



COMMUNE DE GENOLIER

Place du Village 5 - 1272 Genolier
tél. 022 366 86 30
www.genolier.ch - greffe@genolier.ch

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 3 août 2026

PREAVIS N° 5/2026

concernant l'octroi d'un crédit
d'investissement pour le financement
de l'étude (phase avant-projet) lié au
développement du quartier de la
Brégantenaz pour un montant de
CHF 1'000'000.— TTC

Municipaux responsables :

Pascal Colombo, Municipal
André Darmon, Syndic

Commissions chargées de l'étude

Commission des finances
Commission des bâtiments

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

1. INTRODUCTION

1.1 Origine et objectifs du projet

Pour rappel, la Commune (ci-après le Maître d'ouvrage ou MO) est propriétaire des parcelles 130, 719 et 966. Selon le PGA, la parcelle 966 fait partie d'un PPA « La Ruffaz ». Ce PPA crée une aire d'équipement (zone d'installations (para-) publiques), ainsi que sur une partie une zone de dégagement (verdure 15 LAT), sur cette parcelle.

La parcelle 130 fait partie du PPA «La Brégantenaz» (avec la 719) et héberge déjà beaucoup de bâtiments de la commune (École, salle communale, caserne de pompiers, centrale de chauffage à distance, ...), ainsi que des terrains de football, une place de jeux et un parking. Ce PPA crée une zone d'utilité publique sur cette parcelle.

Ces parcelles sont situées au cœur du village et représentent une opportunité de développement et offrir des services répondant aux besoins de la population.

À la suite de ce constat, il a été décidé d'étudier un projet qui aurait pour objectifs de :

- Donner une orientation cohérente au développement du centre du village
- Enterrer le parking
- Créer un lieu de rassemblement et de rencontre de qualité
- D'aménager des espaces pour les jeunes
- De créer une crèche

1.2 Rappel du préavis N° 54/2024 (concours Brégantenaz)

Suite aux diverses séances organisées fin 2023 (Municipalité et groupe de travail) il a été conclu qu'une procédure de mise en concurrence de type « mandats d'études parallèle » serait la plus adaptée afin de retenir le projet qui répondrait au mieux au cahier des charges fixés par la commune.

L'organisation de cette procédure de mise en concurrence était l'objet du préavis N°54/2024. Il a permis de mandater M&R conseils projets immobiliers SA (ci-après MR conseils ou le mandataire) pour préparer et mettre en place un concours lié au développement du quartier de la Brégantenaz. Cette mise en concurrence de bureaux d'architecture, de paysagistes et d'ingénieurs, selon une procédure de marché public international, a permis de retenir le projet de l'équipe de mandataire pilotée par TRIBU architecture.

2. RAPPEL DES DEMARCHES ENTREPRISES

2.1 Démarches préalables

Afin de lancer la procédure de mise en concurrence, une première étape de cadrage du projet a été menée selon les axes suivants :

- Établir les contraintes du site

Les règlements suivants régissent la zone : PPA la Brégantenaz, PPA La Ruffaz, le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, les directives municipales sur l'application du règlement communal sur le plan d'extension, le plan général d'affectation communal.

Compte tenu de contradictions entre les plans de PPA et le projet de futur PACOM, les contraintes se basent sur le projet de plan de PACOM, qui indique le dernier relevé de la lisière de forêt comme base pour la définition des zones (en particulier zone forêt et verdure).

Étant donné que le plan PACOM n'est qu'un projet à ce stade, il n'a pu être considéré comme en vigueur durant la procédure. L'élément pertinent est la limite de construction sur la parcelle 966, qui suit la distance limite à la lisière forestière.

- Etablir le périmètre du projet

Le périmètre du projet est constitué des parcelles 130, 966, 719, complété en cours de procédure de la parcelle 45, acquisition propre de la commune.

Cependant une réflexion élargie sur le secteur incluant le secteur gare, le centre du village/commerce, la zone artisanale, la zone de récréation du Bois de Chênes, la zone de villas a eu lieu.

Le périmètre de réflexion ainsi défini de manière plus large identifie les points d'accroches et la relation avec l'environnement. De principe, il inclut l'ensemble du village. Il permet ainsi de tenir compte des éléments ci-dessous.

La partie sud de la parcelle 130 avec les trois collèges qui accueillent les élèves primaires de 7-8e et les élèves secondaires de 9-10-11e des 5 communes membres de l'AISGE. Ces bâtiments se trouvent sur un DDP ; la parcelle inclut également les terrains de football, la salle communale Le Gossan et la caserne

- Bâtiment ECA 428 : salle du Gossan
- Bâtiment ECA 859 : caserne SDIS Nyon-Dôle
- Bâtiment ECA 109 : Le collège Le Montant – ancien bâtiment au-dessous du parking
- Bâtiment ECA 575 : Le collège de l'Oujon, construit en 1983 longe le ruisseau
- Bâtiment ECA 1050 : Le collège du Cordex, construit en 2008 dans la continuité du collège de l'Oujon
- Bâtiment ECA1024 : Pavillon avec buvette
- Bâtiment ECA 1061 : Buvette pétanque ; ce bâtiment est à conserver
- Les flux réguliers qui traversent la parcelle, notamment les cheminements des écoliers
- Les flux irréguliers qui traversent la parcelle, comme une demande supplémentaire durant des événements
- La zone de récréation le Bois de Chênes, les rives de l'Oujon et surtout la valorisation de son accès.

