

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis:

No 31/2016-2021 - Ruayre - Réalisation d'un terrain de football synthétique - dépollution parcelle n° 1292

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

La commission chargée de l'étude du préavis n° 31/2016-2021 s'est réunie le samedi 3 février 2018 à 9h30 à la salle Chamberonne du bâtiment administratif.

Sur proposition de la Municipalité et après consultation des commissaires présents, la commission s'est rendue sur le site de la parcelle n°1292 en Ruayre de manière à pouvoir évaluer de manière plus précise le site concerné par le présent préavis pour lequel un premier investissement d'un montant de Fr. 3'150'000.— TTC est sollicité auprès du Conseil communal.

Composition des membres de la commission

CDC	Mme Carluccio Anne-Marie Mme Rezso Tatiana M. Moraz Ronald
ROLC	M. Delacrausaz Frédéric M. Modoux Laurent
PS	Mme Gitera Béatrice Mme Bonvin Jelmini Corinne, présidente rapportrice

La Municipalité fut représentée par Monsieur Laurent Bovay en charge du dicastère « Domaines, Bâtiments, Cité de l'énergie » accompagné de Monsieur Nicolas Le Goff chef de service « Patrimoine et Bâtiments ». La commission les remercie pour les réponses et précisions apportées.

But du préavis

Le présent préavis a pour but d'avaliser le projet municipal relatif au développement du centre sportif de la Ruayre impliquant:

- La réalisation d'un terrain de football synthétique - 1ère phase
- La dépollution de la parcelle n° 1292
- La mise en place d'une plateforme stabilisée

Par conséquent la Municipalité demande l'octroi par le Conseil communal d'un crédit de Fr. 3'150'000.— TTC.

Préambule

La demande émanant du FC Crissier auprès de la Municipalité pour la construction d'un terrain de football synthétique date de plusieurs années déjà. Pour rappel, une première étude de faisabilité a été effectuée en 2009. Elle fut suivie d'une rencontre de la Municipalité avec une délégation du FC Crissier en 2014, puis d'un complément de faisabilité en 2017.

Actuellement, le FC Crissier a 5 terrains à sa disposition. Sur le site de Chisaz, un des terrains est engazonné mais sans éclairage tandis que l'autre terrain dispose d'un éclairage mais sa surface en dur est en mauvais état et peu propice à la pratique du football. L'utilisation de ce terrain en dur est privilégiée pour les entraînements de début et fin de saison lorsque leur pratique sur des surfaces naturelles n'est pas possible. A noter que ces infrastructures datent des années 1960 environ. Le site de la Ruayre a été pensé comme centre sportif et réalisé en 1993. Il comporte 3 terrains engazonnés de dimensions variables. La taille d'un des terrains est fortement réduite par l'emplacement des deux bâtiments comprenant notamment les vestiaires et la buvette.

Actuellement un seul des terrains est homologué et utilisé prioritairement pour des matchs officiels. Ce qui précède nous amène à constater que sur les 5 terrains mis à disposition, 1 terrain est homologué est réservé aux matchs, 1 terrain est en dur et pas destiné spécifiquement à la pratique du football, un terrain comporte une surface de jeu réduite du fait de l'emplacement de constructions: il reste donc deux terrains, dont un n'est pas équipé d'éclairage et contraint à une utilisation diurne. Ces terrains sont donc fortement sollicités et génèrent des limitations d'usage et des coûts d'entretiens élevés. La mise à disposition d'un terrain synthétique permettrait d'augmenter sa fréquence d'utilisation et d'étendre celle-ci de manière plus large sur l'année. La qualité de jeu pourrait également être augmentée. Un terrain synthétique ne rendrait plus nécessaire l'emploi du terrain en dur du site de Chisaz.

Le FC Crissier est une association importante dans la vie de notre commune au vu du nombre d'habitants-es concernées par ses activités. Considérant l'augmentation prévisible de notre population avec la création de nouveaux quartiers, ses activités seront certainement amenées à se développer, d'où la demande de développement de ses infrastructures.

Dans la perspective de résoudre la problématique de l'insuffisance des surfaces de jeu, une étude de faisabilité a été entreprise en 2009. Celle-ci relève que des modifications sur le site de Chisaz ne sont pas judicieuses, en particulier en raison de la proximité des zones d'habitations. Sur le site de Ruayre, elle suggère de déplacer les « bâtiments des vestiaires et de la buvette » en bordure du terrain A (celui destiné aux matchs) ou sur une autre parcelle non définie, de manière à agrandir le terrain de foot (C) réduit par l'emplacement de ces mêmes constructions. Pour que ce terrain puisse être homologué, le terrain A devrait également être légèrement déplacé en direction de l'autoroute. Ces solutions seraient compatibles avec une installation d'un terrain synthétique sur les terrains C ou B. Ces options n'ont alors pas été devisées et ne tenaient pas compte des particularités topologiques et de la nature du sous-sol des surfaces mentionnées.

