

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2/2021

le 10 février 2021

Demande d'un crédit de construction de Fr. 10'000'000.- pour l'entretien et la rénovation du château de La Tour-de-Peilz ainsi que la valorisation des vestiges et la création d'un restaurant dans l'ancien donjon.

10.03-2101-PAD-rc-Preavis_02-Credit-construction-chateau.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la demande pour un crédit de construction d'un montant plafond de Fr. 10'000'000.- TTC destiné à la réalisation de l'ensemble des travaux de rénovation et de transformation du château de La Tour-de-Peilz comprenant la valorisation des vestiges et la création d'un restaurant dans l'ancien donjon. Ce montant inclut le crédit d'étude pour le développement du projet et des fouilles archéologiques d'un montant de Fr. 1'550'000.- accordé par le préavis N° 28/2017 ainsi que le crédit pour le concours d'architecture d'un montant de Fr. 451'000.- déjà accordé par le préavis N° 1/2015. Ce crédit de concours fait l'objet d'un bouclage déposé auprès du Conseil communal dans sa séance du 10 février 2021 pour un montant final de Fr. 445'350.20.

2. Préambule

Depuis 1987, le château de La Tour-de-Peilz abrite le Musée suisse du jeu, un café restaurant et des salles de réception pour des séminaires, mariages et réceptions. Après 30 ans d'exploitation, certaines parties du château sont en fin de vie et nécessitent des interventions pour leur conservation, un usage approprié et assurer la sécurité des lieux.

Afin de permettre un développement harmonieux des activités touristiques et de loisir, la Municipalité propose la réalisation des travaux de rénovation du Château et le déplacement du restaurant dans le donjon accompagné de terrasses côté lac. La réorganisation des distributions et espaces du site ainsi que la rénovation des éléments décastrés mettront en valeur et donneront un accès plus libre à ce monument exceptionnel. Ce projet fait partie du programme de législature et du plan des investissements de la Municipalité depuis plusieurs années.

En coordination avec la Fondation du Musée suisse du jeu, les interventions dans le corps de logis, bâtiment principal du château, permettront l'installation d'une nouvelle muséographie et vont



améliorer son attractivité. Des accès côté cour et côté lac avec une réception au rez-de-chaussée renforceront la visibilité du musée et l'accueil des visiteurs.

Conformément aux règles des marchés publics, la Municipalité a d'abord organisé un concours d'architecture en 2016. Plébiscité par le jury, le projet lauréat Nick Cave a été développé pendant plus de deux ans en étroite collaboration avec la Direction cantonale de l'archéologie et du patrimoine et l'accompagnement de plusieurs experts.

Après avoir reçu l'approbation formelle de la Direction générale des immeubles et du patrimoine, le 13 novembre 2020, le projet a été mis à l'enquête publique le 27 novembre 2020.

Parallèlement, un important travail a été effectué avec les architectes et les mandataires techniques pour établir un devis général consolidé sur lequel se base ce.

3. Situation

Situé au bord du lac, entre le port et le quai Roussy, le Château est emblématique de la commune de La Tour-de-Peilz. L'ensemble du site a été classé monument historique par arrêté du 3 juillet 1991. Pour cette raison, toutes réparations, modifications ou transformations doivent au préalable recevoir l'approbation du Département des infrastructures de l'Etat de Vaud et de sa Direction de l'archéologie et du patrimoine.

4. Historique

Construit au XIII^e siècle par Pierre de Savoie, le château de La Tour-de-Peilz, dans sa configuration actuelle, est devenu propriété de la Ville en 1979 pour un montant de Fr. 2,415 millions, inclus frais d'acte et droits de mutation.

Il abrite le Musée suisse du jeu depuis 1987 et a subi des rénovations dans le bâtiment principal en 1991 pour un montant de Fr. 3,350 millions.

