

## **Site du Collège Principal**

---

- **Révision du plan d'affectation « Collège Principal »**
  - **Organisation d'un concours de projets d'architecture**
- Crédit demandé CHF 900'000.00**

### **Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,  
M. N. Leuba, Conseiller municipal

## **TABLE DES MATIÈRES**

|   |    |
|---|----|
| 1. Objet du préavis .....                                       | 3  |
| 2. Préambule .....  | 3  |
| 2.1. Le Masterplan .....  | 3  |
| 3. Plan d'affectation .....                                     | 4  |
| 3.1. Situation actuelle .....                                   | 4  |
| 3.2. Intentions du projet .....                                 | 5  |
| 3.3. Périmètre .....  | 5  |
| 4. Concours d'un projet d'architecture .....                    | 5  |
| 4.1. Mise en concurrence .....                                  | 6  |
| 5. Aspects financiers .....                                     | 6  |
| 5.1. Révision du plan d'affectation « Collège Principal » ..... | 6  |
| 5.2. Organisation d'un concours de projets d'architecture ..... | 7  |
| 5.3. Récapitulation et coût total des prestations .....         | 8  |
| 5.4. Calendrier prévisionnel .....                              | 8  |
| 6. Développement durable .....                                  | 9  |
| 6.1. Dimension économique .....                                 | 9  |
| 6.2. Dimension environnementale .....                           | 9  |
| 6.3. Dimension sociale .....                                    | 9  |
| 7. Communication .....  | 9  |
| 8. Programme de législature .....                               | 10 |
| 9. Conclusions .....  | 11 |

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. **Objet du préavis**

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine scolaire de

**CHF 900'000.00**

destiné à lui permettre de procéder à la révision du plan d'extension partiel « Collège Principal » et organiser un concours de projets d'architecture pour le site du « Collège Principal ».

## 2. **Préambule**

La planification et le développement en matière scolaire évolue constamment selon la démographie et les changements du cadre législatif sur l'enseignement obligatoire, soit :

- La Loi sur l'enseignement obligatoire (ci-après LEO) et son règlement d'application (RLEO).
- L'Accord inter-cantonal sur l'harmonisation de la scolarité obligatoire (ci-après HarmoS).
- Le Plan d'études romand (ci-après PER).
- La Constitution vaudoise, article 63a pour la mise en œuvre de l'école à journée continue (généralisation de l'accueil parascolaire).

Afin de mettre en place une stratégie globale pour répondre à la fois aux besoins scolaires, parascolaires et aux besoins d'entretien des constructions existantes, la Municipalité a sollicité la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE), la Direction de la jeunesse et des affaires sociales (ci-après DJAS) et la Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS) pour l'élaboration d'un Masterplan. Le chapitre 6.1 de ce dernier est annexé au présent préavis.

### 2.1. **Le Masterplan**

Piloté par la DUE, un mandat d'études a été attribué à un bureau d'architectes spécialisé, qui a déjà effectué des études similaires. Fondé sur un état des lieux précis du scolaire, le Masterplan définit une stratégie claire pour l'utilisation future des bâtiments et les investissements à prévoir dans un horizon proche.

Le Masterplan a été réalisé d'entente avec les institutions suivantes, qui ont validé le document « Planification des constructions scolaires de la Ville de Pully » :

- DJAS.
- DDGS.
- Direction de l'établissement primaire de Pully-Paudex-Belmont.
- Direction de l'établissement secondaire de Pully-Paudex-Belmont.
- Fondation de l'enfance et de la jeunesse de Pully (ci-après FEJ).
- Canton de Vaud, Service de l'éducation physique et du sport (ci-après SEPS).

Les bâtiments scolaires existants sont bien répartis à Pully. En termes de capacité, le Masterplan a mis en évidence la nécessité de réaliser au plus vite d'importantes surfaces supplémentaires.