En 2017, cette première étude a été affinée. Il s'avère que ces parcelles se situent sur une ancienne décharge d'ordures ménagères. Par conséquent, ces terrains ne peuvent répondre de manière satisfaisante à la fois au besoin d'agrandissement des surfaces de jeu et à l'installation d'un terrain de foot synthétique. En effet, la pose d'un terrain synthétique nécessite une stabilité plus grande que celle d'un terrain naturel, ce que n'offre pas la nature de ces sous-sols. De plus, une dépollution du site devrait être entreprise. Ces éléments augmenteraient de façon considérable les investissements envisagés. Suite à ces constats, les parcelles avoisinantes sont intégrées à la réflexion. Sont prises en considération, les parcelles n° 1271 et N°1292. La première est une propriété privée se situant au nord du terrain B; c'est une zone d'utilité publique exploitée principalement de manière agricole. Le choix de la Municipalité se porte sur la deuxième parcelle (n°1292) car propriété de la commune et également zone d'utilité publique (ce qui évite l'établissement d'un PPA). La nature de son sous-sol, ancienne décharge de matériaux inertes, conviendrait mieux à la mise en place d'un terrain synthétique par sa plus grande stabilité mais nécessiterait néanmoins la pose d'une plateforme stabilisée. Il s'agirait également d'adapter la morphologie topographique du terrain (correction des pentes). Une problématique de pollution doit également être prise en compte. Différentes options ont été étudiées. La plus avantageuse en terme de coûts et de mise en oeuvre est retenue: il s'agit de constituer un remblais de matériaux extérieurs d'environ 16'000 m³ après avoir évacué la première couche de terre (horizon A). Ce

remblayage se fera par couches successives dans des conditions météorologiques sèches afin de garantir un compactage optimal pour la pose de la plateforme stabilisée nécessaire à l'installation du terrain synthétique.

Au vu de la situation décrite, la Municipalité a choisi de soumettre au Conseil communal le projet de développement de ces infrastructures sportives dans deux préavis différents mais étroitement liés. Le préavis 31/2016-2021 en représente la première partie.

Eléments financiers

En 2007, un crédit a été alloué par le Conseil communal en vue d'améliorer certaines infrastructures du site de la Ruayre (mise en place d'éclairage et d'un système d'arrosage). En 2011, différents travaux ont été réalisés dans les bâtiments: création de nouveaux vestiaires, réfection des toilettes, travaux de peinture.

Le projet de terrain synthétique figure au plan quinquennal des investissements 2016-2021 mais pas les coûts liés à la dépollution et à la stabilisation de la parcelle n°1292. La prise en compte de ces investissements imprévus amène à un écart défavorable de Fr. 3'080'000.- du plan d'investissement 2018-2022, ce qui rendra nécessaire la souscription à un emprunt dont l'amortissement sera prélevé sur le fonds de réserve « investissements futurs ».

Il serait possible de réduire les coûts du préavis 31/2016-2021 en utilisant les matériaux de remblais fournis gratuitement par la commune de Lausanne. Une partie des matériaux évacués sur le site de la parcelle pourrait également être repris par cette même commune, ce qui éviterait des frais de décharge et aurait pour avantage de diminuer les coûts d'investissements: le montant actuel de Fr. 3'150'000.- reviendrait à un montant estimé de Fr. 2'150'000.-.

La suite du projet sera présentée dans un deuxième préavis en septembre et concernera la pose du terrain synthétique à proprement parler ainsi que l'installations de ses différentes annexes. Le coût actuellement estimé s'élève à Fr. 3'250'000.- TTC. Il est prévu que les montants des subventions aux installations sportives soient intégrées dans ce deuxième préavis.

