



COMMISSION
URBANISME, CONSTRUCTIONS & PATRIMOINE

Rapport (public)
de la séance du mercredi 8 septembre 2021 à 19h00
Salle du Conseil municipal

Présent-e-s : M. Dante GIACOBINO (Président)
Mme Dominique BAUMBERGER
M. Adrien COCHET
M. Jean-Noël DUCREST
Mme Catherine ODIER
M. Killian SUDAN

M. Christophe BAUMBERGER Adjoint
Mme Valeyrane ROUX technicienne communale

Absent : M. Raphaël RAPIN

Invités : M. Philippe BÉBOUX, bureau d'architectes 2b
M. Frank HERBERT, bureau Architech

ORDRE DU JOUR

19h : **Présentation du projet et du crédit d'étude de la transformation et de l'agrandissement du groupe scolaire de Corsier, par le bureau d'architectes 2b**

20h :

- 1. Approbation de l'ordre du jour**
- 2. Discussion sur la présentation**
- 3. Divers**

Le Président ouvre la séance et souhaite la bienvenue à toutes et à tous. Un moment questions/réponses suivra la présentation technique et financière par les architectes lauréats du concours, à qui il passe la parole.

19h Présentation du projet et du crédit d'étude de la transformation et de l'agrandissement du groupe scolaire de Corsier, par le bureau d'architectes 2b

M. Ph. Bébox rappelle en préambule que la plupart des élus ont déjà vu le résultat du concours. Le bureau 2b architectes réalisera ce projet en collaboration avec le bureau Architech (gestion financière et direction des travaux). Le crédit d'étude présenté ce soir permettrait à l'intégralité des mandataires (ingénieurs civil, CVSE, sécurité, feu, etc.) de commencer à travailler concrètement sur le projet d'agrandissement du groupe scolaire de Corsier.

Présentation du projet

La commune a connu une très forte croissance, et le complexe scolaire arrive à saturation.

Les lauréats, qui ont eu un petit coup de foudre pour cette architecture néo régionaliste des années 1970 (le bâtiment est très identitaire, car situé à l'entrée de la commune), ont pris le parti d'étendre et de concentrer l'école en prolongement des parties existantes en s'inscrivant dans une volumétrie, une matérialité et un esprit très proches du bâtiment existant. L'intention restera malgré tout très contemporaine à l'intérieur de tous ces espaces.

Selon les archives communales, l'architecte Bouvier avait prévu une extension très proche de celle proposée, bien qu'avec d'autres programmes (piscine par exemple). Une esquisse des salles de classe s'approche d'ailleurs de ce parti pris (extensions au nord et au sud du programme scolaire existant).

Le concours faisait aussi mention de programmes complémentaires à longue échéance (qui ne font pas l'objet du vote de ce soir), notamment une salle de sport (l'existante n'est pas aux normes), une annexe pour des activités sportives ou le tennis.

L'intérêt du projet est aussi de respecter et maintenir les multiples accès et entrées au bâtiment actuel.

Le rez-de-chaussée inférieur comprendra 6 salles de classe, des structures parascolaires d'accompagnement (aide pédagogique), 1 salle de rythmique, une cuisine qui alimentera le réfectoire. La salle de sport restera en fonction et les équipements seront remis aux normes.

La mise aux normes de l'ensemble du bâtiment est obligatoire, celles-ci ayant changé ou évolué (accessibilité, énergie, sécurité incendie, parasismique, etc.). Cela nécessitera une transformation plus lourde des parties existantes à l'usage des programmes scolaires, car liées aux extensions prévues.

Le rez-de-chaussée supérieur (niveau du préau) comprendra 6 salles de classe, le secteur administratif, 2 salles d'appui et l'accueil parascolaire, qui se déploiera aussi sur le dernier niveau (partiel). Les combles offriront en plus une grande salle à usage polyvalent/restaurant scolaire et 2 espaces pour l'accueil parascolaire.

Pour ce projet, qui vise à s'insérer dans l'histoire préexistante du groupe scolaire, les matériaux existants (brique, béton, bois, tuile) seront utilisés. Il est relevé que les anciennes constructions, par l'épaisseur de leurs murs, proposent de la fraîcheur en période estivale et une certaine qualité de l'enveloppe en période hivernale. Les architectes souhaitent jouer sur un bâtiment qui aura le moins possible de technique (inertie, ventilation naturelle, etc.) tout en respectant les normes énergétiques en vigueur. Il devrait être possible de se passer de certains artifices techniques, qui ont des durées de vie et dont la fabrication nécessite de l'énergie grise, pour avoir une approche plus large et plus holistique sur l'environnement et le développement durable. Tous ces développements techniques seront élaborés en collaboration avec les autorités politiques et les mandataires.