En 2009, dans le cadre d'un processus de réflexion sur le futur, la Fondation du Musée suisse du jeu a mandaté le bureau K-Werkstatt de Zurich pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur le château et ses aménagements. Cette étude a été le déclencheur d'une réflexion plus générale autour de la mise à disposition et de l'usage des lieux.

En mars 2015, un préavis municipal a été adopté par le Conseil communal pour l'octroi d'un crédit de Fr. 451'000.- destiné à l'organisation d'un concours d'architecture en procédure ouverte.

Trente-sept bureaux d'architectes ont participé au concours conformément au règlement SIA 142. Le jury, présidé par Mme Taraneh Aminian et composé de membres de la Municipalité, d'architectes, d'un historien spécialiste et grand connaisseur de ce château, d'un représentant de la direction et du patrimoine de l'Etat de Vaud et de représentants du Service des domaines et bâtiments, a attribué le 1^{er} prix au bureau d'architectes Aviolat, Chaperon, Escobar à Fribourg pour le projet intitulé « Nick Cave ».

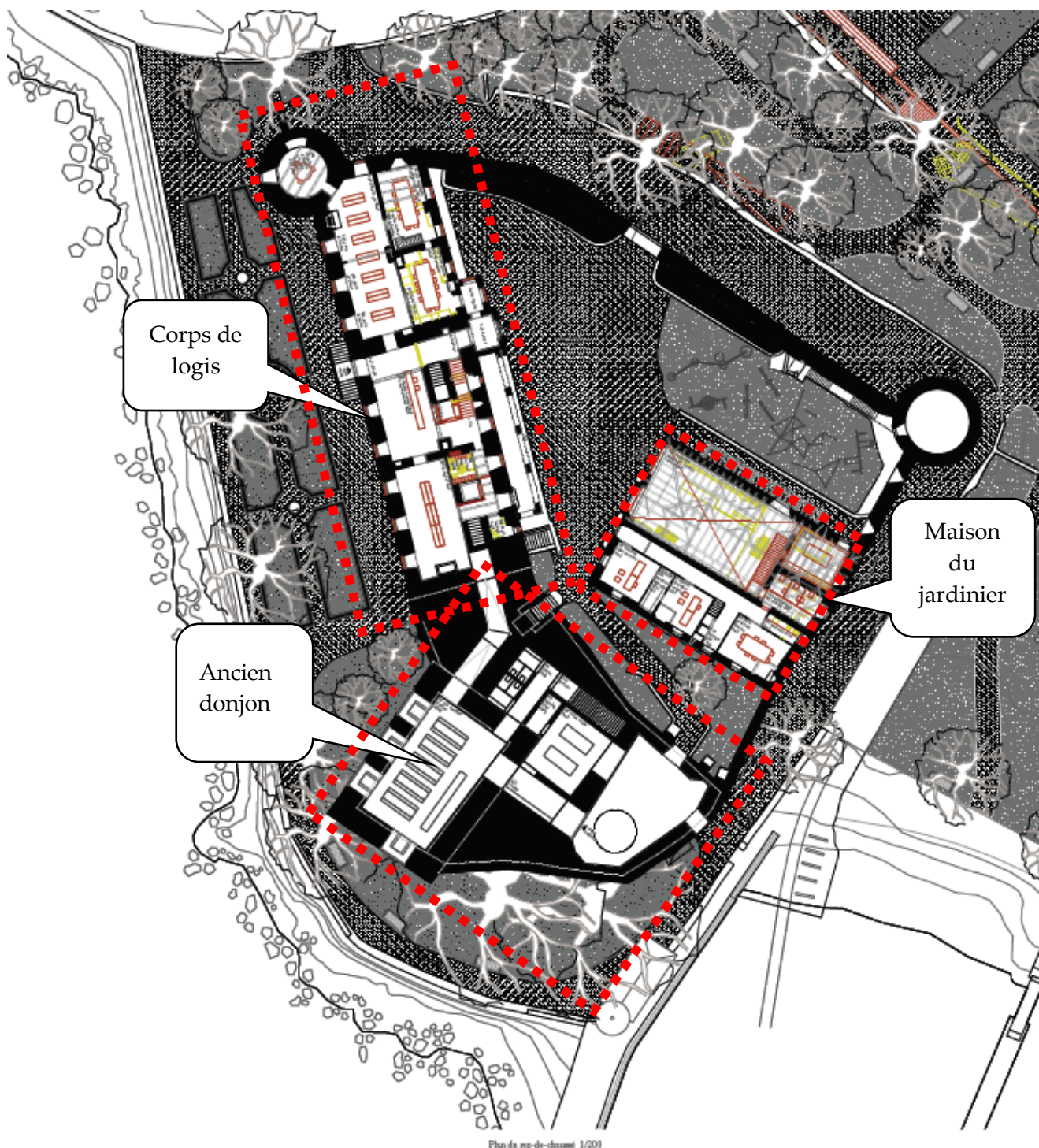
L'ensemble des projets ont été exposés au public du 30 mars au 10 avril 2016 dans les locaux du Château.

