle de théorie, d'un local d'infirmerie et par des locaux de service habituels pour ce type de programme.

4.3 *L'accueil pour enfants en milieu scolaire*

L'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) est un organisme parascolaire qui accueille les enfants de 1P à 6P le matin, le midi et le soir en dehors des horaires scolaires (à partir de 07h30 jusqu'à 18h30). Les parents peuvent déposer et chercher leurs enfants à toute heure.

Le cadre d'accueil proposera 84 places dont 24 pour les 1-2P et soixante pour les 3-6P, avec des espaces de vie et des réfectoires pouvant être séparés selon les tranches d'âges. L'accès à cet organisme sera indépendant et séparé du fonctionnement du groupe scolaire. Les espaces de réfectoire pourront être utilisés à titre occasionnel pour des événements liés à l'activité du quartier, en dehors de l'activité de l'APEMS. La cuisine, attenante aux espaces de réfectoire, bénéficiera d'un accès extérieur pour la livraison des repas.

Le tout sera complété par un bureau de direction, une salle de colloque pour le personnel, et par les locaux de service habituels.

4.4 *Les aménagements extérieurs*

Le préau scolaire répondra aux directives et recommandations de l'Etat concernant les constructions scolaires. Il sera en liaison directe avec l'entrée du groupe scolaire. Une aire de jeux « tous temps » clôturée (15x26 mètres), sera reliée au préau scolaire. Son accessibilité sera assurée en dehors des horaires scolaires pour l'agrément des enfants du quartier.

Le préau de l'APEMS répondra aux directives et recommandations de l'Etat concernant l'accueil de jour des enfants. Son implantation étant compatible avec une utilisation mixte, le préau de l'APEMS pourra utiliser les surfaces et fonctionner simultanément et/ou séparément du préau scolaire.

Les espaces extérieurs du CVE voisin (ancien collège de Petit-Vennes) seront également inclus dans les travaux. Un jardin privatif pour les nourrissons sera créé à proximité immédiate du CVE.

Tous ces éléments seront reliés par un cheminement de mobilité douce au sud pour vélos et piétons, et par une promenade piétonnière publique à travers le site et le bâtiment principal de l'école. Huitante places de parc deux-roues (vélos) y seront prévues.

Des places de dépose minute pour des véhicules (desserte du CVE) et un rebroussement seront créés en prenant soin de ne pas générer le transit motorisé, afin de garantir l'esprit de la charte urbanistique qui restreint l'accès véhicule à une utilisation occasionnelle, en priorité pour les habitants des logements et les services d'urgence. Pour l'ensemble du complexe scolaire, quinze places de stationnement pour véhicules légers, dont une réservée aux personnes handicapées, seront prévues en souterrain, et cinq places pour deux-roues motorisées en surface.

Le complexe scolaire sera raccordé au réseau du chauffage à distance (CAD), comme prévu dans la charte urbanistique.

5. Estimation des coûts de l'étude et calendrier

5.1 Etat financier

Pour l'heure, le compte d'attente de CHF 349'000.-, ouvert par la Municipalité, a été dépensé à hauteur de CHF 335'000.-. Ces engagements représentent les frais du concours d'architecture. Le solde actuel de ce compte d'attente est donc de CHF 14'000.-.

Pour avancer dans le projet jusqu'à l'obtention d'un permis de construire et la production d'un devis général, un crédit d'étude est sollicité.

5.2 Coûts du crédit d'étude

Le crédit d'étude sollicité s'élève à CHF 2'330'000.-. Il se décompose de la manière suivante :

<i>CFC</i>	<i>Description</i>	<i>Montant</i>
004	Frais connexes à la procédure de PPA (y.c. taxe sur la plus-value foncière)	100'000.-
501	Frais de concours	335'000.-
511	Autorisations, taxes	50'000.-
524	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	50'000.-
564	Expertises, sondages	25'000.-
591	Honoraires architecte	840'000.-
592	Honoraires ingénieur civil	290'000.-
593	Honoraires ingénieur électricien	107'500.-
594	Honoraires ingénieur en chauffage et ventilation	127'500.-
595	Honoraires ingénieur en installations sanitaires	130'000.-
596	Honoraires spécialistes	190'000.-
600	Divers 5% des CFC 591 à 596 ci-dessus	85'000.-
	Total crédit d'étude	CHF 2'330'000.-

Les montants de ces postes ont été calculés sur la base de l'expertise financière du projet lauréat, au stade du concours, dont le coût total est estimé à 22 millions de francs, conformément au plan des investissements.