Les trois oculi (œil de bœuf) de la salle du réfectoire s'inscrivent eux aussi dans ce vocabulaire architectural du centre scolaire existant typique des années 1970-1980 ; ils marqueront une nouvelle façade pour l'école sur l'entrée du village.

Lors de la dépose de l'autorisation de construire, l'État considérera l'ensemble du complexe scolaire, ce qui impose la mise aux normes des parties existantes (environ 47 % du volume global). Trois types d'interventions sont à planifier : neuf à créer, existant à transformer (sauf structure), existant à mettre aux normes (LHnd, RACI, norme SIA 400 (2009), sans compter le fait que l'OFEV recommande une vérification de la sécurité sismique pour toute transformation ou réfection). Des interventions plus lourdes seront nécessaires pour lier les parties existantes aux nouvelles. L'enveloppe thermique devra être complètement renouvelée pour être conforme à l'IDC. Les fenêtres ont par exemple été remplacées par des doubles vitrages mais pas les encadrements, ce qui est insuffisant.

Les mandataires envisagent de travailler par exemple avec la géothermie ou une PAC air/eau, afin d'obtenir un bilan environnemental totalement neutre, ce qui nécessitera des interventions dans les salles existantes afin de créer un chauffage au sol (basse température

a priori).

Si la géothermie est plus coûteuse, elle est amortie plus rapidement (15-20 ans). Il reviendra aux mandataires spécialisés de proposer des solutions et des séances de validation seront organisées avec la commission qui pourra faire des choix en connaissance de cause. Voilà pourquoi le budget concerne aussi les parties existantes.

Pavillon provisoire

L'urgence existe, notamment pour le restaurant scolaire. Les architectes ont développé, en collaboration avec la commune, une nouvelle variante intéressante, à savoir installer le pavillon provisoire sur l'aménagement fleuri existant. La validation du DIP sera bien entendu nécessaire.

Deux options sont possibles :

- n'installer que le rez-de-chaussée (restaurant scolaire) pour la rentrée 2022, puis ajouter, en 2024, les 2 étages nécessaires pour les classes (risque de plus-values) ;
- installer les 3 niveaux d'un coup (et employer les 2 étages pour le parascolaire).

Cette solution permettrait de ne pas toucher aux courts de tennis ni au parking, et de ne pas avoir d'impact sur les SDA. La voie réservée aux services d'urgence serait utilisée comme accès au chantier. Et il y aurait une très claire séparation avec la zone des travaux lourds.

Des phasages entre les deux chantiers seront déterminés, l'objectif étant de livrer d'abord les parties purement scolaires sans mettre en péril les accès à la salle de gymnastique, au parking et au tennis.

Le plan d'intention évoluera encore dans le cadre des études à mener.

Il s'avère que le pavillon de la pétanque n'est pas aux normes. *Quid* de celui-ci, qui n'a pas été intégré dans le plan d'intention ? L'IDC sera communiqué lors de la prochaine séance. Il faudra aussi déterminer si le pavillon et le groupe scolaire sont thermiquement et électriquement liés.

Crédit d'études et planning général intentionnel

M. F. Herbert indique tout d'abord que le bureau Architech est implanté à Genève depuis 12 ans. Il compte 24 collaborateurs spécialisés en direction des travaux. Architech a une dizaine de chantiers en cours sur le territoire (canton, communes, fondations, etc.). C'est la sixième ou septième école dont M. F. Herbert conduira les travaux (école de Meinier, école de commerce de Frontenex, école de médecine, etc.).

Le crédit d'étude a été découpé en 3 parties :

- bâtiment scolaire (rénovation et extension) ;
- salle de gymnastique (mise aux normes) ;
- pavillon provisoire (restaurant scolaire au rez-de-chaussée et classes supplémentaires aux 1^{er} et 2^e étages).

Le crédit d'étude comprend les prestations de l'ensemble des mandataires pour les phases 31 (avant-projet), 32 (projet d'ouvrage), 33 (dépôt de l'autorisation de construire) et 60 % de la phase 41 (rédaction des cahiers de soumissions) selon les normes SIA. À la fin de l'avant-projet, les mandataires fourniront un devis général estimatif à +/-10 %, ce qui permettra au Conseil municipal de voter un crédit de construction consolidé avec 60 % des retours de soumissions.

