

Commission du Conseil communal
Préavis municipal n° 08/2022

Au Conseil communal
1304 Cossonay

Cossonay, le 1^{er} février 2023

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal no 08/2022 concernant la réalisation d'un appartement dans l'ancien abattoir communal sis à la rue du Four 15

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

La commission désignée par le Bureau du Conseil pour étudier le préavis municipal 08/2022, composée des membres soussignés, s'est réunie une première fois le 09 janvier 2023 en présence de Monsieur Philippe Zufferey, Municipal, Monsieur Christophe Leuenberger, Responsable technique pour la ville de Cossonay. Nous les remercions pour leur disponibilité, leurs réponses et leurs explications.

Une deuxième séance a été nécessaire pour partager autour des informations qui nous ont été données lors de notre premier rendez-vous, afin de nous concerter sur l'approbation de ce projet concernant la transformation de l'ancien abattoir en appartement. Puis, la commission s'est concertée par courrier électronique afin d'élaborer le présent rapport et sa finalisation.

Préambule

Comme mentionné dans le préavis, le projet a pour but de valoriser le patrimoine bâti communal et de créer un revenu pour la commune, ainsi que de pérenniser l'étude réalisée et les frais associés à l'avant-projet en 2019 avec Dolci architectes à Yverdon.

Les objectifs de ce projet sont :

- Une continuation de l'avant-projet de 2019
- Une valorisation du bâtiment sus nommé
- Une réponse à la demande constante de logement sur l'arc lémanique

Projet

Création d'un logement de 2,5 pièces dans un bâtiment communal classé monument historique (porte la note de 2), sur la base d'une étude et d'un avant-projet réalisés en 2019 par Dolci architectes.

Le local se situe de plein pied avec actuellement une entrée par la rue du Four 15 et un bout de terrain d'environ 20 m2 qui n'est pas accessible par l'intérieur aujourd'hui.

La construction d'un logement de 2,5 pièces de 90m2 avec un accès direct sur la terrasse extérieure, avec une entrée qui se ferait depuis la rue de la Placette 13 avec l'entrée des 3 appartements existants à ce jour.

Bâtiment qui comporte :

- Caves
- Buanderie
- Chauffage au gaz
- Grenier

Lors de notre visite du 9 janvier 2023 en présence des personnes susmentionnées, la commission a pu profiter de voir et d'étudier les éléments comme suit :

Situation et disposition

Le bâtiment classé monument historique avec une note de 2, ne permet pas de modification de la façade ni de la structure. L'implantation du bâtiment se situant nord-ouest, ne bénéficie pas d'un ensoleillement maximum mais profite de grandes fenêtres. Sa hauteur de plafond est de 3,5 mètres et sa superficie actuelle est d'environ 90 m2.

Sa composition actuelle est la suivante :

- Une porte d'entrée sur la rue du Four
- Deux fenêtres donnant sur la rue du four
- Deux fenêtres donnant sur la rue de la Placette, dont 1 condamnée partiellement à ce jour
- Un local borgne
- Une hauteur de plafond de 3.56 mètres
- Une cave
- Une buanderie

La commission a pu visualiser le projet et se rendre compte de l'ampleur des travaux à réaliser pour la conception de ce logement de 2,5 pièces, directement sur le site. Elle a pu profiter des explications de l'avant-projet fait en 2019 par le bureau Dolci architectures.

Elle vous fait part des travaux à réaliser comme suit :

Travaux préparatoires :

- Désamiantage du local
- Destruction et débarrassage des installations existantes (rails métalliques de l'abattoir)
- Agrandissement de la première fenêtre rue de la Placette pour créer l'accès à la terrasse avec un escalier interne au logement (modification préalablement acceptée par la Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine)

Pour les travaux de constructions, la commission a pu discuter comme suit :

Travaux de constructions :

- Une porte fenêtre en verre dépoli rue du Four afin de faciliter l'emménagement et apporter de la luminosité
- 2 fenêtres triple vitrage sur la rue du Four
- 1 porte fenêtre triple vitrage avec accès sur la terrasse extérieure (rue de la Placette)
- 1 fenêtres triple vitrage sur la rue de la placette (réouverture de la fenêtre condamnée)
- Création d'une porte d'entrée officielle (entrée principale des appartements existants rue de la placette 13)
- Création d'une salle de bain avec ventilation dans la partie du local borgne
- Création d'une cuisine au centre du lieu de vie
- Création et aménagement de la terrasse extérieure
- Isolation thermique du logement intra-muros
- Chauffage au sol

Questions de la commission en présentiel :

- A-t-il été envisagé de transformer ce local dans une autre configuration qu'un logement ? (Musée, bureau, autres) ?

Pas spécialement, car la situation de la bâtisse n'est pas sur un axe routier qui favorise le commerce et le local se trouve dans un quartier résidentiel sans accès direct à des places de stationnement.

- Y-a-t-il de la place pour ranger le matériel de stockage présent dans le local à ce jour ?
Oui, il est déjà prévu d'utiliser une partie des locaux du centre de tri des déchets.

A la suite de notre rencontre sur site, notre commission s'est entretenue une fois en présentiel. La commission s'est penchée sur des questions techniques et écologiques qui touchent au bâtiment. Pour rappel celui-ci est classé monument historique avec la note de 2 et des transformations ne doivent pas altérer son caractère.

Nous avons donc demandé à M. Leuenberger du bureau technique quelques précisions par courriel :

- La chaudière qui est de 2020 a-t-elle la capacité de pouvoir chauffer un appartement supplémentaire ?

