
Au conseil communal de Crissier

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 25/2016-2021

Demande de crédit relative à la construction de l'unité "E" des Lentillières Nord

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

La commission chargée de l'étude du préavis no. 25/2016-2021 s'est réunie le 23 août 2017. Elle était composée des membres suivants:

Caroline Albiker Pochon	CDC
Yves Besson	PS
Marcela Fiori	ROLC
Carmen Garofano	ROLC
Alexandre Jaggi	CDC
Carlo Jelmini	PS - Président
Daniel Tapis	CDC

M. Laurent Bovay, municipal responsable du dicastère "Domaines et Bâtiments", Mme Leila Dios, architecte au service du Patrimoine, ainsi que M. Reto Sulzer du bureau d'architectes Bauart SA, ont présenté le préavis et répondu aux questions de la commission.

But du préavis

Le préavis étudié par la commission a pour but l'octroi, par le Conseil Communal, d'un crédit de 7'800'000 TTC pour la construction de l'unité "E" des Lentillières Nord. Un bâtiment pavillonnaire comportant 2 étages et 2 sous-sols accueillera la bibliothèque communale, le centre de loisirs Transit, ainsi qu'une salle polyvalente. Un parc public de ~3000 m² sera aménagé.

Contexte

Ce projet s'intègre dans le plan de quartier des Lentillières Nord, commandité par la société Patrimonium. Cette dernière a cédé gracieusement la parcelle ainsi que les droits à bâtir à la commune en souhaitant que la future construction accueille du scolaire, du para-scolaire et un espace à disposition du public. La Municipalité a renoncé à cette affectation, la direction des écoles privilégiant le regroupement dans les collèges existants. La Municipalité s'est déterminée pour des nouveaux locaux pour le centre de loisirs Transit et pour la bibliothèque communale. Précédemment prévue dans ce complexe, l'école de musique en a été retirée et bénéficiera d'une étude globale ultérieure. Les espaces libérés dans le bâtiment de la Vernie permettront de regrouper les activités de l'APEMS et d'agrandir la cantine scolaire.

Projet

Pavillon

Le plan de quartier prévoit pour ce pavillon une hauteur maximale de 7.10 m pour une surface de plancher déterminante maximale de 1000 m². La toiture devant être libre de toute installation technique.

Le projet développé propose la mise en œuvre d'un concept à forme libre, apparentée à un triangle dont les pointes sont fortement arrondies, misant sur des façades entièrement en verre et métal. Les fenêtres se déploient sur toute la hauteur des étages. Un claustra en lames métalliques enveloppe le 1er étage et agit comme protection solaire. Toutes les mesures possibles visant à tendre vers les économies énergétiques ont été prises, notamment l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. Il apparaît toutefois difficile d'attribuer un label Minergie au bâtiment du fait de son affectation.

Occupation des étages:

1er étage: Bibliothèque communale

Rez: Centre de loisirs Transit

1er sous-sol: Salle polyvalente pouvant accueillir au maximum 100 personnes et ses locaux annexes (cuisinette, hall et sanitaires)

2ème sous-sol: Locaux techniques, services et espaces d'entrepôts pour, entre autres, les sociétés locales

L'aménagement et l'organisation de l'espace des étages ont été discutés et décidés en concertation entre le service des bâtiments et les responsables respectifs de Transit et de la bibliothèque.

Parc public

Ce parc d'environ 3'000 m² est le quatrième îlot de verdure dans le nouveau quartier. Il en est l'espace central d'entrée. Il sera ceinturé d'arbres à haute tige de type érable. Ce parc sera aménagé et entretenu par la commune.

Financement

Le plan des investissements prévoit d'allouer au projet 3'000'000 CHF en 2018 et 3'500'000 CHF en 2019. Ces investissements seront financés par un emprunt non affecté qui sera souscrit afin de financer les dépenses d'investissements non couverts par la marge d'autofinancement. Le coût de ces investissements sera amorti sur une durée de 30 ans.

Patrimonium participe à hauteur de Fr. 190'000.— à la création du parc paysagé arboré.

Les frais annuels de fonctionnement sont prévus à hauteur de 117'000 par année, incluant les frais de conciergerie du pavillon ainsi que l'entretien du parc public.