Pour le primaire, le Masterplan propose de regrouper toutes les extensions nécessaires sur le site du Collège Principal. Cette stratégie implique pour les élèves un changement de lieu parfois plus vite qu'actuellement, dans le cursus scolaire des élèves, mais permet d'éviter la multiplication des salles spéciales, ainsi que les chantiers sur le territoire communal.

### 3. Plan d'affectation

Conformément à la stratégie développée dans le Masterplan, le site du Collège principal à l'av. des Collèges peut contenir presque l'entier du programme primaire. Cela étant, des travaux de mises aux normes et d'adaptation des sites scolaires périphériques, tels que Chamblandes par exemple, seront également nécessaires. Les besoins scolaires exprimés ne peuvent être comblés que si ces travaux sur les autres sites sont réalisés dans des délais proches.

Ce site correspond du point de vue foncier à la parcelle N° 923 du cadastre communal, actuellement affectée par le plan d'extension partiel « Collège Principal » (ci-après PEP) datant de 1970. Ce dernier avait été établi dans le but de construire l'extension Ouest du Collège Principal.



#### 3.1. Situation actuelle

En l'état, les dispositions réglementaires du PEP en vigueur permettraient théoriquement d'implanter de nouvelles constructions sur le site. Toutefois, d'un point de vue strictement légal, le fait qu'il soit antérieur de 10 ans à l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LAT) le rend de facto non conforme, puisqu'il n'a pas suivi la procédure d'adoption prévue par la loi. Sa révision est donc un préalable indispensable à la mise en œuvre du Masterplan pour le développement des besoins scolaires et parascolaires. Cette démarche sera menée conjointement au développement du projet architectural.

### **3.2. Intentions du projet**

Le projet de révision doit permettre au minimum la réalisation du programme défini dans le Masterplan des besoins scolaires et parascolaires soit :

- 9 salles de classe.
- 2 salles de réserve.
- 2 parloirs.
- 1 salle de gymnastique triple VD6.
- 2 terrains de sports extérieurs (dimensions 15m x 26m).
- 1 bibliothèque.
- 500 m<sup>2</sup> de locaux administratifs.
- 1 APEMS.

Le coût total pour ces futures constructions est estimé entre CHF 22 et 27 millions. A ce stade, cette estimation est à prendre comme un ordre de grandeur puisqu'elle ne tient pas compte des spécifications liées à la forme et à l'architecture des bâtiments qui seront définies à la suite du concours.

L'implantation et la volumétrie des constructions ne sont pas encore connues à ce jour. Elles seront définies à l'issue du concours de projet d'architecture. Dès lors, le plan d'affectation (ci-après PA) sera conçu de manière suffisamment souple pour ne pas restreindre les concurrents et permettre l'émergence de solutions diversifiées.

Dans la mesure du possible, les besoins des clubs sportifs sont pris en compte dans la suite des démarches, en adéquation avec les besoins sportifs scolaires.

Enfin, le site scolaire est actuellement doté de deux salles de sports. Le Masterplan prévoit la construction d'une troisième salle. Afin de répondre aux besoins des sociétés sportives locales, il sera étudié la possibilité de réaliser une salle triple de type VD6.

### **3.3. Périmètre**

Le projet prévoit la révision du PEP en vigueur, soit l'entier de la parcelle N° 923. Le périmètre du futur PA sera cependant étendu à la parcelle communale N° 1008 pour inclure les bâtiments scolaires *Pierre d'Arvel* et *Jules Loth*, situés au Nord du site. Cette parcelle actuellement affectée en zone d'utilité publique par le PGA ne dispose plus de droits à bâtir. Son intégration dans le périmètre du nouveau PA permettra, d'une part, d'assurer un développement cohérent de l'ensemble du site scolaire de l'av. des Collèges, et d'autre part de prévoir, si nécessaire, d'éventuelles transformations et/ou surélévations des bâtiments existants.

## **4. Concours d'un projet d'architecture**

Le processus de mise en concurrence est l'ensemble de la démarche d'attribution des mandats défini par la Loi sur les marchés publics (ci-après LMP-VD). Il comprend obligatoirement une forme de mise en concurrence et un type de procédure de qualification à la mise en concurrence ; ces notions sont décrites ci-après. L'approche retenue doit être déterminée au cas par cas en fonction des spécificités et des enjeux du projet.