Oui, car l'avant-projet était fait et nous en avons tenu compte lors de l'achat de cette chaudière qui a été changée à la suite d'une panne soudaine et irréparable pendant l'hiver.

- Y a-t-il eu une étude pour installer un système de chauffage à énergie renouvelable en 2020 (pompe à chaleur, chauffage à pellets) vu que notre commune a obtenu le label Cité de l'énergie en 2015 ?

Non, car il s'agissait d'un changement de chaudière réalisé en urgence et hiver, à la suite d'une panne soudaine et irréparable. Elle a donc été remplacée par le même système que la précédente.

- Est-il possible de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit ?

Oui c'est possible, mais les exigences et les restrictions sont données par la DGIP/MS (Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine) et la ComSol (Commission consultative pour la promotion et l'intégration de l'énergie solaire et de l'efficacité énergétique/ Monument et Site).

- Projet de ravalement de la façade et suppression du panneau abattoir (pour embellir et maintenir ce bâtiment classé) ?

Non, car il s'agit d'un bâtiment classé, il ne peut être touché en tant qu'élément historique.

- Est-ce que l'adresse de ce logement une fois terminé se situera à la rue de du Four 15 ou à la rue de la Placette 13 ?

L'adresse de l'ancien abattoir est au cadastre rue du four 15, mais l'appartement terminé sera répertorié sous « rue de la Placette 13 » cela ne pose aucun problème.

Pour donner suite à notre demande, le bureau technique nous a également transmis par courriel la récapitulation avec les montants des devis de tous les corps de métier.

Après notre étude sur la possibilité de transformer ce local en appartement de 2,5 pièces, nous tenons à stipuler que la réponse de DGIPS/MS est assez claire au sujet de la pose de panneaux photovoltaïques :

Il faut en priorité occuper les toitures en dehors du centre historique.

Ils mentionnent que Cossonay est un site d'importance nationale à l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse).

Aspects financiers

La commission a pris en compte que les devis de travaux faits en 2019 ont été remis au coût du jour, sans pour autant avoir fait l'objet d'autres soumissions. Pour des raisons financières il était moins coûteux de reprendre ceux-ci que d'en relancer de nouveaux.

Cependant nous tenons à relever les points suivants :

- Le financement direct de CHF 196'800.- réalisé en avril 2022 à la vente de la parcelle no 159, sis rue du Four 16, abritant l'ancien abattoir des porcs, en investissement direct, permet à la commune de ne pas avoir à payer un impôt sur le bénéfice de cette vente
- De pouvoir absorber les dépenses déjà réalisées préalablement et payés en 2022 du compte d'exploitation d'un montant de CHF 33'044.50, lors de l'avant-projet

La commission a pu valider que les frais engagés pour la création de cet appartement sont conséquents mais que cela s'explique par l'ampleur des travaux de destruction et de reconstruction.

Annotation

Pour expliquer une différenciation dans les chiffres du préavis la commission explique :

Le montant total des travaux est bien de CHF 408'740.60 comme noté dans « Aspect financier » en page 4 du préavis, et non celui de CHF 408'760.40 noté dans « Décide » alinéa 1 de la page 5 du préavis.

Une vérification a été faite auprès de Monsieur Philippe Zufferey, qui confirme qu'il s'agit d'une coquille.

Le chiffre de CHF 408'740.60 noté sous « Décide » de ce rapport.

Conclusion de la commission

Après étude, la commission est convaincue que cette création de logement répond à la demande actuelle en matière de maintien des bâtiments et à la demande de logement vacant. La zone de la vieille-ville de Cossonay, et notamment son accès facile aux transports publics ainsi qu'aux commerces de proximité, font de ce logement qui bénéficiera d'un petit jardin extérieur, un lieu de vie agréable.

La commission appuie vivement ce préavis, de plus elle salue le travail réalisé en amont par tous les protagonistes.

Au vu de ce qui précède, la commission unanime propose au Conseil communal d'adopter les conclusions suivantes :

Conclusions

Le Conseil communal de Cossonay

- Vu le préavis Municipal n° 08/2022 concernant la réalisation d'un appartement dans l'ancien abattoir sis à la Rue du Four 15 ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission en charge du rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide :

- D'autoriser la Municipalité à créer un logement de 2,5 pièces dans l'ancien abattoir sis à la Rue du Four 15 et de lui octroyer pour ce faire un crédit de CHF 408'740.60 ;
- De porter la somme de CHF 196'800.-, correspondant au produit de la vente de la parcelle no 159 abritant l'ancien abattoir des porcs, sis rue du Four 16, en diminution de cette somme ;
- De financer le solde du projet, soit CHF 211'940.60, par un emprunt correspondant aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier ou éventuellement par des liquidités courantes de la Bourse communale ;
- De porter la valeur de ces travaux à l'actif du bilan ;
- D'amortir la somme portée à l'actif du bilan sur une période de 30 ans au plus.

Pour la commission :

Pia Belaïd

Jacky Cretegny

Laurence Brot (rapporteuse)



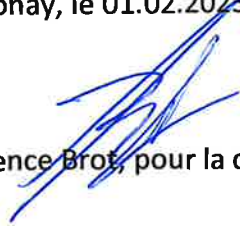
Cossonay, le 1^{er} février 2023

Amendement technique, erratum

Afin de corriger l'erreur de rédaction sur le montant total des travaux à réaliser, noté sous « Décide » du préavis no 08/2022 :

- De changer le montant de CHF 408'760.40 du préavis en montant de CHF 408'740.60

Cossonay, le 01.02.2023



Laurence Brot, pour la commission unanime