Délibérations de la commission

- Information complémentaire concernant les membres de la commission: une personne nommée membre de la commission s'annonce à la présidente comme étant propriétaire de la parcelle n° 1271. La présidente la remercie de lui avoir spontanément transmis cet état de fait. Cette personne étant par conséquent concernée de manière directe et/ ou indirecte par le présent préavis, la question de sa récusation est soulevée. L'implication de cette personne n'a pas été clairement décidée au sein de la commission. La personne en question est intégrée aux discussions. La présidente garantit que sa position n'a pas influencé de manière déterminante la prise de position majoritaire de la commission.
- Lors de la visite de la commission sur le site de Ruayre, elle a constaté la proximité de pylônes électriques à haute tension aux abords de la parcelle n°1292, par conséquent elle s'est questionnée sur sa compatibilité avec le projet de construction d'un terrain de football. Cet aspect est conforme aux normes, notamment par le fait que l'occupation du terrain n'est pas envisagée de manière permanente.
- La commission constate que le nord de la parcelle n°1292 est occupé par un terrain labouré, qui semble à première vue plus approprié pour le projet envisagé. Monsieur Bovay nous informe que le sous-sol de cette parcelle est également constitué d'une décharge. De plus, ce terrain est répertorié terrain agricole et non d'utilité publique et par conséquent son utilisation dans le cadre du projet impliquerait des démarches administratives supplémentaires.
- Une question est posée à propos du nombre de licenciés du FC Crissier résidents dans la commune. Sur les 270 juniors, 72% habitent à Crissier. En ce qui concerne les actifs, ce taux s'élève à 32%. Les pourcentages restant concernent des habitants de l'Ouest lausannois.
- Des précisions sont demandées à propos des listes d'attente du FC Crissier. En 2016, une équipe féminine n'a pas pu être formée. Dans les catégories C et D environ 40 enfants ont été refusés l'année précédente. Sur les années antérieures une estimation de moyenne est établie à 10 enfants par an.

- L'occupation effective de l'ensemble des terrains questionne. En complément du planning des entraînements figurant dans le préavis, il est rappelé que l'utilisation des terrains est concentrée aux mêmes heures pour des motifs organisationnels qui ne peuvent être que difficilement modifiés et par conséquent ne permettent pas une meilleure répartition de leur utilisation sur la journée. Cette contrainte constitue une limite dans les opportunités de développement du FC Crissier.
- Une question porte sur le nombre de matchs et d'entraînements reportés en raison de terrains impraticables. Une estimation sur les 5 dernières années est souhaitée. Celle-ci s'élève à environ 20 matchs. Il nous est transmis que le FC Crissier loue également des terrains synthétiques à la commune de St-Prex.
- Des précisions sont demandées à propos de la phase 2 du projet. L'avant-projet de cette deuxième phase est actuellement estimée à Fr. 3'250'000.- TTC. Dans cette estimation, ne sont pas déduits les éventuels apports de subventions. A combien celles-ci pourraient-elles s'élever? En l'état actuel aucun chiffre ne peut être fournis. Les critères d'attribution de ces subventions ne sont pas connus. Néanmoins, ceux-ci varient en fonction du montant des fonds disponibles. Dans l'estimation du montant de Fr. 3'250'000 sont prévus la pose du terrain synthétique, un système d'arrosage intégré, les buts, 6 pylônes d'éclairage, des cheminements piétonniers et pour véhicules, ainsi que la construction d'un bâtiment de 1444 m³. Le mur de soutènement en béton nécessaire à la construction du bâtiment prévue ultérieurement est inclus dans le crédit sollicité dans la première phase du projet. Ce bâtiment envisagé comprendra une buvette, une buanderie, 6 vestiaires, des locaux techniques et de stockage ainsi qu'un local pour arbitre.
- La demande de crédit estimée actuellement pour l'ensemble du projet reviendrait donc à un montant supérieur à 6 millions de francs. Il est rappelé que la prise en compte du crédit du préavis 31/2106-2021 dans le plan quinquennal des investissements l'influence de manière défavorable. Si tous les investissements prévus sont réalisés, la commune devra recourir à l'emprunt. Un-e commissaire souhaite connaître l'impact du projet sur le point d'impôt. L'ensemble du projet est évalué à 5-6 point d'impôt. La Municipalité estime que la commission des finances et le Conseil communal sont en mesure de se déterminer sur le choix de ces investissements. Messieurs Bovay et Le Goff nous rappellent qu'il serait possible de déduire 1 million du présent préavis si les travaux peuvent se dérouler selon le planning établi car ainsi il serait possible de bénéficier de l'accord amorcé avec la commune de Lausanne.
- Afin de diminuer le montant des investissements, un partenariat public-privé est évoqué mais pas développé.
- Le terrain synthétique exigeant une stabilité élevée du sol, combien de temps sera-t-il nécessaire pour que les différentes couches du remblais soient suffisamment compactes? Ce délai est évalué à l'été 2019.
- Un-e commissaire s'interroge quant au choix de l'emplacement du terrain, regrettant qu'il ne soit pas plus proche des terrains existants sur le site de Ruayre. Pour la Municipalité, l'utilisation du terrain est prévue pour des personnes sportives pour lesquelles un déplacement de quelques mètres n'est pas problématique. Ce choix est déterminé par l'absence de terrain adjacent compatible. Comme déjà évoqué la parcelle se situant au nord de la parcelle n°1292 devrait modifier son attribution d'affectation et nécessiterait l'élaboration d'un PPA, ce qui n'est pas le cas de la parcelle n° 1292. Le commissaire propriétaire de la parcelle n° 1271 (se situant à proximité des autres terrains de foot du site de Ruayre) informe que son terrain est classé d'utilité publique et qu'il a l'avantage de ne pas présenter de pollution en sous-sol. Ce terrain pourrait être utilisé en plaçant le terrain de foot perpendiculairement au positionnement des autres terrains, ce qui lui donnerait une dimension suffisante pour pouvoir être homologué.
- Un-e commissaire constate que l'emplacement du terrain choisi se trouve passablement éloigné des établissements scolaires, ce qui pourrait diminuer les opportunités de son utilisation par les élèves. La Municipalité avance le fait que les élèves se déplacent déjà régulièrement jusqu'à Montassé et qu'un déplacement jusqu'au site de la Ruayre ne devrait pas être plus problématique. Comme mentionné dans le préavis, une modification des installations sur le site de Chisaz n'est pas considérée comme judicieuse notamment par leur proximité avec les riverains. Il faut également tenir compte du fait que ce site jouxte des zones urbanistiques dont un développement important est prévu au cours des prochaines années. La Municipalité souhaite privilégier le regroupement des terrains sur un même site.