- Définir le programme

La mise en place d'une commission consultative a permis d'intégrer les besoins programmatiques suivants : Place de village, espaces extérieurs pour marchés, fêtes..., crèche, petite enfance, jeunesse, espaces pour associations, sociétés locales, logements, logements protégés, commerces, parking sous-terrain, valorisation des rives, bibliothèque communale.

Le programme suivant a pu être établi et retenu pour la procédure de mise en concurrence :

Crèche	Capacité : 44 enfants	460 m2
Bureau de l'AISGE		559 m2
Centre des jeunes		260 m2
CMS (Fondation de La Côte)		591 m2
Salles polyvalentes pour sociétés locales ou location		Autant que possible
Transfert de la bibliothèque Matulu		80 m2
Bâtiment d'Habitation	26 appartements (dont certains protégés) + 2 arcades commerciales	
Parking	Mise en souterrain du parking existant (hors voies d'accès) Parking payant Zone de dépose minute pour l'école	200 places
Espace végétalisé	Marché, fêtes, brocantes, rencontres	

- Détermination des zones

En lien avec les contraintes et le périmètre du projet, un découpage par zone a pu être établi (sans ordre de priorité à ce stade):

Zone A : Parcelle 966

Zone B : Parcelle 45 et 130 (village)

Zone C : Parking

Zone D : Restructuration 130

2.2 Mise en concurrence retenue

L'organisation d'une procédure de type « Mandat d'Etudes Parallèles », ou ci-après « MEP » soumise au marchés publics et traités internationaux a été retenue. Il s'agit d'une procédure de concurrence non anonyme permettant au maître de l'ouvrage de dialoguer avec les équipes de mandataires pour concevoir la meilleure solution répondant aux enjeux complexes du projet. La composition des pools de mandataires retenue est la suivante : architectes, paysagistes, ingénieurs civils, ingénieurs CVSE, spécialiste AEAI.

Une phase sélective a été mise en place afin de sélectionner 4 bureaux qui participeraient à l'ensemble de la procédure. Un dialogue intermédiaire, ainsi que des séries de questions réponses ont permis d'orienter le travail des équipes.

Un collège composé d'experts a été constitué, permettant de challenger selon les différentes compétences les propositions des candidats :

M. Andréa Bassi, BCMA Architectes, Architecte et président du collège d'experts
M. André Darmon, Syndic, Commune de Genolier
M. Pascal Colombo, Municipal, Commune de Genolier
M. Christophe Pidoux, FdMP Architectes, Architecte
M. Jean-Yves Le Baron, FSAP, Architecte paysagiste
Mme Nathalie Luyet, Linkfabric, Architecte urbaniste

Les spécialistes conseils/ experts suivants ont également complété l'équipe :

M. Piero Fonzo, ab ingénieurs, Ingénieur civil
M. Maurizio Aurecchia, JDR, Ingénieur énergie
M. Charles Delahaye, Inexis, Spécialiste AEAI
M. Yannick Allegra, RGR, Spécialiste mobilité

Les propositions des candidats ont été soumises aux analyses techniques des experts selon une grille d'analyse spécifique à chaque métier. Ceci ayant permis de sélectionner un projet qui soit conforme aux normes en vigueur.

A l'issue des dialogues finaux du 4 et 5 mars 2026, le collège d'experts a désigné à l'unanimité le projet de l'équipe **TRIBU Architecture et Echo paysage** (Accompagné de Bernard et Forestier, Energa et Jean Larivé) comme lauréat du MEP et recommandé à la commune la poursuite des études. Aucun recours à cette décision n'a été enregistré.

3. DESCRIPTION DU PROJET LAUREAT



© TRIBU – Image de synthèse

3.1 Description du projet lauréat du MEP

3.1.1 Un dialogue entre village et campus

Le projet du secteur de la Brégantenaz à Genolier prend racine dans une lecture fine du site, situé à la croisée de deux logiques urbaines distinctes. D'un côté, le village s'organise selon un principe de contiguïté, avec des bâtiments allongés et alignés en front de rue et des jardins en arrière-cour, à une échelle humaine. De l'autre, le campus rassemble des bâtiments isolés, dédiés à des affectations de service et développés avec des formes compactes et à une échelle plus importante.

Le projet répond à cette dualité et prolonge simultanément ces deux logiques, en étirant le front de rue existant dans la continuité du village tout en implantant un nouveau volume isolé dans la logique du campus. Cette dualité est renforcée par la création de deux places aux caractères complémentaires qui structurent l'espace public : une place haute, à l'échelle villageoise, la place de la Brégantenaz, et une place basse plus vaste destinée aux événements, l'esplanade des Fêtes.

L'ensemble de ce développement s'inscrit naturellement dans la continuité du village, en renforçant le réseau de chemins existants à toutes les échelles, en tissant un lien entre les deux niveaux du site, et en valorisant le rapport au cours d'eau de l'Oujon ainsi qu'à son cordon boisé.

