

RAPPORT SUR LE PREAVIS N°64

Assainissement de quatre toitures plates

Demande d'un crédit de CHF 765'000.- pour l'assainissement de quatre toitures plates de bâtiments situés sur les sites de Nyon-Rocher, de Nyon-Marens et du Centre sportif de Colovray

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude et du rapport sur le préavis N°64 relatif à l'assainissement de quatre toitures plates s'est réunie le vendredi 16 mai à 18h30.

Elle était composée de Mme M. Guignet et de MM. F. Calame, P. Francfort, P. Lukas, M. Prudente, P. Sauer, Président et P. Wahlen (en remplacement de J. Bischofberger), Rapporteur.

M. le Municipal C. Uldry et de M. E. Jaccard collaborateur du Service des Bâtiments (M. Di Lello, chef du Service des Bâtiments étant excusé) ont apporté les explications nécessaires à une bonne compréhension du préavis municipal. Qu'ils en soient ici remerciés. En outre quelques questions supplémentaires ont trouvé une réponse sous forme d'une note rédigée par M. Di Lello.

Contrairement aux apparences, le préavis N°64 regroupe des problématiques différentes qu'il s'agit de distinguer. Des interventions sur les toitures étant préventives, d'autres « curatives ».

A. Bâtiment C de Nyon-Rocher

La toiture du bâtiment C du Rocher, réalisé il y a plus de trente ans, fuit depuis plusieurs années. Différentes interventions ne suffisent plus à contenir l'eau hors du bâtiment. A tel point que des bacs, reliés à des écoulements, ont été installés sous la toiture, à l'intérieur même de la construction pour que les classes demeurent utilisables. Outre le coût de ces interventions ponctuelles, des travaux de remise en état des locaux devront être entrepris, ces derniers étant compris dans le poste divers du budget détaillé du préavis.

La réfection de la toiture doit également être mise en rapport avec un projet d'extension par surélévation du bâtiment. Ce projet permettrait, dans les 2-3 ans qui viennent, de bâtir un étage supplémentaire pour libérer le rez de chaussée occupé actuellement par des salles de classe et qui pourrait dès lors accueillir des salles accessibles au quartier.

A ce propos il faut noter que le quartier est appelé à se développer de manière importante (PQ de Prélaz et de Martinet-Morâche) et que les espaces nécessaires aux équipements publics doivent être planifiés en conséquence. Lorsqu'elle est possible, la densification par surélévation des bâtiments existants représente à plus d'un titre une solution intéressante (économie du sol, économie d'énergies, économies financières).

Cette digression pour expliquer que l'étanchéité prévue dans le cadre du présent préavis est « provisoire », c'est à dire appelée à être remplacée par un étage supplémentaire ; raison pour laquelle le Service des bâtiments n'a pas jugé nécessaire de poser une isolation thermique pour la période transitoire, compte tenu de l'investissement que cela représenterait (CHF 32'000.-).

Cette manière de procéder a été « testée » précédemment sur le bâtiment A du Rocher, sans que cela porte à conséquence sur le confort et l'utilisation du bâtiment.

Si le projet de surélévation devait être abandonné, alors une isolation thermique et une étanchéité définitive devraient être ajoutées aux travaux faisant l'objet du présent préavis.

B. Salle de gymnastique 1, appartement de service et Aula de Nyon-Marens

Pour ces diverses constructions réalisées il y a 40 ans, il s'agit d'effectuer des travaux d'entretien avant que la situation ne devienne préoccupante au même titre que celle du Rocher.

B.1 Aspects environnementaux

Les travaux prévus permettront d'améliorer sensiblement les caractéristiques de l'isolation thermique. Depuis la construction (1968) les normes en matière d'isolation thermique ont en effet énormément évolué. Grâce à l'augmentation de l'épaisseur (20 cm d'isolation sont prévus) et de la qualité de l'isolation, c'est non seulement le confort estival mais aussi la diminution des déperditions thermiques hivernales qui seront améliorés. Ces améliorations représentent un budget de CHF 69'000.-

Par ailleurs les toitures seront recouvertes d'une végétation dite extensive (plantes grasses se développant dans un substrat maigre de 10cm). Cette végétalisation offre plusieurs avantages dont celui de permettre une rétention d'eau qui diminue et diffère la quantité d'eau pluviale rejetée dans le réseau d'évacuation, d'éviter une surchauffe du revêtement de la toiture (et donc d'améliorer le confort) ou encore de créer un apport d'oxygène (cela représente une plus-value d'environ CHF 30'000.- par rapport à une toiture en gravier).