La procédure de PPA requiert un dossier de défrichement-compensation forestière, généralement établi par un mandataire privé. Or dans ce cas, le Service d'urbanisme a rédigé un premier rapport en 2012, afin de requérir de la part de la Commission cantonale immobilière (CCI) une estimation de la perception de la taxe sur la plus-value foncière liée au défrichement, basée sur un avant-projet de huit classes. Les frais connexes à la procédure de PPA seront limités à une mise en conformité dudit rapport par un bureau spécialisé et à une simple notice d'impact qui inclura le concept énergétique (contrainte liée à l'adoption le 1^{er} février 2015 du règlement d'application de la loi révisée sur l'énergie (RLVLEne).

Cette somme sera balancée par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera présenté par voie de préavis en principe fin 2016.

Compte tenu du montant déjà utilisé pour les frais de concours et du solde à disposition du compte d'attente, l'investissement nouveau représente CHF 1'981'000.-.

5.3 Calendrier

Le calendrier provisoire des opérations est le suivant :

- projet définitif, mise à l'enquête du PPA	été 2016
- dépose du préavis pour crédit d'ouvrage et adoption PPA par le CC	fin 2016
- mise à l'enquête du projet	début 2017
- approbation définitive du PPA et permis de construire	mars 2017
- ouverture de chantier	mi-2017
- fin de chantier	mi-2019

Vu la mise à disposition des infrastructures en 2019, le présent crédit d'étude comprend l'analyse de l'implantation de classes provisoires de type Portakabin nécessaires le cas échéant pour l'année scolaire 2018-19.

6. Conséquences du préavis

6.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Pour l'heure, le plan des investissements prévoit un crédit à voter pour la construction du nouveau collège primaire des Fiches, incluant une structure d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) et une salle de gymnastique VD2 de CHF 22'000'000.- répartis entre 2015 et 2020, dont CHF 2'000'000.- entre 2015 et 2016. Au vu de l'avancement des travaux, une part des dépenses du présent crédit d'étude émargera sur 2017 également.

(en milliers de CHF)	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements	500	1'500	330	2'330
Recettes d'investissements	0.00	0.00	0.00	0.00
Total net	500	1'500	330	2'330

Les dépenses indiquées en 2015 incluent les dépenses effectives liées au concours d'architecture (CHF 335'000.-) sur le compte d'attente ouvert par la Municipalité.

A ce stade du projet, aucune recette d'investissement n'est prévue. Les aides fédérale et cantonale à la création de places d'accueil ne pourront être sollicitées que trois mois avant l'ouverture de la structure APEMS.

La Municipalité répartit en général les aides au démarrage fédérale et cantonale pour moitié en diminution des coûts d'investissement et pour moitié en diminution des frais d'aménagement et de fonctionnement de la structure d'accueil.

7. Conséquences financières

7.1 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Les charges d'intérêts pour le crédit d'étude concerné par ce préavis figureront sous la rubrique 5800.390 « Imputations internes » du budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale.

Charges d'intérêts : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 35'300.- par année.

7.2 Récapitulation des charges du crédit

En matière de crédit d'étude, seules les charges d'intérêts indiquées sont à considérer. Aucun amortissement n'est à prévoir pour ce crédit. En effet, ce crédit d'étude sera à terme balancé dans le crédit de construction qui sera, lui, amorti.

	2015	2016	2017	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.00	0.00	0.00	0.00
(en milliers de CHF)				
Charges de personnel	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges d'exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges d'intérêts	35.30	35.30	35.30	105.90
Amortissement	0.00	0.00	0.00	0.00
Total charges suppl. DEJCS	35.30	35.30	35.30	105.90
Diminution de charges	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus supplémentaires	0.00	0.00	0.00	0.00
Total net DEJCS	35.30	35.30	35.30	105.90

8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/78 de la Municipalité, du 12 novembre 2015 ;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner ce préavis;

considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 2'330'000.- destiné à couvrir les frais d'étude pour la construction du nouveau collège primaire des Fiches, incluant une structure d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) et une salle de gymnastique VD2 ;
2. de balancer le compte d'attente 4300.581.436 sur le crédit prévu sous chiffre 1 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 5800.390 « Imputations internes » du budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale, les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Simon Affolter