



CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

RAPPORT DE LA COMMISSION

En charge de l'étude du préavis 61/2016-2021

Parcelle n° 880 – Construction d'un bâtiment locatif, zone Centre Bourg

Composition de la commission :

Président	Dalla Valle Giuseppe	CDC
Secrétaire	Martin Ester	CDC
Mesdames	Gonet Lucie	PS
	Lombardi Lambelet Rosa	ROLC
	Vaudenay Christine	PS
Messieurs	Durussel Daniel	ROLC
	Platel Yanick	CDC

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

La commission chargée de l'étude du préavis susmentionné s'est réunie le 13 février 2020 à la salle Chamberonne, à 19h30.

La Municipalité était représentée par M. Laurent Bovay, municipal en charge du dicastère Domaines, Bâtiments et Cité de l'Energie, accompagné de M. Nicolas Legoff, Chef de service bâtiments et M. Nguyen, architecte (Pinte & garage souterrain).

La Commission les remercie pour leurs explications et leurs réponses claires et complètes aux nombreuses questions posées.

But du préavis : obtention d'un crédit pour la construction d'un bâtiment locatif, en zone Centre Bourg 3.8, sur la parcelle communale n° 880.

M. Bovay présente le préavis :

Ce préavis n'était pas planifié. Il est cependant soumis au Conseil Communal car il est lié à un autre projet qui démarre plus rapidement que prévu, à savoir la construction de deux bâtiments locatifs sur la parcelle n° 881. Les deux parcelles, n° 880 et 881, sont reliées l'une à l'autre par le parking du Centre Bourg. Un arrangement notarié a été conclu lors de ladite construction et la parcelle n° 880 est grevée d'une servitude de passage au sud.

Le promoteur de la parcelle n° 881 voulant réaliser dans les plus brefs délais la construction de ses bâtiments, la Municipalité a demandé à l'architecte qui s'était occupé de la construction du parking et de la rénovation de la Pinte de réaliser le projet de construction d'un bâtiment communal sur la parcelle n° 880. En effet, par sa connaissance des lieux et des impératifs du site, il était le plus à même de répondre dans des délais extrêmement courts.

La raison primordiale de la proposition de ce préavis est de pouvoir bénéficier de la synergie (accès au chantier par le chemin des Osches-du-mur, grue, etc...) pour construire le bâtiment communal. En effet, si la commune voulait construire ultérieurement, ce serait très difficile voire impossible au vu de l'implantation des bâtiments et du manque d'accès à la parcelle n° 880 pour les véhicules lourds qui doivent intervenir pour la construction. C'est ainsi que les plans ont été proposés et discutés en Municipalité et le préavis soumis au Conseil.

Il s'agit d'un bâtiment de deux étages, avec en rez-de-chaussée une activité dédiée à la cantine scolaire. Les enfants bénéficieraient ainsi d'un accès facilité (il y aura tout de même un peu de circulation) entre le bâtiment scolaire et la cantine.

Le rez-de-chaussée pourrait être affecté à une autre activité si la cantine ne se faisait pas.

Une maquette est présentée aux commissaires qui peuvent ainsi visualiser le bâtiment et la disposition des appartements.

Informations suite aux questions des commissaires

Le bâtiment

- Le bâtiment tel que proposé est l'optimisation de la surface et des volumes à disposition. Il a été tenu compte du construit existant. Les façades ne seront pas lisses de façon à s'intégrer, mais le bâtiment sera différent des autres.
- Le toit plat est une réelle opportunité par rapport à la surface à disposition. Il sera végétalisé, ce qui ne pose aucun problème actuellement avec un entretien adéquat. De plus, il offre un déphasage important qui renforce l'isolation. En effet, la terre retient la chaleur et la restitue de nuit. Une végétation épaisse sous des panneaux solaires favorise le refroidissement desdits panneaux et en optimise le rendement. Dans le cas du bâtiment communal, le choix des panneaux n'est pas encore arrêté. L'option d'y créer une terrasse a été abandonnée pour des raisons de sécurité. Par ailleurs, les appartements bénéficient d'un jardin.
- La commune a choisi de créer des appartements de 4 ½ pièces car elle veut favoriser les familles. C'est une opportunité qu'elle a saisie. Ils sont destinés à la location et les loyers seront équivalents à ceux pratiqués à la Pinte, entre fr. 2'200.- et fr. 2'400.- Actuellement, rien n'est défini par rapport à privilégier les employés communaux ou les habitants de Crissier. Il faudra voir l'intérêt que ces appartements susciteront.
- Il n'y a pas de WC au rez-de-chaussée car le ratio entre surface d'habitation / commerciale ne le permet pas. La surface est trop petite. De plus, comme il s'agit d'un

duplex, les locataires doivent emprunter les escaliers de toutes façons. Il a donc été considéré que ce n'était pas un problème.

- Le volume du salon augmenté par la mezzanine pourrait induire un coût de chauffage supplémentaire, qui reste faible au vu de la grandeur de la baie vitrée en cas d'ensoleillement. Dans ce concept, c'est la luminosité qui a été favorisée car en face de la pièce à vivre, il y a un mur extérieur proche qui diminue l'entrée de lumière dans la pièce.