Le 7 février 2018, suite à l'octroi, à une très large majorité du Conseil communal, du crédit d'étude N°28/2017 d'un montant de Fr. 1'550'000.- TTC, l'étude du projet lauréat a été engagée tout en tenant compte des considérations suivantes :



1. Dans le secteur de l'ancien donjon, la faisabilité du restaurant est subordonnée aux investigations archéologiques et à la mise en valeur des éventuelles découvertes.
2. Maintenir la clarté, la cohérence et les qualités du projet de réaménagement de la maison du jardinier et du corps de logis.
3. L'opportunité d'une mise en relation de la cour avec les rives du lac doit être envisagée.

Plan du rez-de-chaussée du projet lauréat



Mise en évidence et situation des différentes parties d'ouvrage.



Au terme des sondages exploratoires, les vestiges supposés d'un donjon du château primitif pouvant dater du 12^e siècle, voire même des éléments encore plus anciens ont effectivement été mis à jour.

Après prise de connaissance de la situation et examen de plusieurs scénarios possibles, un préavis des services cantonaux concernés a été adressé à la commune le 23 février 2017 comprenant les points principaux suivants :

- Une fouille archéologique est exigée et les atteintes portées aux édifices du château devront être soigneusement documentés.
- Le projet définitif devra être développé en étroite collaboration avec les sections d'archéologie et des monuments et sites.
- Le percement des maçonneries du donjon est en principe admis, le nombre et les dimensions devront être examinés en fonction de l'état de préservation des vestiges.
- La mise en valeur des vestiges en les intégrant dans le projet futur est attendu.

L'excavation et les investigations archéologiques ont été menées entre le 9 avril et le 2 août 2018 par le bureau Archéotech SA et l'entreprise C. Pousaz SA, et supervisées par l'archéologie cantonale.

Une surface de 530 m² a été explorée et 2000 m³ de terres ont été extraits. Les données récoltées lors des fouilles sont riches et multiples. De nombreux murs de différentes époques ont été mis au jour et présentent en état de conservation inattendu. Les couches archéologiques ont livré une quantité importante de mobilier faunique, métallique et aussi céramique.

Le plan du résultat des découvertes est en annexe 1 du présent préavis et décrit brièvement ci-après :

Les premiers édifices

Le donjon (en rouge)

Autour de l'an Mil, correspondant à l'époque rodolphienne, une première tour a été construite sur le promontoire rocheux au bord de la crête nord-ouest.

Large de 11,5 m. sur 16,5 m. de long, l'édifice a été érigé directement sur le rocher. Les maçonneries ont une épaisseur de 1,9 à 2 m. et sont constituées d'un grand appareil de pierres, extraites sur le site ou dans les environs. Les murs sont conservés sur 4,3 m de hauteur, aucune ouverture d'origine n'étant identifiée. Un pilier maçonné a été disposé au centre de la tour et devait servir à soutenir les planchers des étages.