La démarche entreprise par la Municipalité vise 2 objectifs :

- Le premier est de définir une vision d'ensemble pour le site du « Collège Principal ». Le concours est pour cela le meilleur moyen d'y parvenir, car il permet, grâce à la comparaison de propositions, d'identifier le meilleur projet.
- Le second objectif concerne l'attribution des mandats dans le cadre des marchés publics. A la fin du concours, l'équipe, auteur du projet recommandé par le jury, sera désignée comme mandataire pour réaliser le projet. Cette équipe devra assurer les compétences de l'architecte, de l'architecte paysagiste, de l'ingénieur civil et des spécialistes en technique du bâtiment. De cette manière, le concours permet d'économiser du temps et de l'argent liés aux processus d'appel d'offres par mandataire séparé.

#### 4.1. Mise en concurrence

Le choix de la forme de mise en concurrence retenue pour le site du « Collège Principal » est la procédure ouverte. Considérant la clarté du programme scolaire à construire sur la base des résultats du Masterplan, la durée relativement courte de la procédure et son coût réduit par l'absence de phase préliminaire, la procédure ouverte s'avère être la mieux appropriée et la plus économique.

Le concours est soumis au règlement 142 de la Société des ingénieurs et architectes (ci-après SIA). Pour être légalement conforme, il doit respecter les conditions suivantes :

- un jugement objectif, garanti par l'anonymat des projets ;
- un jugement compétent, garanti par un jury formé en majorité de professionnels et, pour la moitié d'entre eux, indépendants du maître de l'ouvrage ;
- un jugement global sur la base de critères conceptuels, formels, écologiques, économiques et techniques ;
- des récompenses aux auteurs des meilleurs projets, sous forme de prix en espèces, suivant le classement effectué par le jury ;
- l'engagement du maître de l'ouvrage à confier à l'auteur du projet recommandé par le jury le mandat d'étude et de direction des travaux pour la réalisation de l'ouvrage.

### 5. Aspects financiers

L'estimation détaillée des prestations selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 31 août 2019, TVA au taux de 7.7% comprise :

#### 5.1. Révision du plan d'affectation « Collège Principal »

| CFC      | Désignation des prestations   | Montant CHF TTC                                 |                   |
|----------|---|---|-------------------|
| <b>0</b> | <b>Terrain</b>  |   | <b>127'000.00</b> |
| 00       | Etudes préliminaires :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Relevés du bâti</li> <li>• Etude de l'impact sur l'environnement</li> <li>• Ingénieur en mobilité</li> <li>• Elaboration d'un concept énergétique</li> </ul> | 9'000.00<br>32'000.00<br>48'000.00<br>30'000.00 | 119'000.00        |
| 09       | Honoraires :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Géomètre</li> </ul>  | 8'000.00  | 8'000.00          |
| <b>5</b> | <b>Frais secondaires</b>  |   | <b>26'000.00</b>  |
| 51       | Autorisations :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Emoluments pour plan d'affectation</li> </ul>   | 6'000.00  | 6'000.00          |

|    |   |           |                   |
|----|---|-----------|-------------------|
| 58 | Provisions et réserves :<br>• Réserves pour imprévus, environ 15% | 20'000.00 | 20'000.00         |
|    | <b>Coût total des prestations TTC</b>                             |           | <b>153'000.00</b> |

La réalisation du plan d'affectation, du règlement et du rapport d'aménagement sera assurée à l'interne par la DUE. Cette dernière s'adjoindra les services des mandataires spécialisés pour traiter des aspects de mobilité, d'environnement et d'énergie.