- Un-e commissaire mentionne le manque d'accessibilité du site aux transports publics. La Municipalité relève que les parents sont parfois amenés à accompagner leurs enfants par leurs propres moyens sur les lieux de pratique de leurs activités. De plus le terrain en herbe de Chisaz reste à disposition pour l'entraînement des plus jeunes.
- Un-e commissaire exprime son manque de conviction quant à la nécessité d'un tel investissement en regard des besoins exprimés. Le report ou l'annulation de 20 matchs est considéré comme un argument insuffisant. D'après cette personne, certains enfants sont refusés également par le fait qu'il manque des entraîneurs.
- Un-e commissaire questionne la Municipalité sur l'équité de traitement concernant le soutien financier conséquent apporté au FC Crissier en comparaison à d'autres associations. Ce généreux soutien ne va-t-il pas inciter d'autres associations à manifester des revendications plus ambitieuses? La Municipalité assume son choix de soutien et ne ferme pas la porte aux autres associations. Elle prend également en considération l'augmentation démographique à venir.
- Comme le crédit demandé concerne des travaux préparatifs en vue de la pose d'un terrain de foot synthétique, un-e commissaire souhaite mieux connaître les raisons ayant conduit à ce choix spécifique de terrain. Cette personne mentionne avoir fait une recherche sur « Wikipédia » (https://fr.wikipedia.org/wiki/Pelouse_artificielle) où elle a découvert que ces pelouses sont sujettes à controverses en regard des problématiques sanitaires et environnementales qu'elles soulèvent. En effet, ces terrains, généralement fabriqués à partir de pneus recyclés, ont pour particularité d'augmenter considérablement la température de leur revêtement lorsqu'exposés à une source de chaleur pouvant conduire à leur impraticabilité. Cette sensibilité à la chaleur aurait aussi comme inconvénient de libérer des métaux lourds potentiellement toxiques sous forme volatiles. La consommation d'eau nécessaire à la diminution de ces effets négatifs ainsi que celle exigée par leur entretien courant (question d'hygiène entre autre) peut s'avérer considérable. Une fois la surface usée, se pose la question du coût relatif au traitements spécifiques de ces matériaux. Il est relevé que le préavis suivant traitera plus spécifiquement du terrain de foot à proprement parler. La Municipalité s'appuie sur le fait que ces types de terrains sont homologués par les Fédérations sportives. Par conséquent, elle ne s'est pas particulièrement informée sur leurs éventuels impacts sanitaires et environnementaux. A sa connaissance, certains terrains contiendraient des éléments en liège dans leur composition. La Municipalité se dit ouverte à une exploration plus poussée de ces questions. Monsieur Le Goff nous informe que selon ses sources le coût horaire d'entretien d'un terrain synthétique reviendrait à 48.- alors que celui d'une pelouse naturelle à 135.-. Un-e commissaire fait remarquer que ce coût horaire ne tient pas compte des coûts initiaux d'investissements spécifiques plus conséquent pour ce type de terrain.
- En cas d'usure d'un terrain synthétique est-il nécessaire de remplacer la totalité de la surface ou est-il possible d'en effectuer une réfection partielle? Une réfection partielle est possible.
- Quelle est la durée de vie d'un terrain synthétique? Celle-ci dépendra de sa fréquence d'utilisation et est estimée à 20 ans.
- Serait-il possible que le FC Crissier utilise les terrains du site de la Tuilière sur la commune de Lausanne? Aucune négociation n'a été entreprise, sachant que ces terrains remplacent une partie de ceux de la Blécherette. Il est prévu que des joueurs de la commune de Chavannes les utilisent également étant donné que plusieurs terrains de leur commune ont été supprimés. Le bassin de population de Lausanne étant étendu, ce nouveau site répond à un besoin des joueurs lausannois. L'utilisation de ces terrains par le FC Crissier nécessiterait d'effectuer les déplacements.
- A combien s'élève le prix de location des terrains synthétiques de St-Prex? Et qui les prend en charge? Ces coûts sont assumés par le FC Crissier et s'élèvent à 100.- de l'heure.
- Est-ce que les travaux prévus dans le préavis 31/2016-2021 permettraient également la pose d'une surface naturelle? Oui.
- La possibilité de mettre en location le futur terrain est envisageable.
- Quelle est la pertinence de la construction d'un nouveau bâtiment? La capacité des vestiaires sur le site de Ruayre n'est plus adaptée. Du fait de la mixité des joueurs, les vestiaires doivent répondre à des normes spécifiques.
- La commission relève que le football est une activité accessible financièrement à de nombreuses familles, ce qui n'est pas forcément le cas pour la pratique d'autres activités. Le matériel est mis