3.1.2 Une forme bâtie entre tradition et renouveau

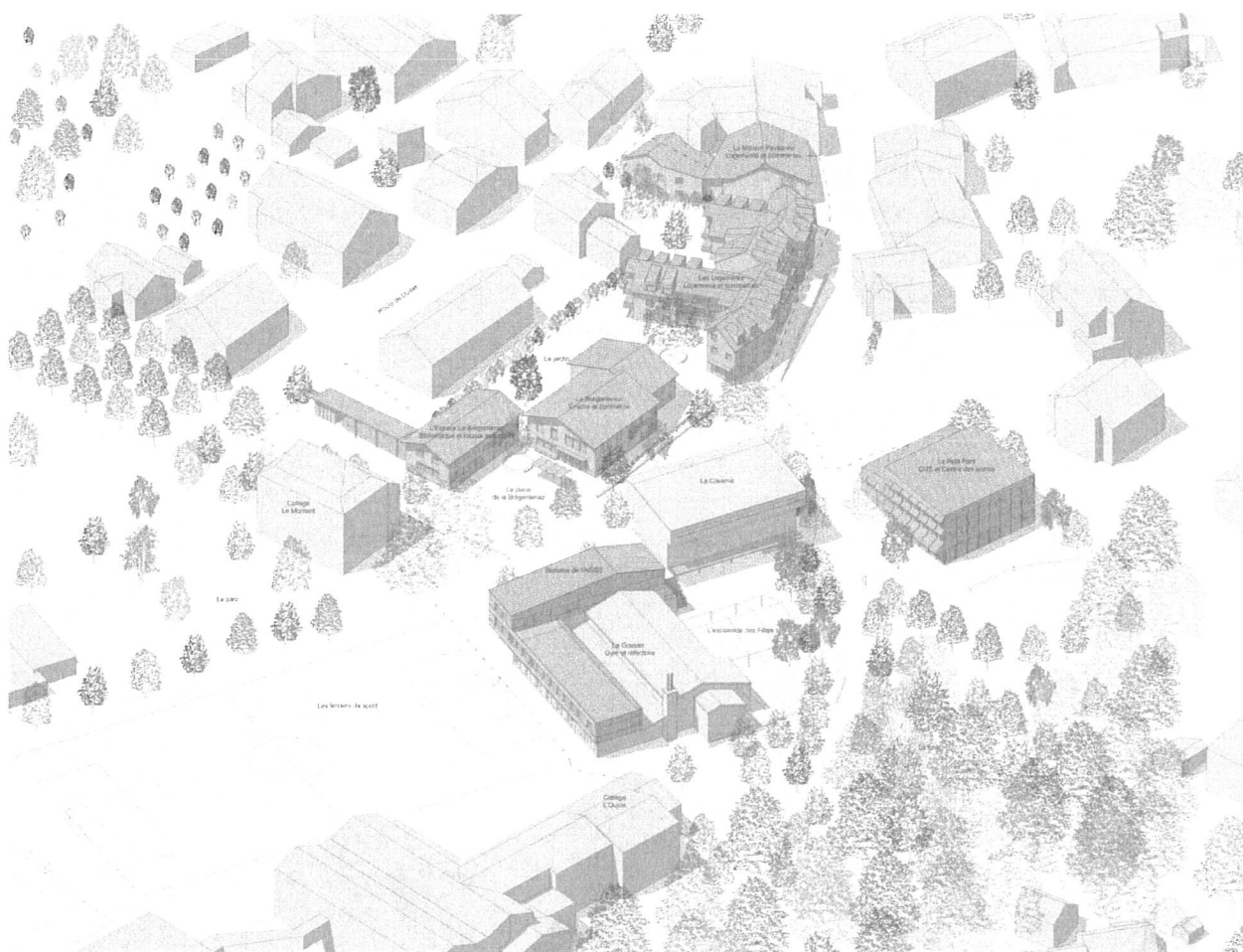
La composition bâtie traduit cette même dualité. Le long du chemin de Brégantenaz, une succession de volumes accolés vient compléter le tissu villageois : au n° 6, la maison existante est conservée, un nouveau volume lui est adjoint côté route de Duillier.

L'ensemble est fragmenté selon une morphologie « murs de refends » qui rappelle la parcellisation traditionnelle du village. Les faîtages s'orientent parallèlement à la rue, les hauteurs sont contenues à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles, tandis que des seuils et des retraits ponctuent les façades pour marquer les entrées. Les circulations verticales, quant à elles, sont volontairement reportées à l'extérieur des bâtiments.

À l'inverse, du côté du campus, un bâtiment isolé, à la volumétrie compacte, vient s'intégrer au grand paysage avec une implantation qui préserve la possibilité d'une extension future. Son orientation répond directement à la topographie du lieu, sa hauteur s'adapte au contexte en restant basse côté village et plus haute côté forêt, ses entrées rayonnent autour d'une circulation verticale centrale.

Enfin, le bâtiment de l'école fait l'objet d'un assainissement et d'une surélévation en bois d'un à deux niveaux, qui permet de concentrer le programme scolaire et d'améliorer les accès depuis la place de la Brégantenaz.