Crédit d'étude

Bâtiment scolaire	CHF	1'919'000.-
Salle de gymnastique	CHF	935'000.-
Pavillon provisoire	CHF	143'000.-
Total crédit d'étude	CHF	2'991'000.-

Commencer la phase d'appel d'offres (gros œuvre et technique CVSE, soit 60 %) permet de consolider le devis général avec des chiffres concrets afin de mieux cerner le crédit de réalisation. Et de gagner 6 à 9 mois sur le planning, car les travaux pourront démarrer sitôt l'autorisation de construire entrée en force.

Il est relevé qu'un crédit de CHF 900'000.- pour le pavillon provisoire a déjà été voté par le Conseil municipal.

Concernant d'éventuelles réserves sur les appels d'offres lancés avant l'obtention de l'autorisation de construire, une préconsultation de l'État sera faite dans le cadre des études. Les 60 % des appels d'offres portent sur le gros œuvre, les installations techniques, les ascenseurs, soit des travaux qui n'auront pas d'impact sur l'aspect extérieur du bâtiment. Les 40 % restant offriront assez de latitude pour répondre aux différents préavis des services.

Plusieurs mois étant nécessaires pour élaborer les appels d'offres, ce délai permet d'avoir déjà un retour des services de l'État et de connaître leurs exigences. Les éventuelles adaptations qui pourraient être demandées ne devraient normalement pas être incluses dans les 60 % des appels d'offres. De plus, l'enveloppe extérieure sera presque identique à l'existante et la parcelle est en zone 4B.

Les appels d'offres indiqueront que d'éventuels gros changements impliqueraient une remise en soumission. Mais la commune disposera au moins de coûts réalistes.

Planning

M. F. Herbert présente les principaux jalons du planning prévisionnel, qui prévoit une ouverture du chantier à l'été 2024. Il est très difficile de se prononcer sur la durée des travaux sans connaître exactement leur ampleur et le phasage, mais les intentions sont de construire l'école en 2 ans.

Les mandataires répondent à quelques questions des commissaires. Il en ressort que la présentation du projet a eu un bon accueil. Les mesures concrètes, comme la sécurisation et la surveillance de la zone de chantier, seront définies ultérieurement.

Une commission technique pourrait être mise sur pied, comprenant un échantillonnage de représentants des services communaux, de membres de la CUCP et d'élus qui pourront par exemple se prononcer sur certains choix de matériaux. Les oculi ne pourront être supprimés, car inclus dans le projet lauréat.

Le Président remercie chaleureusement MM. Ph. Bébox et F. Herbert pour leur présentation et les libère.

Départ de MM. Ph. Bébox et F. Herbert.

La présentation des mandataires sera déposée sur le CMNet.

Discussion

Il ressort de la discussion qui s'ensuit que le pavillon provisoire pourrait être installé pour la rentrée 2022, pour autant que la commune obtienne l'autorisation de construire y relative. Les deux étages ont été ajoutés au programme initial du concours, car les classes ne pourront, au vu des travaux prévus pour les extensions, être maintenues à l'intérieur du groupe scolaire. La commune devra se déterminer sur une des deux options, soit ajouter les 2 étages au moment du transfert des classes (risques de plus-values) ou installer tout de

suite le pavillon provisoire complet. Si le Conseil municipal a déjà voté un crédit de CHF 900'000.- pour le pavillon provisoire, ce montant ne suffira pas à couvrir les coûts des 2 étages supplémentaires.

* * *

20h15

1. Approbation de l'ordre du jour

Le Président indique en préambule que l'ordre du jour avait été conçu en collaboration avec l'Exécutif et destiné à une commission conjointe. Celui-ci n'ayant pas été modifié, le projet de budget 2022 sera évoqué sous le point « divers ».

Le procès-verbal de la précédente séance sera approuvé en même temps que celui-ci, lors de la prochaine séance.

Vu l'importance du sujet, une modification de l'ordre du jour est proposée par un commissaire, à savoir insérer un point 3 (« budget ») avant le point « divers » (4).

L'ordre du jour ainsi modifié est approuvé à l'unanimité par 6 oui.

2. Discussion sur la présentation

Certains commissaires ont été, dans un premier temps, surpris de devoir voter ce soir sur un montant aussi élevé (3 millions) sans avoir reçu les documents en amont. Cela concerne néanmoins un projet sur lequel tous les élus sont d'accord. Ils souhaiteraient, à l'avenir, recevoir les informations en amont afin de pouvoir préparer leurs questions, même si l'explication des mandataires était très précise.

