



Conseil Communal de Buchillon

Préavis N° 4/2023

relatif à la rénovation du bâtiment administratif et celui abritant les logements de fonction, en intégrant un concept énergétique.
Demande de crédit de CHF 3 MIO.-

Rapport de la commission d'urbanisme

Mesdames et Messieurs,

Pour ce préavis, la Commission d'urbanisme, est composée de:

- Monsieur Jan Draper, président
- Monsieur Dominique Pioletti, membre
- Monsieur Antoine Du Pasquier, suppléant
- Monsieur Grégory Beth, membre

A été élargie de:

- Madame Tima Mujezinovic , membre
- Monsieur Benno Hirt , membre

La Commission d'urbanisme s'est réunie les 25 mai 2023, 12 juin 2023 et 14 juin 2023 à la maison de commune de Buchillon présence de Madame la Syndique et du Municipal Lawrence Breitling mandatés pour l'élaboration et le suivi de ce projet, pour des séances d'échanges et de questions.

Vos serviteurs ont pu poser toutes les questions nécessaires relatives au préavis 4/2023; questions auxquelles nous avons reçu des réponses constructives et rapides. Nous remercions vivement Mme la Syndique et Monsieur Lawrence Breitling.

La Commission d'urbanisme a aussi reçu en date du 21 mai 2023 les observations de M. Gossweiler. Nous le remercions vivement pour sa contribution.

1. Introduction :

En 2020, la municipalité était perçue comme manquant d'une vision énergétique plus globale, vision qui est bien plus présente dans les préavis présentés actuellement.

Pour rappel, ce préavis concerne la rénovation du bâtiment administratif et de celui abritant les logements de fonction dans le contexte d'un concept énergétique global couvrant la

production de chaleur – centralisée ou décentralisée, l’enveloppe thermique des bâtiments et l’approche pour les panneaux solaires.

La CoUrba est globalement en accord avec la solution proposée par la municipalité, avec la nécessité des rénovations et avec l’urgence de certaines d’entre elles.

La commission d’urbanisme a abordé de nombreux points concernant les volets techniques et financiers du projet, volets qui sont détaillés ci-dessous

2. Discussion, volet technique

2.1 Production centralisée de chaleur (points A et D du préavis)

La CoUrba soutient l’option de pompe à chaleur avec sondes géothermiques – plus efficaces qu’une PAC air/eau, produisant de la chaleur pour le bâtiment administratif et villas. Cette option résout le problème de la vétusté du chauffage à mazout existant et offre une bonne complémentarité avec l’autoconsommation de la production des panneaux photovoltaïques – complémentarité que n’aurait pas l’option du biogaz.

Le chauffage à gaz du collège est récent n’a pas besoin d’être remplacé à court terme. L’inclure dans le projet serait coûteux et complexe du point de vue administratif, le collège appartenant aux deux tiers à Etoy.

2.2 Panneaux Solaires et Microgrid (point C du préavis)

La CoUrba soutient l’approche d’installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments du collège et de l’administration et de les intégrer ainsi que les villas de fonction et l’abri PC dans un « microgrid » permettant d’optimiser le niveau d’autoconsommation.

Par souci de simplicité et de cohérence technique, la CoUrba soutient aussi l’approche de poursuivre le projet de panneaux solaires sans l’implication d’Etoy avec l’établissement séparée d’une convention d’utilisation de la toiture du collège avec elle.

Les surfaces de toiture disponibles, mais non utilisées, le sont pour des raisons de sécurité, d’ensoleillement ou de complexité d’installation.

Il n’est malheureusement pas possible d’inclure la salle de gym dans le microgrid, celle-ci dépendant d’un autre fournisseur d’énergie.

La CoUrba regrette que l’option d’inclure une petite batterie, p.e.x 10 – 30 kwh, pour optimiser le taux d’autoconsommation et la résilience de l’installation n’ait pas été évaluée, en particulier pour la ventilation de l’abri PC.

La CoUrba recommande aussi d’étudier la possibilité pour que le microgrid proposé puisse fonctionner de manière autonome en cas de coupure; cela devrait pouvoir se faire aisément avec l’utilisation d’onduleurs spécifiques.