Lors de la fouille, des vestiges de planchers ont été mis au jour, ces derniers s'étant effondrés lors d'un incendie. Malgré l'enchevêtrement des bois tombés, il est possible de distinguer plus de trois niveaux. Les sources médiévales attestent jusqu'à 5 niveaux.

La chemise (en orange)

Dans un second temps, les pans nord-est et sud-est du donjon ont été enveloppés par une première enceinte — chemise — située également en bordure du rocher au nord-est. La chemise, équidistante de 3,8 m. de la tour, est structurée par une série de piliers, qui laissait un passage dégagé sur tout le niveau inférieur, telle une galerie de circulation.

Le corps de logis — aula (en jaune)

Certainement dans un troisième temps, au nord, un corps de logis a été construit en contrebas du donjon. Le bâtiment, construit avec un appareil soigné, possédait initialement une longueur plus réduite par rapport au bâtiment actuel, tel que l'a démontré l'analyse effectuée par Peter Eggenberger en 1980. Ce bâtiment, qui offrait des pièces plus spacieuses et confortables, contenait certainement une aula, fonction qu'il abritera ultérieurement.



La courtine (en vert)

Dans un quatrième temps, l'extrémité sud de la chemise a été arasée et réaménagée avec l'adjonction d'une enceinte — courtine — suivant un tracé polygonal. Composé d'au moins deux maçonneries distinctes, ce mur agrandissait ou renforçait les défenses du château vers l'est et le nord, jusqu'au droit du parement nord-est de la maison du jardinier, bien plus récente, entourant une cour et peut-être une basse-cour.

Modifications ultérieures (période gothique) (en bleu)

Au XIII^e siècle, la maison de Savoie étend ses possessions dans le Pays de Vaud et s'impose comme grand seigneur en soumettant à l'hommage de nombreux lignages locaux. En 1250, Pierre de Savoie rachète le Château à Philippe de la Tour et au seigneur de Fruence, qui sera transformé et agrandi par son successeur Philippe de Savoie en 1285 avec la prolongation du corps de logis et l'adjonction de deux tours rondes de part et d'autre de la courtine nord.

Le Château a subi de nombreuses modifications au cours des siècles concernant autant l'habitat que l'amélioration du système de défense. Sans détailler toutes ses transformations qui s'échelonnent sur plusieurs chantiers, on observe l'installation de terre-pleins disposés autour du socle rocheux, soit pour renforcer des dispositifs défensifs, soit pour niveler le sol entre le donjon avec sa chemise et les autres corps de bâtiments facilitant les communications entre ces différentes parties.

Au nord, de nombreux murs, plusieurs fois repris, ont été fondés sur ces remblais formant des liaisons entre la chemise et l'aula. Durant la période savoyarde, une porte a été percée dans le mur sud du corps de logis, située à un niveau similaire au sol de la chemise. Cette zone ayant été ultérieurement excavée avant son remblaiement, les sols anciens n'ont pas été conservés. L'espace semble dès lors réservé à la distribution, un escalier desservant l'étage sera même aménagé dans cette zone. La façade sud du corps de logis contient de nombreux réaménagements. Un dispositif laissait un passage entre cet espace de distribution et la zone occupée actuellement par le jardin ; cette disposition laisse suggérer des dispositifs de défense avancés à cet emplacement.

Un incendie a ravagé le site, une épaisse couche de matériaux carbonisés étant observée dans le donjon et sa chemise. Il est envisageable d'associer cet événement aux guerres de Bourgogne, le château de La Tour-de-Peilz faisant partie de la liste des places incendiées en 1476 par les Suisses.

Tout le mobilier contenu dans les étages a brûlé, divers éléments provenant des parois, des aménagements, du mobilier ainsi que des ustensiles ont été mis au jour (serrure, charnière, pots en céramique, outils, etc.). D'importantes réserves de céréales étaient conservées dans un des niveaux lors de l'incendie : de nombreuses graines calcinées ainsi qu'un résidu de tissu ont été prélevés.