Il est à noter que le plan des investissements, compte tenu des préavis déjà votés et de ceux en cours (dont celui-ci), affiche déjà un écart défavorable de ~ 3'500'000 CHF.

Discussion

- Sur quels critères la valeur maximale de 1000 m² de surface de plancher déterminante a été établie?
 - Elle a été négociée dans le cadre de la convention signée avec Patrimonium. Elle était déjà définie dans le Mandat Etudes Parallèles de 2012.
- Comment le budget des frais de fonctionnement a été calculé?
 - Il a été établi d'après l'expérience des frais usuels dans d'autres bâtiments gérés par la commune. Concernant les frais de chauffage, il s'agit d'un bâtiment qui demande peu de chauffage et il sera relié au réseau de chauffage à distance CRICAD comme le reste du quartier.
- Pré-Fontaine a déjà perdu la salle polyvalente et maintenant la bibliothèque et Transit; comment le choix d'affectation a été fait?
 - Le changement d'affectation a été décidé en fonction des possibilités et pour s'adapter aux besoins. Tant la bibliothèque que Transit bénéficieront d'une plus grande surface. L'APEMS et la cantine scolaire pourront aussi s'étendre pour répondre aux besoins grandissants.

- Comment a été pensée l'accessibilité à pied pour les enfants?
 - Des accès piétons sont prévus depuis Chisaz et depuis la Carrière; une passerelle à proximité du carrefour de Praz desservira tout le quartier des Lentillières.
- Comment la location de la nouvelle salle polyvalente sera gérée?
 - Elle sera gérée par la commune. Des prix de location préférentiels seront proposés aux habitants de Crissier; elle sera gratuite pour les sociétés locales, à certaines conditions.
- Pourquoi apparaît-il difficile d'attribuer le label Minergie?
 - Le pavillon est conçu comme un lieu 'ouvert', avec beaucoup d'allées et venues. Les exigences Minergie s'adaptent mal à un tel lieu. De plus, Minergie exige un système de ventilation mécanique, qui aurait occasionné un surcoût important (environ 5%), excessif pour un bâtiment de cette taille. Un système de ventilation passive a été retenu, qui demandera l'ouverture pendant la nuit de fenêtres à auvent. Le pavillon respectera néanmoins les normes énergétiques en vigueur.
- Pourquoi installer des panneaux solaires? Pourquoi ne pas les installer sur les toits des autres bâtiments des Lentillières Nord?
 - La loi sur l'énergie oblige à couvrir au moins 30% de la consommation des nouveaux bâtiments par de l'énergie renouvelable. Les installer sur les autres toits aurait nécessité de négocier une servitude avec Patrimonium.
- Est-ce que le claustra est suffisamment robuste? Comment les fenêtres seront-elles entretenues?
 - Il s'agit d'un système simple et robuste: des lames métalliques non mobiles. Les stores a lamelles ont justement été écartés car trop fragiles. Pour l'entretien, il sera possible d'accéder aux fenêtres par la toiture par un espace entre le claustra et la façade. Des rideaux intérieurs, ayant aussi une fonction d'absorption acoustique, permettront de se protéger du soleil direct.
- La présence de l'ascenseur ne nécessite-t-il pas une installation technique sur la toiture?
 - Le modèle d'ascenseur retenu permet de ne pas avoir besoin d'espace technique sur la toiture.
- Est-ce qu'il y aura une sortie de secours?
 - La sortie de secours se fera par l'entrée. Ceci est suffisant pour une capacité d'accueil de moins de 100 personnes.
- Le parc public est proche d'une route; il y a-t-il des mesures pour protéger les enfants?
 - Non, le parc sera ouvert, sans barrières. Il est conçu comme un espace de détente et non pas de jeux, c'est pourquoi il n'y aura pas d'aménagements de jeux pour enfants.

Prise de position de la commission

Après délibération, c'est à l'unanimité de ses membres que la Commission propose au Conseil Communal d'accepter le préavis 25/2016-2021 tel que proposé par la Municipalité.

La commission souhaite néanmoins exprimer son inquiétude quant à l'impact sur le plan des investissements communaux et appelle la Municipalité à une gestion attentive de ce projet afin d'éviter tout dépassement de budget.

Crissier, le 3 septembre 2017

Carlo Jelmini
Président-rapporteur