2.3 Enveloppe thermique des bâtiments (point B)

La CoUrba soutient la variante proposée, à savoir l'isolation de la toiture, le remplacement des doubles vitrages par des triples vitrages et une simple réfection du crépi de façade, sans ajout d'isolation rigide ou de crépis isolant. Cette option offre un bon compromis entre coût, efficacité énergétique et esthétique.

2.4 Autres points techniques

La rénovation de l'intérieur des villas de fonction est nécessaire ; la municipalité indique que cette rénovation sera couverte dans un projet et un budget séparé.

La CoUrba prend acte de l'explication de la municipalité que la mise en conformité LHand n'est pas obligatoire dans le contexte du projet actuel mais regrette que ce point n'ait pas été explicitement étudié – surtout que le sujet de la conformité LHand a été déjà soulevé au Conseil.

3. Discussion, volet financier

Pour avoir un point de référence, la CoUrba a comparé le préavis actuel avec le préavis 6.2020, qui ne comportait pas de microgrid et une surface minimale de panneaux solaires.

La CoUrba a été surprise et inquiète de l'augmentation de 140% du budget originel qui passe de 1.25M.- à 3M.- avec l'ajout du solaire et microgrid et une isolation périphérique allégée. Une inflation des prix des matériaux de construction, aussi élevée soit-elle (on parle de 30%), ne justifie pas cette augmentation de budget.

Fort de cette première constatation générale, la CoUrba a sondé les chiffres fournis dans les annexes et constate que ce sont des estimations générales avec de grandes marges d'erreur prévues, et non des chiffres détaillés résultant d'un appel d'offre. Si de nombreuses différences de prix peuvent être expliquées, à défaut d'être justifiées, d'autres, comme le doublement du coût de la PAC ne le sont pas.

Même si la CoUrba comprend que ce montant est un maximum destiné à être réduit lors des appels d'offre, elle trouve le projet tel que présenté exagérément onéreux – sans compter que celui-ci n'inclut ni batterie, ni microgrid capable de fonctionner de manière autonome.

La CoUrba prend acte des explications de la municipalité concernant la procédure d'appel d'offre qui devra être suivie. La CoUrba souligne aussi le risque au niveau du contrôle effectif des prix, du fait que les mandats aux bureaux Jama, Conti et Duvoisin & Groux soient déjà attribués, ces bureaux étant ceux qui ont également établi le chiffrage.

Au vu des points ci-dessous, la CoUrba juge prudent de réduire le montant budgété à 2.5M.- pour rappeler aux prestataires à évaluer les coûts « au plus juste », prendre en compte l'évolution à la baisse des prix de certaines technologies et pour maintenir une certaine cohérence avec les préavis précédents. Cette réduction reste par ailleurs dans l'ordre de grandeur des marges d'erreur appliquées.

4. Conclusion :

La CoUrba est globalement en accord avec la solution proposée par la municipalité, avec la nécessité des rénovations et l'urgence de certaines d'entre elles. La CoUrba salue aussi le début de l'implémentation d'un concept énergétique global.

La commission recommande à la municipalité d'évaluer l'option de la batterie et du micogrid pouvant fonctionner de manière autonome dans les phases suivantes du projet pour améliorer le niveau d'autoconsommation ainsi que la résilience de ce système.

La CoUrba prend acte de l'explication de la municipalité que la mise en conformité accès WC pour la LHand n'est pas obligatoire dans le contexte du projet actuel et que la municipalité confirme qu'elle étudiera une solution séparément.

Au vu du montant budgété, de l'estimation haute des différents coûts, des marges d'erreur importantes appliquées la commission recommande de réduire le budget alloué au projet à 2'500'000 et propose d'amender le texte des décisions du conseil communal comme suit:

- 1) D'adopter le préavis 4/2023 avec la modifications suivante:
- 2) remplacer le montant du crédit de 3'000'000.- par 2'500'000

Le reste des décisions est inchangé.

Buchillon, le 18 juin 2023

Pour la commission d'urbanisme étendue

Jan Draper, président



Dominique Pioletti, membre

Antoine Du Pasquier, suppléant



Grégory Beth, membre



Benno Hirt, membre



Tima Mujezinovic, membre