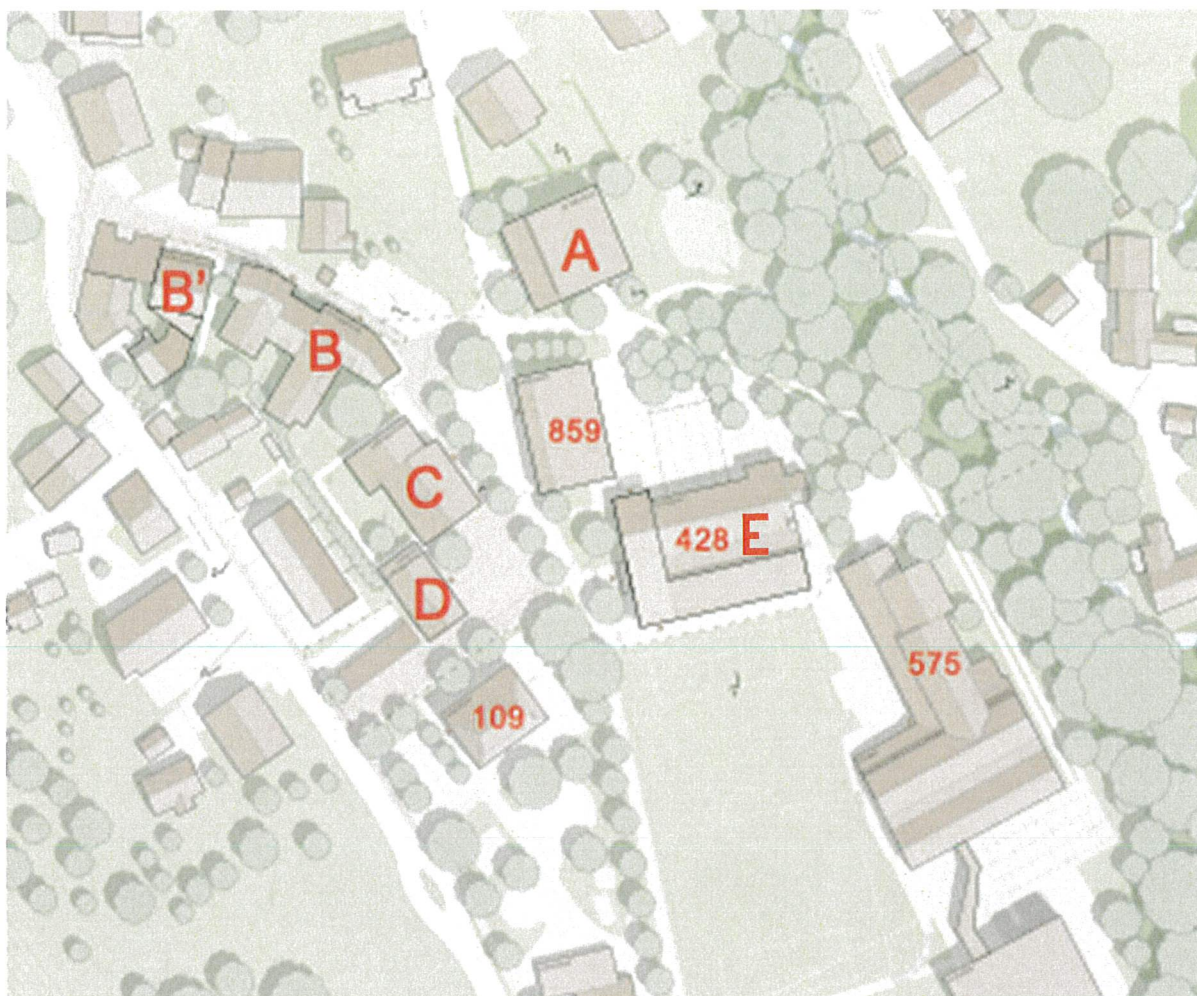
3.2 Un programme ancré dans son contexte



Chaque composante du programme trouve une localisation cohérente avec son environnement immédiat.

Le logement et les commerces prennent place dans la zone village, la crèche s'installe sur le chemin de l'école, la bibliothèque, les locaux associatifs et les commerces animent la place, tandis que le centre médico-social et le centre de jeunes rejoignent le nouveau bâtiment du campus, au milieu du pré. L'AISGE occupe la surélévation de la salle communale, à proximité immédiate des écoles, et la tente des fêtes conserve son emplacement actuel dans le prolongement direct de la salle communale, sur l'esplanade. Les logements protégés bénéficient d'une totale indépendance vis-à-vis des logements « standards ».

3.3 Programme détaillé par bâtiment



3.3.1 Bâtiment A – « La Forêt » - CMS et centre de jeunes

Le bâtiment A, implanté dans le pré en tant que volume isolé du campus, réunit le Centre médico-social (CMS) au rez inférieur et au rez supérieur ainsi qu'à l'étage, et le centre de jeunes au rez inférieur.

3.3.2 Bâtiments B et B' – « La Résidence Brégantenaz » et la « Maison paysanne » - Logements

Les bâtiments B et B' regroupent 26 logements (2,5 pièces, 3,5 pièces, 4,5 pièces et 5,5 pièces) dont certains protégés, organisés en R+1.

3.3.3 Bâtiment C - « La Brégantenaz » - Crèche et commerce / Bâtiment D « Espace la Brégantenaz » - associatif et bibliothèque

Le bâtiment C accueille la crèche et un commerce en rez-de-chaussée ; le bâtiment D regroupe les locaux associatifs et la bibliothèque.

3.3.4 Bâtiment E – «Le Gossan » - AISGE

Le bâtiment E accueille l'AISGE ainsi qu'un réfectoire, organisés au rez-de-chaussée et au R+1, à proximité immédiate de la salle communale et de la caserne.

3.4 Redonner la priorité aux piétons

La question de la mobilité occupe une place centrale dans la réflexion, avec l'ambition de redonner de la qualité à des espaces aujourd'hui majoritairement dévolus à la voiture. Le chemin de la Brégantenaz est ainsi qualifié comme une liaison piétonne majeure desservant les différents équipements, affirmant la relation entre place haute et place basse et multipliant des chemins de traverse qui invitent à la promenade à travers jardins et bois.

Le stationnement vélo est majoritairement centralisé à proximité de l'école, le solde est réparti sur l'ensemble du site. Les services de la commune sont également pris en compte avec soin : le bus scolaire peut effectuer un demi-tour sur la place sans que celle-ci ne prenne un caractère routier, son arrêt y est localisé pour sécuriser la prise en charge des enfants, et le passage des camions de pompiers s'intègre dans l'espace public tout en limitant son impact.

Le parking souterrain, pour sa part, est glissé en partie sous l'emprise du parking actuel déjà imperméabilisé et sous les bâtiments, limitant ainsi son emprise. Organisé sur deux niveaux pour limiter les excavations, avec une rampe d'accès positionnée sur la route de Duillier afin de réduire la circulation à l'intérieur du site.