à disposition grâce à la contribution financière de sponsors ce qui présente un argument en faveur du soutien de la commune pour le développement de ces infrastructures.

- Est soulevée la question de la participation financière du FC Crissier qui pourrait même se faire à titre symbolique. Il est rappelé que le travail des entraîneurs est effectués bénévolement et que le FC Crissier s'investit déjà dans la recherche de fonds afin de financer ses activités.
- Les commissaires déplorent la partition du projet en deux préavis (même si celui-ci est motivé par des imprévus). Cette manière de faire rend la vision globale du projet beaucoup moins précise et complexifie sa prise de position. A ce sujet, le Municipal en charge du préavis souhaiterait que le deuxième préavis relatif à ce projet soit traité par les mêmes commissaires.

Prise de position de la commission

Lors des délibérations de la commission, il ressort que:

1. Cinq commissaires valident la création d'un nouveau terrain de football. Deux s'y opposent.
2. Cinq commissaires estiment que l'octroi à la Municipalité d'un crédit de Fr. 3'150'000.- TTC pour le préavis 31/2016-2021 est trop important. Une personne y est favorable; une autre manifeste son abstention.

Par conséquent, la commission propose d'effectuer un amendement sur le montant du crédit sollicité.

Amendement:

La commission, à l'unanimité de ses membres, propose de réduire le montant sollicité à Fr. 2'150'000.- TTC. La différence étant prise en charge par le gain occasionné par la mise à disposition, sans frais, des terres provenant de la Commune de Lausanne.

Compte tenu des réponses données par la Municipalité et du chef de Service « Patrimoine et bâtiments » ainsi que des éléments discutés au sein de la Commission, la Commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le présent préavis amendé comme suit:

Le Conseil communal de Crissier

- vu le préavis municipal n°31/2016-2021 du 22 janvier 2018 concernant le centre sportif de la Ruayre - réalisation d'un terrain de football synthétique - 1ère phase. Dépollution de la parcelle n°1292 et mise en place d'une plateforme stabilisée
- ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de ce préavis

DECIDE

- d'accepter le préavis de la Municipalité pour le centre sportif de la Ruayre - réalisation d'un terrain de football synthétique - 1ère phase. Dépollution de la parcelle n° 1292 et mise en place d'une plateforme stabilisée
- d'amender les conclusions du préavis de la manière suivante:
- « d'accorder le crédit de Fr. 2'150'000.- TTC, le mode de financement et l'amortissement selon les détails figurant dans le présent préavis »