B.2 Energie solaire

Les grandes surfaces horizontales disponibles paraissent être idéale pour l'installation de cellules photovoltaïques ou de panneaux solaires thermiques. Pourtant ces installations ne peuvent se faire qu'en adaptant et modifiant l'ensemble des installations techniques existantes. Dans la mesure où des travaux de réfection de ces bâtiments sont envisagés à moyen terme, il est beaucoup plus vraisemblable de différer la pose des installations solaires à ce moment. Et ce d'autant que les travaux prévus dans le cadre du présent préavis seront compatibles avec la pose de capteurs en toiture.

B.3 Toitures plates vs toitures à deux pans

On peut se demander si ces travaux d'assainissement ne devraient pas être l'occasion de remplacer les toitures plates par des toitures en pente.

Pendant une très longue période et jusque dans les années 1985, les étanchéités des toitures plates ont été réalisées en matériau synthétique (Sarnafil). Ce matériau s'est révélé être fragile aux UV et donc peu durable. Le complexe d'isolation/étanchéité qu'il est prévu d'installer aujourd'hui, composé d'une isolation de 140mm recouvert d'une étanchéité bi-couche bitumineuse elle même recouverte d'une isolation de 60mm offre des garanties de vieillissement très nettement supérieures.

A ce propos il faut remarquer qu'un contrat d'entretien sera passé avec l'entreprise qui effectuera la pose. Ce contrat permet à l'entreprise adjudicatrice de garantir l'étanchéité pendant 30 ans.

Par ailleurs, la construction d'une toiture en pente sur des bâtiments non conçu pour cela pose à plusieurs titres des problèmes d'intégration (poids et appuis de la structure de la couverture, présence de superstructures existantes, raccords avec les acrotères) ainsi que des coûts sans rapport avec l'objet du présent préavis.

C. Bâtiment d'accueil du Centre Sportif de Colovray

Réalisé il y a seulement 19 ans, l'étanchéité de ce bâtiment est malheureusement de type synthétique (Sarnafil) et a donc très mal vieilli, rendant son remplacement aujourd'hui nécessaire.

Il s'agit de surfaces relativement restreintes mais onéreuses compte tenu de la présence de très nombreuses superstructures.

La composition des isolations et étanchéité est la même que pour Nyon-Marens. La végétalisation est ici remplacée, compte tenu de ce qui précède, par du gravier.

A propos du coût des travaux :

- Le devis présenté pour ces divers assainissements correspond à une offre établie par une entreprise spécialisée. La mise en soumission permettra une adjudication dans ce budget, voir légèrement inférieure.
- Le poste honoraires de spécialistes correspond à des prestations d'ores et déjà effectuées pour l'établissement du diagnostic des toitures.
- Le poste divers et imprévus contient également la remise en état des locaux de Nyon-Rocher consécutive aux infiltrations

- L'adjudication se fera à une seule entreprise qui garantira les travaux (étanchéité, ferblanterie et végétalisation)

A propos du calendrier :

- Le calendrier proposé permet de réaliser les travaux pendant les périodes scolaires et ce dès juillet 2008 pour le Rocher

Conclusion

Le bâtiment C du Rocher doit faire l'objet d'une intervention urgente pour éradiquer les infiltrations actuelles. Il s'agit d'une opération provisoire, dans l'attente d'une décision quant à l'assainissement complet du bâtiment et en particulier du projet de surélévation. Si aucune décision à ce sujet ne devait intervenir dans les deux ans, la Commission souhaite que des travaux d'isolation soient alors réalisés.

La Commission apprécie particulièrement l'attitude de la Municipalité qui vise à investir dans des travaux d'entretien avant que ne surviennent des dégradations dans les bâtiments. Cette manière de faire, pro-active, est à n'en pas douter une source d'économie à long terme. En outre ce sera l'occasion d'améliorer notablement le confort et de diminuer la consommation énergétique du chauffage des bâtiments de Marens et de Colovray.

Aussi, la Commission unanime vous recommande, Monsieur le Président Mesdames et Messieurs les Conseillers de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil Communal de Nyon

vu le préavis N°64 concernant l'assainissement de quatre toitures plates

Où le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet

Attendu que le dit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide :

un crédit de CHF 765'000.- est accordé à la Municipalité pour financer l'assainissement de quatre toitures plates de bâtiments situés sur les sites de Nyon-Rocher, de Nyon-Marens et du Centre sportif de Colovray :

- le montant de CHF 264'000.-, qui concerne le bâtiment C de l'école de Nyon-Rocher et le bâtiment d'accueil du Centre Sportif de Colovray, sera porté en augmentation du compte 9143-20 du patrimoine administratif, dépense amortissable en 30 ans ;
- le montant de CHF 501'000.-, qui concerne les deux bâtiments de l'école de Nyon-Marens, sera porté en augmentation du compte 9143-05 du patrimoine administratif, dépense amortissable en 30 ans

La Commission
Mireille Guignet
François Calame,
Pascal Francfort,
Petr Lukas
Marc Prudente
Patrick Sauer, Président
Pierre Wahlen , Rapporteur

Nyon, le 3 juin 2008