



COMMUNE DE CORNAUX

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit d'engagement de CHF 1'000'000.00 (1 mio) permettant la transformation, rénovation et mise en conformité du bâtiment administratif communal sis à la rue Clos-Saint-Pierre 1

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

Le bâtiment situé rue du Clos-Saint-Pierre 1 est la « maison de commune » de Cornaux. La description figurant dans la fiche informatique du patrimoine architectural cantonal le recense en catégorie 2 avec la note de 4 et mentionne qu'il s'agit d'un

bâtiment contigu de 3 étages et combles habitables, toit à 2 pans parallèle à la rue. Construit en 1970, l'architecture de ce bâtiment a traduit des éléments anciens dans un langage contemporain, tels que les ouvertures à arc en anse de panier avec clefs et impostes et la dimension des fenêtres des étages, ainsi que la symétrie de la façade sud-est. Du côté jardin, la façade possède un balcon et une grande terrasse.

Il s'agit du bâtiment administratif de notre commune et son usage se décrit comme suit :

- Le rez-de-chaussée est en partie consacré à l'accueil des réunions et assemblées de la population et des sociétés avec les salles des « Arcades » et « des Sociétés ». Il comprend également des WC, des locaux techniques, des caves et un petit local pour les archives communales ;
- Le premier étage comprend le bureau de l'administration communale avec sa réception, économat et WC au Sud. Le bureau de l'administrateur, la salle de l'exécutif au Nord ainsi qu'un WC sur le palier ;
- Le deuxième étage est occupé par deux appartements et une buanderie;
- Quant au troisième étage, il est occupé par le bureau du service technique, un bureau archives et un bureau en attente d'affectation, ainsi que des WC ;
- Le galetas accessible par une trappe se situe dans les combles, le toit n'est pas isolé ;
- Un ascenseur de dimensions modestes relie les divers étages du bâtiment.

Ce bâtiment est situé en zone de site bâti protégé (ZSBP) qui englobe l'ensemble du vieux village qui comprend des constructions du 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècle.

Cette zone se doit de conserver la silhouette des bâtiments qui allie à la fois la qualité de l'habitat et un bourg agricole et viticole, tout en se destinant à des activités commerciales, artisanales, du tertiaire ou du tourisme.

2. SITUATION

Le bâtiment communal n'a subi que des entretiens courants, ces dernières années, soit pour rappel :

- le changement des fenêtres en 2018 ;
- un rafraîchissement de la salle de l'exécutif en 2017 ;
- un changement d'ascenseur en 2015. La nouvelle installation s'est intégrée dans l'espace occupée par la précédente installation sans aucune adaptation aux normes Pro-infirmités. De fait une chaise roulante ne peut y prendre place.

Or, il est relevé que le bâtiment communal ne respecte pas les normes relatives au feu, celles de la loi sur l'énergie et ne répond pas à la sécurité des personnes présentes. Les étages et locaux de l'administration sont inaccessibles pour des personnes handicapées (chaises roulantes). Les portes ne sont pas aux normes EI30 (anti-feu) et ne respectent en rien de par leur vétusté, la confidentialité des entretiens qui se déroulent dans les divers bureaux et salles.

De plus, il n'existe aucun compartimentage entre les étages et les divers locaux qui s'y trouvent, ce qui en cas de sinistre ne contiendrait pas ce dernier et aucun chemin de fuite n'assure la sécurité des personnes se trouvant dans les étages et les logements du bâtiment.

Ces points sécuritaires ont été à l'origine d'une réflexion menée par l'exécutif soucieux d'assurer la sécurité du personnel et des locataires. De plus, une étude spécialisée a été demandée et il en est ressorti que de l'amiante était présente à divers endroits ainsi que la présence de métaux lourds dans diverses peintures, notamment celle des radiateurs. Ces points impliquent un assainissement nécessaire au début des travaux.

Lors des discussions, les porteurs du dossier en tant qu'Autorité communale, ont également été rappelés à leur devoir d'exemplarité demandé et imposé par l'article 5 de la loi sur l'énergie, entrée en vigueur en 2020.

Art. 5

¹Le canton et les communes veillent à garantir une utilisation économe et efficace de l'énergie, ainsi qu'à un approvisionnement énergétique diversifié.

²Leurs bâtiments, installations, véhicules et appareils seront conçus, choisis, adaptés et utilisés afin de servir de références auprès de la population et ainsi de l'inciter, par exemple, à poursuivre les buts de la présente loi.

³Pour les constructions propriétés du canton, des communes et de certaines entités parapubliques, les exigences minimales relatives à l'utilisation de l'énergie sont plus sévères tout en permettant une approche globale des questions énergétiques à l'échelle d'un parc immobilier. Le Conseil d'État fixe les exigences. Il arrête également quelles entités parapubliques sont soumises à l'obligation d'exemplarité.

⁴L'approvisionnement en chaleur de leurs bâtiments sera assuré de manière prépondérante sans recours à des combustibles fossiles, à l'horizon 2050.

⁵La consommation d'électricité globale de leurs bâtiments non-affectés à l'habitation et de leurs installations, y compris l'éclairage public, sera réduite d'au moins 20% ou couverte par des énergies renouvelables, dans les 10 ans à partir d'une année de référence déterminée entre 2015 et 2020.

Pour terminer, l'exécutif a également abordé le volet d'une meilleure répartition et utilisation des locaux afin d'optimiser l'activité communale déployée au bénéfice de la population de Cornaux

3. PROPOSITION

Les travaux à mener à l'intérieur du bâtiment se situent au rez-de-chaussée, au premier étage et au troisième. En revanche le deuxième qui est composé de deux appartements ne sera impacté que par le problème du désamiantage et des peintures contenant des métaux lourds.