Restauration et abandon (période moderne - bernoise) (en mauve)

La tour et la chemise ont été restaurées après ce sinistre, certainement durant la période bernoise, un radier de sol a été posé au-dessus d'un épais remblai recouvrant les niveaux d'incendies, trois baies ont été percées dans le soubassement du donjon donnant de la lumière dans un espace autrefois aveugle, une ouverture a été percée dans le mur nord-est du donjon offrant une communication de plain-pied avec la galerie dont l'extrémité nord-ouest a également été percée, rendant ces espaces plus fonctionnels et utilitaires.

En 1750, le Château, racheté par Jean Gressier, a fait l'objet d'une grande campagne de restauration et transformation. Le corps de logis a été remanié en fonction des commodités de l'époque et sa façade a été percée de nouvelles fenêtres. La tour qui était alors en état de ruine a été arasée et la zone comblée afin de créer à son emplacement une terrasse d'agrément. L'espace voûté semble être contemporain du mur de la terrasse.



A l'issue de ces importantes découvertes, plusieurs variantes du projet de restaurant ont été étudiées et présentées à la Direction de l'archéologie et du patrimoine.

Afin de parvenir à une solution respectueuse de l'enjeu patrimonial, la DGIP-Direction générale des immeubles et du patrimoine a proposé l'accompagnement et l'expertise de M. Christophe Amlser, architecte reconnu pour ses interventions sur des monuments patrimoniaux aussi prestigieux que le château cantonal, la cathédrale de Lausanne, le château de Valère, etc.

Après plus de deux années de travail et d'échanges fructueux entre la Commune, maître d'ouvrage, les architectes et les mandataires techniques, l'expert mandaté et les services de l'Etat, une solution validée pour ses qualités de conservation a été formellement approuvées par la DGIP le 13 novembre 2020.

La mise à l'enquête du projet ainsi approuvée a été effectuée du 27 novembre au 28 décembre 2020. Elle a fait l'objet de 5 oppositions en cours de traitement.

Il est à relever que le comité de la section vaudoise de Patrimoine suisse a également réagi auprès du Service domaines et bâtiments à l'occasion de la mise à l'enquête en précisant qu'il ne fera pas opposition. Citation : « *Le comité a apprécié les qualités et l'intelligence du projet prévu et félicite ses auteurs pour l'excellence de leur travail. Néanmoins le comité exprime le souhait que les vestiges découverts soient mis en valeur et restent clairement visibles et identifiables, en évitant toute confusion entre les parties anciennes et les apports nouveaux* ».

Pour autant que les oppositions puissent être levées et que la situation sanitaire actuelle ne perturbe pas trop les processus d'attribution des contrats aux entreprises à l'issue des appels d'offres, et que le présent préavis soit voté favorablement par le Conseil communal, le chantier pourrait démarrer en automne 2021 pour une durée de 2 à 3 ans.

5. Le projet

L'ensemble des plans et coupes du projet qui a été mis à l'enquête peut être consulté via l'adresse internet suivante : <https://www.la-tour-de-peilz.net/preavis/chateau/> jusqu'au 31 mars 2021.

Le projet présenté propose des interventions dans l'ensemble du périmètre construit du Château afin de proposer le programme des locaux suivants :

Corps de logis

Sous-sol	Cuisine du restaurant Installations techniques pour le corps de logis et le restaurant Atelier et zone de stockage du Musée suisse du jeu
Rez	Accueil et réception du Musée suisse du jeu Boutique et zone de détente Bibliothèque Salle de réception et d'animation du Musée Toilettes
Etages 1, 2 et combles	Espaces d'exposition du Musée suisse du jeu