3.5 Un réseau d'espaces animés et de zones de détente végétalisées

Plusieurs types d'espaces ouverts sont aménagés pour répondre aux besoins des habitants et des usagers de ce nouveau quartier. Ils sont organisés en réseau, articulant plusieurs niveaux de privacité.

Les espaces d'entrée des bâtiments villageois abritent des bancs ponctuels qui permettent la rencontre entre habitants et usagers. Pour offrir un socle aux bâtiments villageois, un léger liseré est réalisé en pied de façade. Il accueille parfois des plantes grimpantes tout en permettant aux eaux de pluie de s'y écouler.

Les places et les seuils des bâtiments publics permettent de rassembler les habitants, les enfants et les riverains, à travers les jets d'eau de la fontaine sèche et sous la tente des fêtes.

Les rues aux flux mixtes, rassemblant les circulations piétonnes et les véhicules de services, permettent de connecter les différents espaces.

3.5.1 Les espaces végétalisés

Les espaces végétalisés se déclinent en trois registres différents afin de profiter à tous.

Un jardin à l'arrière des bâtiments, côté village, permet d'offrir une ambiance conviviale et intime reliant les rez-de-chaussée actifs de la bibliothèque et de la crèche à des espaces communs.

Près du nouveau bâtiment A implanté dans le talus, les pelouses fleuries permettent de venir s'y asseoir et s'y détendre à proximité d'une végétation largement plantée. Dans la continuité de l'Esplanade des Fêtes, la plantation d'un nouveau bosquet offre une ombre généreuse et un espace de confort où s'agencent de grands bancs.

Les autres espaces, le long du chemin et sous les pieds des arbres, sont aménagés en prairie fleurie, permettant à la biodiversité de s'y développer et de créer des continuums écologiques.

Pour offrir un mobilier répondant à l'ambiance du site, le motif des murs existants est repris dans les aménagements pour délimiter les espaces.

3.5.2 L'eau

La gestion de l'eau participe pleinement de cette ambition paysagère. La pleine terre est maximisée sur l'ensemble du site, notamment grâce à l'implantation du parking sous les bâtiments et sous la place, et seules les surfaces strictement nécessaires à la circulation des véhicules conservent un revêtement imperméable (accès pompiers, livraisons, services techniques et giration du bus). Les eaux de ruissellement venues du nord longent les bâtiments avant d'être ralenties dans des bandes de drainage en galets, puis acheminées vers la zone humide de la prairie en contrebas, suivant ainsi la pente naturelle du terrain avant de rejoindre le court d'eau plus bas. Afin de conforter ce principe vertueux, les eaux de toiture, de leur côté, rejoignent le jardin ou la prairie périphérique où elles s'infiltrent naturellement, participant ainsi au cycle naturel.

3.5.3 Les arbres

Les arbres du site s'organisent en trois typologies qui structurent le paysage. Des arbres majeurs, isolés et à grand développement, qui ponctuent le site en marquant une entrée, un espace de rencontre ou une articulation créant l'espace et définissant une ambiance. Des arbres d'alignement, de dimension variable, qui créent un ensemble reliant le nord au sud et guident le cheminement du piéton ; ce sont des arbres à moyen ou grand développement. Des arbres en bosquet ou isolés, plus irréguliers, ils enrichissent l'ambiance générale du lieu sans traduire des espaces propres, travaillés en solitaire ou par petits groupes, leurs essences à moyen et grand développement apportent une biodiversité riche et de l'ombrage.

3.6 Deux places à l'échelle de la commune

Les deux places imaginées présentent des caractères et des ambiances volontairement différenciés, tout en partageant une même sobriété d'aménagement qui laisse place à des usages variés selon les besoins et les saisons. L'esplanade des Fêtes, en pleine terre, entretient un lien fort avec la forêt voisine, tandis que la place de la Brégentenaz, plus minérale, joue un rôle d'interface pour les transports, les jeux et la rencontre. Depuis ces deux places, la visibilité conservée du clocher permet de rattacher symboliquement le nouveau développement au centre historique du village.

3.7 Une réalisation phasée et flexible

La répartition du programme entre cinq bâtiments distincts offre une réelle flexibilité de développement, chaque secteur pouvant se réaliser indépendamment selon les opportunités financières et réglementaires, sans compromettre le fonctionnement global du site. Seuls les volumes C et D restent liés au parking souterrain, et les aménagements extérieurs suivent en principe leur bâtiment de rattachement, à l'exception de l'esplanade des Fêtes qui demeure indépendante.

3.8 Sécurité incendie

L'ensemble des bâtiments respecte les exigences de l'AEAI relatives aux voies de fuite, tant en matière de distances que de compartimentage coupe-feu, le concept privilégiant délibérément des mesures constructives plutôt que des solutions mécaniques complexes et contraignantes en exploitation. L'intervention des sapeurs-pompiers est garantie conformément à la directive CSSP.

Le parking, pour éviter le recours à un système sprinkler tout en maintenant un haut niveau de sécurité, est équipé d'un désenfumage mécanique et divisé en deux compartiments coupe-feu d'environ 1'300 m² chacun, ce qui limite les dommages à une seule moitié de l'ouvrage en cas de sinistre. Dans la crèche, l'organisation des plans garantit que les locaux de sommeil des enfants donnent directement sur une voie de fuite ou sur l'extérieur, assurant une évacuation simple et rapide dans le respect strict des vingt mètres de distance de fuite maximale exigés par l'AEAI.