Cantine scolaire au rez-de-chaussée

- Les enfants y accéderont depuis le nord, par la sortie de la Romanellaz. Ainsi, ils ne traverseront pas de route (juste l'accès aux places visiteurs) et ils pourront bénéficier des surfaces scolaires pour jouer, faire des activités sportives dans la cour de l'école et de la salle de gym.
- Pour qu'il n'y ait pas de nuisances sonores dans les appartements générées par les enfants et la cantine, le plafond a été insonorisé de manière importante, avec l'utilisation de matériaux lourds. Le bruit risque de venir davantage de l'extérieur que de l'intérieur. De plus, si c'est bien une cantine qui se fait au rez, les enfants n'y seront qu'à midi, du lundi au vendredi. A titre de comparaison, la cantine se trouve actuellement à la Blancherie, qui est un bâtiment ancien avec une insonorisation largement moins performante et les locataires ne se sont jamais plaints. Lors de la location des appartements, il sera clairement indiqué dans les clauses des baux à loyer l'existence de la cantine ou de toute autre activité.
Si ce n'est pas une cantine qui se crée au rez-de-chaussée, il s'agira peut-être d'une APEMS. Quoi qu'il en soit, il s'agira d'activités diurnes, c'est-à-dire sans samedis ni dimanches, ni soirées.
- Quant à la future utilisation des locaux de la Blancherie (actuellement cantine scolaire), rien n'est décidé. Il s'agit d'une réserve pour l'avenir, en attente de l'évolution des besoins scolaires.

Parking souterrain

- Le seul accès pour les voitures se fait par l'entrée du parking de Centre Bourg. Les locataires de la parcelle n° 881 disposeront de places privées.
- Sous les parcelles n° 880 et 881, tout sera ouvert. La Commune disposera de 33 places comme actuellement. La parcelle n° 881 en crée 13 (une par logement) ainsi qu'une place pour handicapés. Disposition selon les plans annexés au présent préavis.

Travaux

- La durée estimée des travaux est de deux ans. Les camions passeront entre La Romanellaz et le chemin des Oches. Durant cette période, les classes les plus impactées par le bruit seront déplacées dans la partie plus au calme (50% des classes seulement sont occupées). Le chantier sera sécurisé de façon optimale pour protéger les enfants.

- La construction sur la parcelle n° 881 se fera, même s'il y a des oppositions. Il est ainsi pertinent pour la Commune d'effectuer les travaux en même temps, que ce soit en termes d'incommodations aux habitants riverains ou en termes d'économies d'échelle. Durant les 2½ ans qu'ont duré les travaux liés à La Pinte et au parking, il n'y a eu aucun problème avec le voisinage. La Commune se propose d'appliquer la même philosophie.

Plan de quartier et accès

- Ce sont des chemins piétonniers, il n'y aura pas de voiture à l'exception de celles qui accéderont aux 4 places en surface sur la parcelle n° 881. Pour ce faire, elles passeront par le chemin d'accès à l'école et seront en contact avec les enfants. Ceci était prévu dans le plan de quartier qui a été validé par le Conseil communal.
- Beaucoup d'aspects fonciers ont été verrouillés dans le plan de quartier et, par conséquent, ne peuvent plus être modifiés.
- Le plan de quartier oblige à créer des appartements. D'autre part, si aucune surface commerciale n'est créée, il y aura une perte de 39 m², ce qui réduirait la surface des appartements.

Financement

- Enveloppe totale de fr. 2'400'000.- dont fr. 400'000.- proviennent du compte dédié et fr. 500'000.- du compte pour investissements futurs.
- L'équipement de la cantine est prévu dans le budget, avec une reprise du matériel existant.

Réalisation du préavis

Si le préavis est refusé par le Conseil communal, il n'y aurait pas d'autre conséquence que la perte de 8 places dans le parking. Si la réalisation se faisait plus tard, après la fin des travaux de la parcelle n° 881, les camions passeraient par le chemin de Romanellaz et les coûts seraient plus importants puisqu'il n'y aurait plus la synergie invoquée plus haut. Si le préavis est accepté en mars, le projet pourrait démarrer vers Noël. Le timing serait excellent avec les travaux de la parcelle n° 881 qui débuteraient eux à la fin du printemps.

Remarques de la commission

Les quelques places de parc visiteurs situées en surface de la parcelle n° 881 seront accessibles uniquement par le chemin de la Romanellaz. La Commission déplore que cet accès diminue la sécurité des enfants. Cet aspect aurait dû être relevé lors de l'étude du plan de quartier. Or, comme cela n'a pas été fait, il est trop tard lors de l'étude du préavis pour intervenir et changer quoi que ce soit.

Remarque de deux commissaires

Deux commissaires émettent le vœu que les loyers restent abordables à Crissier et que la commune montre l'exemple par ce projet.

La Commission émet deux vœux :

1. En lien avec le présent préavis :
Pour la sécurité des enfants, la zone d'accès aux places de parc en surface devrait être limitée à 20 km/heure.

2. Pour l'étude des prochains préavis de plans de quartier :
Lors de l'étude des plans de quartiers, les conseillers doivent poser toutes les questions utiles, et aller dans les détails, pour éviter de recevoir des réponses de fin de non-recevoir quand l'étude des préavis fait ressortir des éléments importants et qui ne peuvent plus être modifiés. La réponse de la Municipalité étant alors, « il fallait en parler lors de l'étude du plan de quartier ».

Prise de position de la commission

C'est à la majorité et une abstention que la commission ad hoc vous recommande, Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 26/2016-2021 tel que présenté.


Pour la commission
Le président & Rapporteur
Giuseppe Dalla Valle