Donjon

Rez	Salle du restaurant (dans le donjon primitif) 50 personnes Bar restaurant et lounge (dans la chemise) 20 à 30 personnes Toilettes Accès terrasse Zone de circulation (accès restaurant, cuisine, lac et cour du Château)
Toit	Terrasses accessibles avec grill et bar extérieur 50 personnes
Jardin	Terrasse avec vue sur le lac env. 70 personnes

Maison du Jardinier

Rez	Salle de réception et d'exposition temporaire 80 personnes Bureaux du Musée Toilettes Locaux techniques
Etage	Mezzanine dans salle de réception 20 personnes Bureaux du Musée
Combles	Zone de stockage accessible depuis la salle de réception

Pour l'ensemble du projet, l'utilisation de matériaux locaux, sains et respectueux de l'environnement est intégrée dès les premières réflexions. Cette démarche se veut exemplaire et s'inscrit parfaitement dans l'esprit général du projet développé. L'ensemble des choix devra évidemment également tenir compte des normes et obligations actuelles (sécurité, feu, énergie, etc.).

Durant toute la durée du chantier, les travaux seront réalisés sous la bienveillance et le contrôle de la Direction du patrimoine selon le descriptif de base suivant :

Corps de logis

L'intervention proposée dans le corps de logis est réduite au strict minimum. Elle consiste en un rafraîchissement du rez-de-chaussée, une mise en conformité de la cage d'escalier, dans le but tant d'une remise en valeur patrimoniale que du simple entretien usuel. Le sous-sol du corps de logis qui recevra la nouvelle cuisine du restaurant sera, quant à lui, la seule zone d'intervention dite lourde. Un abaissement du sol sera pratiqué afin d'obtenir la hauteur d'étage nécessaire au fonctionnement et respecter les normes d'une cuisine professionnelle et à l'intégration de la technique y relative. Des sondages préalables ont d'ores et déjà démontré la faisabilité de cette intervention et toutes les précautions seront prises pour protéger la base des murs et également pour rouvrir l'ancien passage reliant les soubassements de l'ancien donjon. Pour répondre aux exigences et normes incendie, le plafond du sous-sol sera muni d'un faux-plafond respirant coupe-feu, monté sur une sous-construction, assurant la conservation, dans l'état, du plancher en bois du rez-de-chaussée.

Dans les étages, les matériaux et couches incongrues apparues au fil des différentes exploitations et transformations seront éliminés pour retrouver tant que possible les éléments de surface originels. A titre d'exemple, les cloisonnements niant la typologie et les surfaces tels que moquettes, carrelages, papier ingrain, etc. n'ayant aucune résonance particulière avec le bâti seront déposés, idem pour les escaliers qui ont été rajoutés pour des questions d'exploitation. Tous les éléments de construction tels que parquets anciens, fenêtres, poêles, tommettes et autres ferrements seront maintenus et entretenus selon les méthodes artisanales appropriées et, le cas échéant, remplacés à l'identique. Tous les enduits, peintures, stucs et staffs existants sont conservés ou refait à l'ancienne si besoin. Un soin particulier



sera apporté à l'intégration des contraintes techniques liées aux diverses normes au sein de l'existant, tels qu'ascenseur, gaines, luminaires et autres dispositifs de sécurité. Les éventuelles pièces de charpente nécessitant un traitement du bois curatif ou préventif seront analysées avec un maître charpentier et, le cas échéant, remplacées à l'identique. Le rafraîchissement de la façade du corps de logis sera exécuté après avoir été validé in situ. Il consiste en un brossage précautionneux de la façade existante et la pose d'un badigeon de chaux. Les échafaudages sont béquillés pour ne pas endommager la façade existante. Les fenêtres et les portes seront contrôlées et réparées à l'identique si nécessaire. Dans les combles, cinq tabatières seront intégrées en toiture, dont l'ouverture sera pilotée afin de permettre une meilleure aération et gestion du climat à cet étage. Une climatisation sera installée afin de garantir une température agréable à cet endroit spécifique en cas de forte chaleur.