Ces derniers ont travaillé cet été afin de venir présenter cette première estimation. Les honoraires pour cette première phase s'élèvent à environ 10 % du budget total (35 millions), ce qui avait été annoncé. Leur présence n'était pas nécessaire, mais ils y tenaient pour des questions de transparence et sont prêts à venir à toutes les séances de la CUPC pour parler de l'avancement du projet. Ils ont aussi proposé la mise sur pied d'un groupe de travail avec des spécialistes, ce qui permettrait des discussions régulières.

Les commissaires souhaiteraient recevoir systématiquement les documents avant les séances (*N.B. les documents sont parvenus le matin même à la Mairie*).

En l'absence d'autre question ou remarque, le Président propose de passer au vote.

À l'unanimité des personnes présentes (6 oui), la commission préavise positivement un crédit arrondi à CHF 3'000'000.- pour l'étude de la transformation et de l'agrandissement du groupe scolaire de Corsier

La Vice-présidente représentera la CUPC devant la commission des Finances, à qui elle annoncera la présente décision. Le tableau financier sera mis à la disposition de la commission des Finances sur le CMNet et la convocation de la commission des Finances sera transmise à la Vice-présidente de la CUPC.

3. Budget

Les commissaires étudient diverses propositions à intégrer dans le projet de budget 2022.

- Places de jeux et loisirs, rénovation des espaces publics existant du côté de l'ancien groupe scolaire : CHF 60'000.-.

Ces lieux de rencontre sont destinés à perdurer, même après la réalisation des aménagements prévus au nouveau groupe scolaire.

La commission valide à l'unanimité des personnes présentes (6 oui) cette ligne budgétaire supplémentaire.

- Crédit d'étude pour la mise à disposition de la population d'un râtelier/rack à paddles : CHF 20'000.-.

Ce genre d'installation figure dans le projet de pacification du quai de Corsier. Et ce sport a de plus en plus d'adeptes.

La commission valide à l'unanimité des personnes présentes (6 oui) cette ligne budgétaire supplémentaire.

- Aménagements urbanistiques de la centralité villageoise : CHF 50'000.-.

Ce projet va de pair avec la piétonnisation du quai de Corsier et il est fondamental que ces deux thèmes soient débattus en commission conjointe CUCP/CTSM, voire en séance plénière, une fois affiné le projet de Sitec. Une solution sera à trouver pour le bus, qui pose pour l'instant un problème.

L'esquisse présentée par Citec à la CTSM sera mise à la disposition de la CUCP sur le CMNet.

La commission valide à l'unanimité des personnes présentes (6 oui) l'inscription d'une ligne budgétaire de CHF 50'000.- destinée à l'étude d'un projet de centralité du village à conduire en collaboration avec la CTSM.

- Pose de bancs au chemin des Buchilles : CHF 10'000.-.

Des promeneurs s'asseyent souvent dans l'herbe, sur le talus privé, car ce dégagement sur le lac est magnifique. La question d'un aménagement léger avait été évoquée sous l'ancienne législature. S'agissant d'une parcelle privée, l'accord des propriétaires sera nécessaire. De plus, un chemin le long des vignes, avec les constructions sur le chemin du Chasselas et dans la continuité avec le centre du village, était prévu dans le PDCom.

La commission valide à l'unanimité des personnes présentes (6 oui) cette ligne budgétaire supplémentaire.

4. Divers

Ordre du jour de la séance du 6.10.2021

La commission évoque les sujets à mettre à l'ordre du jour de la séance du 6.10.2021 : PDCom (point de situation), places de jeux et de rencontre, tableau des suivis.

Des projets pour Corsier à l'horizon 2040 pourront être inscrits dans le suivi des divers.

Remplacement de plusieurs caninettes vétustes

Les caninettes, situées près de la Vy-Verte et au début du Pré-Puits (routes de Corsier, de Thonon et de Bellebouche), sont très vétustes. Le STIC les remplacera.

Droit de préemption

La maison sise au 274, route de Thonon a été vendue pour CHF 1'750'000.-. La commune dispose d'un droit de préemption. Le dossier est à la disposition des élus qui ont jusqu'au 17.9.2021 pour communiquer leur position.

En l'absence d'autres divers, le Président remercie les membres de la commission et lève la

séance à 21h40.

Rapport : E. Maia