3.9 Choix constructifs

Sur le plan constructif, le bois s'impose comme matériau principal des structures du projet, choix motivé tant par son bilan carbone favorable que par la rapidité et la légèreté de mise en œuvre qu'il permet, la majeure partie du travail étant réalisée en atelier avant un assemblage rapide sur le chantier. Une trame porteuse régulière et répétitive est adoptée pour chaque bâtiment afin de rationaliser les épaisseurs de planchers et les détails d'exécution, les murs étant réalisés en ossature bois et les planchers combinant solivages et dalle collaborante en béton. Cette approche traditionnelle et bien maîtrisée par les entreprises locales permet en outre de recourir au bois vaudois pour l'ensemble du projet. La légèreté de ces structures présente un avantage particulier pour la surélévation de la salle communale, dont les travaux au rez-de-chaussée resteront minimes. Seuls les fondations et le parking souterrain sont réalisés en béton armé, le faible poids des structures bois qui reposent au-dessus permettant de limiter l'ampleur des ouvrages nécessaires pour soutenir l'ensemble du projet.

3.10 Chiffres clés

La surface utile principale du projet s'élève à 4'076 m², répartis comme suit :

- Le bâtiment A comprend 600 m² pour le CMS et 270 m² pour le centre de jeunes,
- le bâtiment B totalise 1'900 m² de logements,
- le bâtiment C réunit 466 m² pour la crèche,
- le bâtiment D compte 170 m² de salles polyvalentes et 80 m² de bibliothèque,
- le bâtiment E totalise 520 m² pour l'AISGE.

Le parking souterrain représente une surface de 2'550 m².

4. PROGRAMME DU PROJET, EVOLUTIONS

A l'issue de la procédure de mandat d'études parallèles, des séances de travail ont permis d'apporter des évolutions et précisions au cahier des charges du projet :

- **Salle communale du Gossan**

Les démarches en cours pour la mise en conformité de sécurité incendie sont intégrées dans le projet.

Réfection de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (notamment la toiture : tuiles et panneaux photovoltaïques).

- **Besoin école**

2 salles de classes supplémentaires pourraient en cas de besoin s'intégrer, ces classes pouvant aussi bien se situer dans le bâtiment « la Forêt » ou dans le « Gossan ». Les locaux pour associations déjà prévus dans le programme du MEP pourraient par exemple servir provisoirement à cet usage, impliquant une certaine flexibilité dans l'aménagement.

Agrandissement nécessaire du réfectoire actuel pour permettre de passer de 3 services aujourd'hui à 2.

- **Parking**

Élaborer une stratégie pour maximiser le nombre de places.

- **Logements**

Un certain nombre d'appartements protégés sera inclus dans le projet (non subventionnés).
Un appartement d'environ 100 m² au Rez-de-chaussée dans l'un des bâtiments est réservé pour la venderesse de la parcelle N° 45, avec la constitution d'une PPE.

- **Commerce**

Afin de valider et/ou préciser les besoins en surfaces commerciales des études de marché devront être menées.

5. ELEMENTS REGLEMENTAIRES

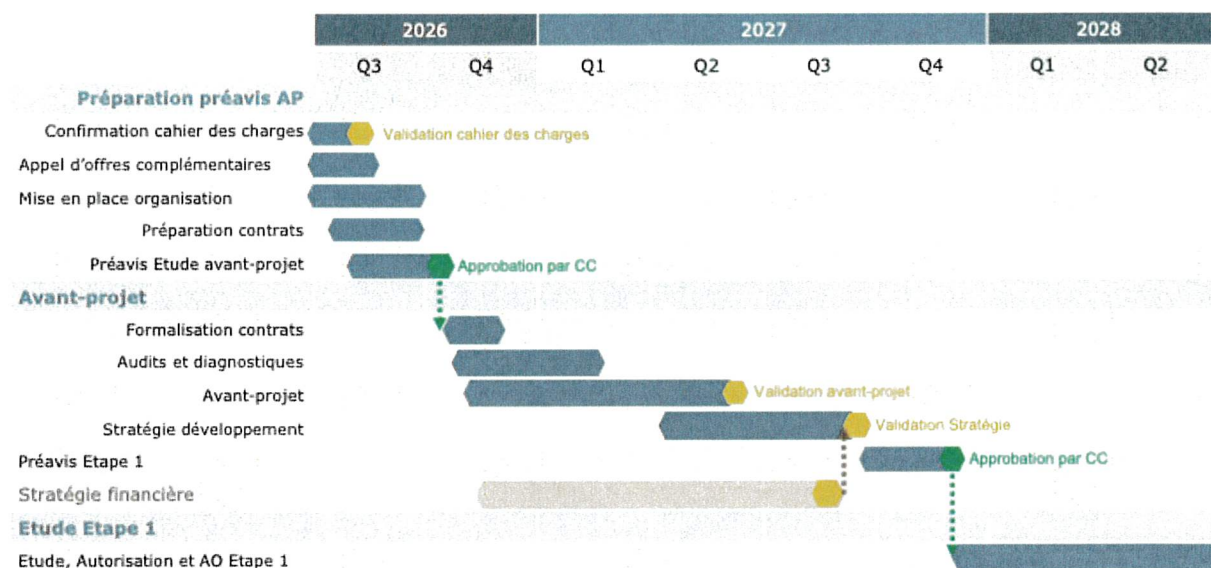
Dans le cadre de la procédure de MEP, les projets ont été soumis au STI Nyon pour analyse. Le STI de Nyon a effectué son analyse sur la base du RPACom, mis à l'enquête publique lors du MEP.