## 5.2. Organisation d'un concours de projets d'architecture

| CFC      | Désignation des prestations  | Montant CHF TTC                                 |                   |
|----------|--|---|-------------------|
| <b>0</b> | <b>Terrain</b>   |   | <b>267'651.00</b> |
| 000      | Etudes préliminaires :<br>Crédit d'études, élaboration d'un Masterplan (remboursement du crédit d'études)<br>• Architecte, Masterplan<br>• Frais secondaires<br>• Divers et imprévus | 85'651.00<br>0.00<br>0.00                       | 85'651.00         |
| 003      | Expertises :<br>• Géologue, géotechnicien<br>• Sites contaminés, sondages<br>• Ingénieur parasismique  | 14'000.00<br>3'000.00<br>31'000.00              | 48'000.00         |
| 09       | Honoraires :<br>• Architecte (organisation du concours)<br>• Architecte paysagiste<br>• Physicien du bâtiment<br>• Economiste de la construction                                     | 107'000.00<br>2'000.00<br>9'000.00<br>16'000.00 | 134'000.00        |
| <b>5</b> | <b>Frais secondaires</b>   |   | <b>479'349.00</b> |
| 50       | Frais de concours :<br>• Organisation et gestion technique, jury<br>• Prix et mentions<br>• Publication et exposition<br>• Repas, vernissage et apéritif                             | 54'000.00<br>190'000.00<br>6'000.00<br>4'000.00 | 254'000.00        |
| 52       | Reproduction de documents :<br>• Maquettes, bases pour les concurrents<br>• Photographe<br>• Frais de reproduction de documents et tirages de plans<br>• Graphiste                   | 37'000.00<br>3'000.00<br>8'000.00<br>5'000.00   | 53'000.00         |
| 55       | Prestations du maître d'ouvrage :<br>• Assistant au maître de l'ouvrage (AMO), réception et contrôle recevabilité des projets (anonymat), documentation presse                       | 30'000.00                                       | 30'000.00         |
| 56       | Frais secondaires divers :<br>• Frais divers<br>• Frais d'avocat, frais de justice pour éventuels recours  | 25'000.00<br>12'000.00                          | 37'000.00         |
| 58       | Provisions et réserves, communication<br>• Réserves pour imprévus, environ 15%   | 105'349.00                                      | 105'349.00        |
|          | <b>Coût total des prestations TTC</b>  |   | <b>747'000.00</b> |

### 5.3. Récapitulation et coût total des prestations

| Désignation des prestations                          | Montant CHF TTC   |
|--|-------------------|
| Révision du plan d'affectation « Collège Principal » | 153'000.00        |
| Organisation d'un concours de projets d'architecture | 747'000.00        |
| <b>Coût total des prestations TTC</b>                | <b>900'000.00</b> |

Le coût total des prestations de CHF 900'000.00 comprend les frais d'études préalables pour le Masterplan s'élevant à CHF 85'651.00 déjà engagés dans le crédit d'études (cf. communication au Conseil communal N° 08–2017 du 31 mai 2017).

Les prestations du maître de l'ouvrage assumées par les différentes directions ne sont pas comptabilisées dans le coût total des prestations.

Les prestations feront l'objet d'une procédure d'appels d'offres au sens de la loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD). Pour mémoire, le montant maximal autorisé pour des prestations de services de gré à gré s'élève à CHF 150'000.00 HT (cf. annexe B1 du Guide romand pour les marchés publics).

L'élaboration du plan d'affectation « Collège Principal » et l'organisation du concours de projet d'architecture figurent au plan des investissements 2018-2022 pour un montant de CHF 400'000.00.

### 5.4. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de la décision du Conseil communal, l'élaboration du plan d'affectation « Collège Principal » et l'organisation du concours de projet d'architecture se dérouleront selon le programme suivant :