Rez-de-chaussée

Il sera modifié par un compartimentage anti-feu séparant les salles des locaux techniques, caves et archives. Une transformation des WC devra répondre aux normes en vigueur. Les salles n'auront que des travaux permettant d'améliorer l'acoustique. Finalement, une transformation des portes qui s'ouvrent à l'encontre des chemins de fuite, permettra de répondre aux normes de sécuritaires.

VOIR PLAN ET COUPE-FEU (à disposition à l'administration communale)

Premier étage

Ce niveau subira des modifications très marquantes pour ses utilisateurs et visiteurs. Afin de répondre aux diverses normes et pour permettre une meilleure circulation des employés de l'administration, le corridor sera isolé des bureaux afin de subdiviser la zone publique de la zone administration. Cela permettra de créer deux corridors de circulation avec portes de service. Un local de pause sera créé et mis à disposition du personnel. Une amélioration des sanitaires sera effective pour répondre aux exigences actuelles.

VOIR PLAN ET COUPE-FEU (à disposition à l'administration communale)

3^{ème} étage

Ce niveau verra le déplacement de la paroi séparant les deux locaux nord afin de donner plus de volume à l'ancien bureau technique qui sera réutilisé par ce dernier. La partie ouest avec une emprise sur le palier verra la création d'un deuxième local d'archives, celui du rez-de-chaussée étant saturé. L'ancienne salle du conseil général servira quant à elle de salle pour l'exécutif et verra l'installation d'appareils et de mobilier, ainsi que d'une paroi mobile escamotant une cuisinette.

VOIR PLAN ET COUPE-FEU (à disposition à l'administration communale)

La mise en place obligatoire dans la cage d'escaliers d'une chenillette monte-escalier électrique pour handicapé répondra aux exigences d'accessibilité Pro-infirmis (l'ascenseur existant présentant des dimensions qui ne respectent la norme SIA 500) afin de desservir tous les niveaux du bâtiment (administratif, technique et privé).

Sur le plan énergétique, l'isolation complète du galetas par la pose de matériaux adéquats au niveau de la dalle plancher à l'intérieur dudit galetas ainsi que le changement de tous les luminaires et le branchement au chauffage à distance devront permettre de respecter les objectifs à atteindre. Il est également étudié la pose à posteriori de panneaux photovoltaïques afin de compléter les dispositifs d'utilisation d'énergie renouvelable.

4. PARTIE FINANCIERE

Le coût financier des travaux qui sont à mener dans le bâtiment du Clos-St-Pierre 1, afin de répondre aux exigences légales en vigueur, ont été calculés lors de l'étude menée et se présente comme suit :

Gros-œuvre 1	CHF
Echafaudage, travaux entreprise de maçonnerie et désamiantage, construction en bois	185'000.00
Gros œuvre 2	
Ferblanterie, couverture, étanchéité, peinture de façade (rhabillage), stores extérieurs	55'000.00
Installations électriques	
Installations de courant fort, courant faible, lustrerie, détection incendie, évacuation de secours	90'000.00
Chauffage – ventilation	
Installation de chauffage, contrôle et mise à niveau, sous réserve du raccordement au CAD	15'000.00
Installations sanitaires	
Appareils, alimentation eau chaude et froide, écoulement, Agencement de cuisinette	87'000.00
Aménagements intérieurs 1	
Plâtrerie, menuiserie courante, serrurerie, système de verrouillage	210'000.00
Aménagements intérieurs 2	
Chapes flottante, carrelage, parquet, peinture intérieure, nettoyage	135'000.00

Honoraires

Architecte, ingénieurs, géomètre, etc. 108'000.00

Equipement d'exploitation

Paroi mobile salle du CC, monte-personne, signalisation interne, protection et imprévus 115'000.00

TOTAL CHF 1'000'000.00

5. CONCLUSION

Les travaux envisagés nécessitent une procédure de demande de permis de construire avec sanction définitive s'agissant d'une transformation et mise aux normes des installations existantes, ce qui élève les exigences et les contraintes exigées par les différentes bases légales concernées.

En date du 01 juillet, un membre du Service de l'énergie a rencontré les représentants communaux et il a été relevé les objectifs à atteindre en matière de consommation électrique pour réduire la consommation de 20%.

De plus, dans le cadre du raccordement futur au CAD, il y a lieu de préciser que ce bâtiment n'émettra plus de CO2.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté que nous vous proposons ci-après.

Cornaux, le 04 octobre 2021

CONSEIL COMMUNAL



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL
C O M M U N E D E C O R N A U X

ARRÊTÉ

**relatif à la demande d'un crédit d'engagement de CHF 1'000'000.00 (1 mio)
pour la transformation, rénovation et mise en conformité du bâtiment
administratif communal sis rue Clos-Saint-Pierre 1**

du 25 octobre 2021

Le Conseil général,

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,
Vu le rapport du Conseil communal, du 21 mars 2016,
Entendu le rapport de la Commission financière,
Entendu le rapport de la Commission des constructions et études,
Entendu le rapport de la Commission des SI/TP,
Sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier. - Un crédit de CHF 1'000'000.00 est accordé au Conseil communal pour la transformation, rénovation et mise en conformité du bâtiment administratif communal sis rue Clos-Saint-Pierre 1.

Article 2. - La dépense sera portée au compte des investissements et amortie au taux de 2,5 % l'an à charge du chapitre 02901, "Maison de Commune – Clos-Saint-Pierre 1", ceci conformément à la loi.

Article 3. - Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

Article 4. - Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL
Le président, La secrétaire,

Cédric Divernois

Helena Houttuin