Le retour de la STI portait principalement sur les éléments suivants :

- Respect des zones d'affectation
- ISB de 0.50 à respecter
- Distance aux limites de propriété de 3 mètres
- Distance de 6 mètres entre deux bâtiments
- Altitudes max 544.50 définis dans le RPACom à l'article 14.5

Aucun critère n'a été jugé comme bloquant par le STI pour le projet lauréat « TRIBU ».

6. PLANIFICATION GENERALE



Le présent préavis permettra de lancer une phase d'avant-projet portant sur l'ensemble des bâtiments du projet. Cette phase est nécessaire pour :

- Intégrer les évolutions du cahier des charges
- Effectuer les relevés, sondages et diagnostics nécessaires au projet
- Fiabiliser les solutions techniques envisagées.
- Fiabiliser l'estimation des coûts du projet

Chaque bâtiment sera développé de manière individuelle mais également dans le contexte d'ensemble. Le projet est développé afin de permettre une réalisation par étape. Toutefois, une étude doit être menée pour déterminer la meilleure stratégie de phasage, en tenant compte des contraintes de :

- Financement du projet
- Économicité globale du projet
- Fonctionnalité et priorisation des usages
- Logique constructive
- Limitation des nuisances.

Une fois que chaque bâtiment sera suffisamment précisé, la phase de stratégie de développement pourra démarrer afin de planifier les étapes en fonction des ressources et contraintes.

La phase d'avant-projet déterminera la planification des différentes étapes du projet, une étape pouvant porter sur un ou plusieurs ouvrages.

Le début de l'étape 1 pourra également être anticipé avant-projet afin de lancer au plus tôt la réalisation de l'un des ouvrages.

7. OBJET DU PREAVIS

7.1 Prestations prévues

Le présent préavis porte sur les prestations suivantes :

- Phase de relevés, sondages et diagnostics (géologique, pollution, géométrique, structure, réemploi de matériau, ...).
- Étude du projet (Phase avant-projet 31 selon SIA) par les mandataires suivants :
 - o Architecte
 - o Architecte paysagiste
 - o Ingénieur civil
 - o Géologue
 - o Ingénieur Chauffage-Ventilation
 - o Ingénieur Sanitaire
 - o Ingénieur Electricité
 - o Géomètre
 - o Expert en sécurité incendie
 - o Spécialiste en mobilité
 - o Ingénieur acoustique
 - o Expert en réemploi de matériau
- Accompagnement pour les questions financières par un expert
- Accompagnement du Maître de l'ouvrage pour la coordination et la gestion du projet

7.2 Livrables

A l'issue de ces prestations, les livrables suivants seront remis par les mandataires :

- Rapports de diagnostics géologiques
- Rapports de diagnostics pollution
- Rapports de diagnostics structurels sur le bâtiment du Gossan et la maison paysanne
- Rapport d'avant-projet pour l'ensemble du projet avec descriptif, plans et estimation des coûts.
- Rapport de recommandation stratégique de développement pour la suite du projet avec une planification générale, une stratégie de financement et une estimation des coûts.