| Tâches  | Dates                            |
|---|----------------------------------|
| Etudes préliminaires <ul style="list-style-type: none"> <li>• Expertises</li> <li>• Réalisation du plan d'affectation et du règlement</li> <li>• Elaboration détaillée du programme des locaux</li> </ul>   | Automne 2019 - printemps 2020    |
| Concours de projet <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation</li> <li>• Publication</li> <li>• Evaluation des projets, prix et mentions</li> <li>• Attribution du mandat d'architecte et des spécialistes, ingénieurs lauréats du concours</li> </ul> | Printemps 2020 - été 2021        |
| Préavis crédit d'études <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avant-projet</li> </ul>  | Été 2021                         |
| Préavis crédit d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet</li> <li>• Autorisation de construire</li> <li>• Préavis crédit d'ouvrage</li> <li>• Appels d'offres</li> </ul>  | Hiver 2022                       |
| Début des travaux   | Printemps 2023                   |
| Mise en service   | Été 2025 (rentrée scolaire 2026) |



Le rapport de la DGEO sur les besoins scolaires mentionne que les besoins scolaires exprimés devraient déjà trouver une réponse pour 2022. Dès lors, la mise en service pour la rentrée scolaire 2026 implique que des sites provisoires pour y placer des classes entre 2022 et 2026 devront être prévus.

## **6. Développement durable**

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

### **6.1. Dimension économique**

Le concours représente le moyen d'obtenir un projet optimal et il fait prévaloir la qualité globale du projet en comparant l'éventail des projets rendus.

Le projet du site du « Collège Principal » répond au développement en matière scolaire, lequel évolue constamment selon la démographie et les changements du cadre législatif sur l'enseignement obligatoire.

Les financements destinés aux écoles, aux UAPE et aux sports ces prochaines années sont prévus au plan des investissements.

### **6.2. Dimension environnementale**

Le regroupement de toutes les extensions nécessaires sur le site du « Collège Principal » a pour avantage de concentrer toutes les prestations scolaires et sportives sur un même site, au centre de la ville. Cela devrait limiter les déplacements et favoriser la mobilité douce.

Parallèlement, un effort particulier est fait pour développer et sécuriser le chemin des écoliers et les cheminements piétons et vélos en général, à l'intérieur du secteur concerné.

### **6.3. Dimension sociale**

Le rôle social que joue l'école et ses aménagements extérieurs dans un quartier n'est plus à démontrer. En plus de satisfaire aux besoins scolaires, le site du « Collège Principal » permettra également de répondre au manque récurrent en salle de sports pour la population.

## **7. Communication**

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec la Communication.

La phase de lancement du concours de projets d'architecture sera relayée par communiqué de presse, voire par un article dans le Journal communal et d'autres médias considérés comme opportuns (site Internet communal, page Facebook de la Ville de Pully, etc.).

A l'issue du concours de projets d'architecture, des actions de communication seront également déployées autour des projets rendus (communiqué de presse, vernissage des projets, etc.).

## **8. Programme de législature**

La révision du plan de quartier et l'organisation d'un concours d'un projet d'architecture pour le site du « Collège Principal » s'inscrivent dans le cadre des thèmes et des objectifs du programme de législature 2016-2021 de la Municipalité :

Centre de Pully - Cœur de ville :

- Développer la convivialité des espaces publics.
- Favoriser l'animation du centre par la réalisation de bâtiments de qualité.

Transports, mobilité et énergie

- Contribuer à la réduction de la consommation d'énergie.

Entretien et rénovation du patrimoine :

- Disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux exigences actuelles.
- Adapter les bâtiments scolaires à l'évolution des besoins.

Vie sociale et culturelle

- Favoriser la vie associative et la cohésion sociale.
- Répondre aux besoins des parents en matière d'accueil de jour des enfants.

## 9. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### Le Conseil communal de Pully,


vu le préavis municipal N°15-2019 du 9 octobre 2019,  
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,

### décide


1. d'adopter le projet de révision du plan d'affectation et d'organiser un concours de projet d'architecture pour le site du « Collège Principal » ;
2. d'allouer à la Municipalité le crédit de CHF 900'000.00 TTC, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 octobre 2019.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
  
G. Reichen



Le secrétaire  
  
Ph. Steiner

Annexe :

- Chapitre 6.1 du Masterplan « Planification des constructions scolaires de la Ville de Pully, du 5 juin 2019 »