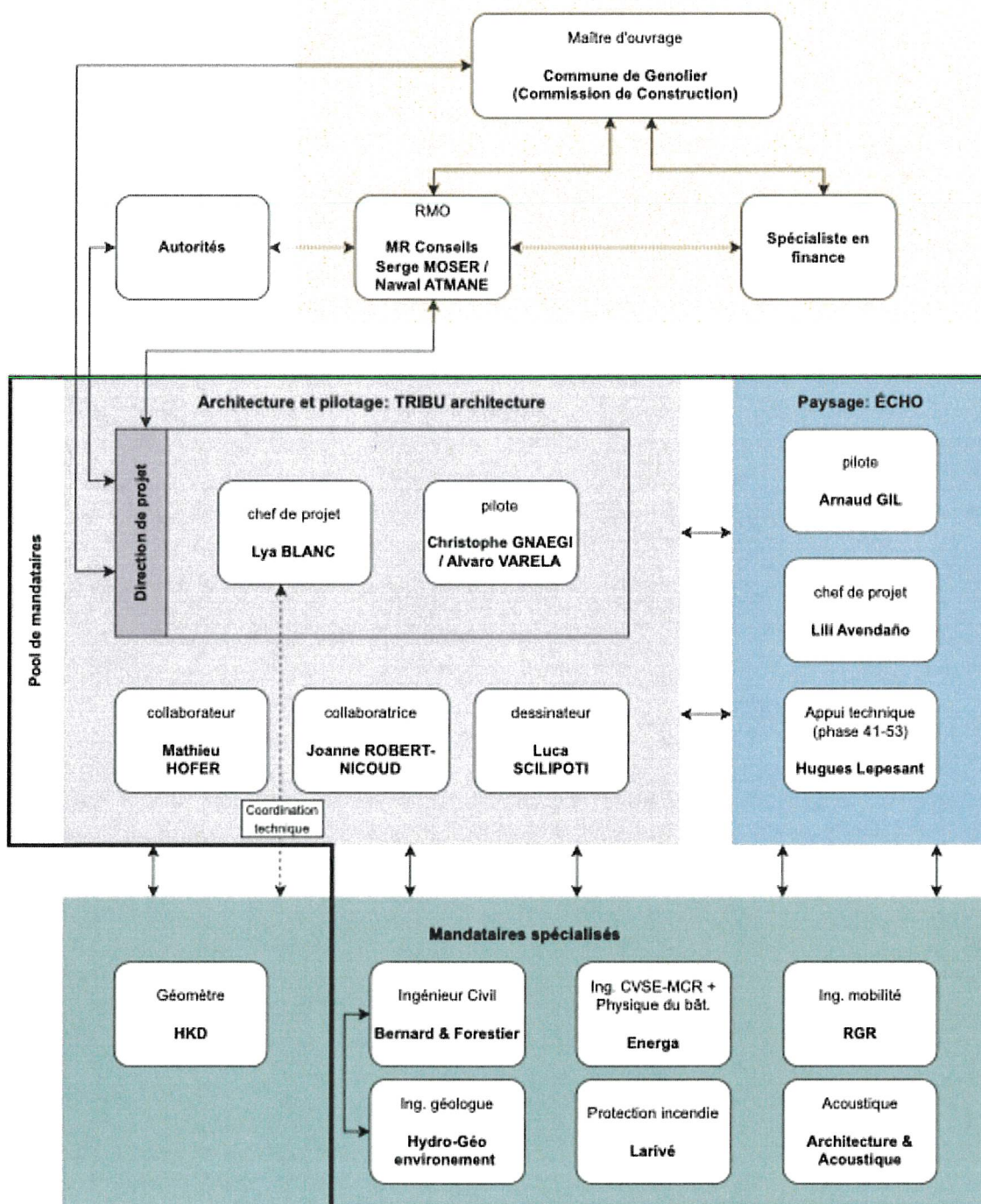
7.3 Organisation

L'organigramme suivant présente l'organisation prévu pour le développement de la phase avant-projet.

Le pool de mandataires constitués sera piloté par le binôme architecte/architecte paysagiste.

M&R Conseils assurera le pilotage global de l'équipe en lien avec la commune et les autorités.

NB : Cette équipe sera complétée par un spécialiste en réemploi des matériaux afin d'étudier les possibilités de réutiliser certains matériaux du bâti existant ainsi que de diagnostiqueurs agréés (polluants, énergétique...) dans le cadre des démarches préliminaires.



7.4 Coûts

Le coût envisagé du présent préavis est de :

Prestations	Montant CHF HT
Ingénieur Géotechnicien / Environnement + sondages	73'342.00 CHF
Diagnostiques préliminaires	30'000.00 CHF
Architectes	307'174.77 CHF
Architectes paysagistes	84'125.25 CHF
Ingénieur civil	76'276.00 CHF
Coordination CVSE	129'909.39 CHF
Géomètre	4'690.00 CHF
Ingénieur acoustique	9'750.00 CHF
Spécialiste mobilité	10'404.00 CHF
Ingénieur sécurité incendie	21'270.00 CHF
Assistant au Maître de l'ouvrage	95'000.00 CHF
Indemnités versées pour le MEP, sous forme d'avance sur ma	-40'000.00 CHF
Total des honoraires	801'941.41 CHF
Frais secondaires (juriste, ...)	5'000.00 CHF
Divers et imprévus (15%)	121'041.21 CHF
TOTAL GÉNÉRAL (CHF HT)	927'982.62 CHF
TVA 8,1%	75'166.59 CHF
TOTAL GÉNÉRAL (CHF TTC)	1'003'149.21 CHF

8. CREDIT

8.1 FINANCEMENT

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 1'000'000.— TTC pour la réalisation des travaux décrits.

Conformément aux directives MCH2, cette dépense constitue un investissement inscrit au patrimoine administratif, sous la forme d'un crédit d'étude.

L'investissement sera financé par la trésorerie courante ou, cas échéant, par le recours à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement autorisé.

8.2 AMORTISSEMENT

Conformément au Manuel MCH2, ce crédit d'étude sera amorti conjointement avec les immobilisations qu'il permettra de réaliser, sur la même durée que celles-ci. La durée d'amortissement sera donc précisée ultérieurement, lors de l'adoption des préavis relatifs à la réalisation des différents ouvrages du projet.

8.3 CHARGES D'EXPLOITATION

Il n'y a pas de charges d'exploitation supplémentaires liées à ce crédit d'étude. Les seules charges éventuelles concernent les intérêts de l'emprunt, dans l'hypothèse où la Commune devrait recourir au crédit.

9. CONCLUSION

Ce dossier porté par la Municipalité, représente un des plus importants projets municipaux depuis de nombreuses années. Nous sommes convaincus que notre population adhèrera à cette vision dont la durée d'exécution excédera vraisemblablement la présente législature.

En conséquence, c'est avec enthousiasme et en souhaitant maîtriser le développement foncier de notre commune que la Municipalité sollicite votre accord pour ce financement qui fera passer un cap important de notre projet.

Au vu de ce qui précède et compte tenu des présentes explications, la Municipalité demande au Conseil Communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- Vu le préavis municipal N° 5/2026 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement pour le financement de l'étude (phase avant-projet) lié au développement du quartier de la Brégantenaz pour un montant de CHF 1'000'000.— TTC
- Oùï les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis
- Attendu que ce préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour
- Décide d'approuver le préavis N° 5/2026 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement pour le financement de l'étude (phase avant-projet) lié au développement du quartier de la Brégantenaz pour un montant de CHF 1'000'000.— TTC

Au nom de la Municipalité :

Le vice-Syndic : la secrétaire :
G. Favre D. Jayet



Liste des acronymes :

AISGE : Association Intercommunale Scolaire Genolier et Environs
DDP : Droit Distinct et Permanent
ECA : Etablissement Cantonal d'Assurances
MEP : Mandat d'Etude Parallèle
CVSE : Ingénieur Chauffage – Ventilation – Sanitaire - Electricité
PPA : Plan Partiel d'Affectation
RPACom : Règlement sur le Plan d'Affectation Communale
STI : Service Technique Intercommunal