Maison du jardinier

L'ouverture d'un grand espace sur toute la hauteur de la construction, au moyen de la démolition du plancher sur rez-de-chaussée est l'intervention majeure dans la maison du jardinier. Elle consiste en un assainissement conséquent du bâtiment existant, remettant ainsi en valeur la toiture et lui permettant de retrouver ses volumes originels. Dans la partie restaurant, tous les cloisonnements et galandages existants qui n'ont pas de valeur historique seront démolis, les installations de cuisine seront démontées et si possible valorisées auprès de tiers. Une fois vidé, une sur-creuse, partiellement manuelle, de 75 cm sera pratiquée afin de pouvoir couler un nouveau dallage sur une couche de béton isolant. Une chape flottante avec un chauffage au sol recevra le nouveau revêtement de la salle de réception. Un nouveau plancher massif sera construit sur le mur en moellons et accueillera la mezzanine. Un escalier et des garde-corps seront construits pour distribuer ces nouveaux paliers. La toiture existante sera isolée sur chevrons pour répondre aux exigences des normes actuelles tout en mettant en valeur la complexité de la charpente et réaffirmant ainsi le caractère de grange du bâtiment. La charpente existante sera révisée et renforcée si nécessaire, les éventuelles pièces nécessitant un traitement du bois curatif ou préventif seront analysées et le cas échéant, remplacées à l'identique. Les fenêtres seront remplacées selon les principes de rénovation patrimoniale tout en satisfaisant les valeurs thermiques en vigueur. Des sanitaires pour la future salle à louer seront installées et raccordées sur les canalisations existantes. Dans les parties de bâtiment occupées par l'administration du Musée suisse du jeu, seules quelques cloisons, sans valeur historique, seront démolies et quelques portes seront remplacées à l'identique pour répondre aux exigences feu. A l'intérieur, tous les enduits, peintures, stucs et staffs existants seront conservés ou refaits à l'ancienne. Un soin particulier sera apporté à l'intégration des contraintes techniques liées aux diverses normes au sein de l'existant. La façade du bâtiment, actuellement nue, sera recrépie à la chaux, après avoir été validée in situ sur base d'échantillons. Les échafaudages sont béquillés pour ne pas endommager la façade existante.

Donjon

Le principe d'intervention dans cette partie du château abritant des ruines archéologiques permettra leur conservation et leur mise en valeur. Ainsi, les vestiges resteront clairement visibles et identifiables. L'affectation définie dans ces espaces (salles de restaurant, bar et lounge) ne modifiera pas la géométrie des surfaces et murs découverts, permettant ainsi une valorisation de qualité. Comme déjà annoncé, toutes les précautions nécessaires seront prises et suivies par des experts confirmés pour préserver les vestiges existants, en conformité avec les exigences de la Direction de l'archéologie et du patrimoine. Afin de pouvoir y loger les salles de restauration, un recouvrement constitué d'une complétion des murs et d'une dalle supportant la terrasse supérieure sera réalisé en béton. Les principes mis en place pour ladite complétion respectent le cadre donné par la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (Charte de Venise 1964), l'entière des nouveaux matériaux mis en œuvre étant toujours séparés par une couche de liaison, respectant le principe de réversibilité.



Aucune installation technique ne traversera les vestiges existants. Compte tenu de la valeur historique de l'ensemble des maçonneries, une équipe de mandataires spécialisés a été mise en place dès la phase d'étude pour coordonner et valider les détails de construction et préciser ainsi la mise en œuvre du projet dès les premières démarches.

Aménagements extérieurs

L'intervention sur les aménagements extérieurs existants se veut minimale. Elle consiste en une simple adaptation de l'existant en fonction des diverses normes d'accessibilité, notamment dans la zone des vestiges réaffectés. Les façons de rampes et réglages du terrain aménagé seront réalisés dans un souci d'intégration au bâti, de manière à ne pas apporter de nouveaux éléments à l'ensemble protégé. La place côté lac sera aménagée de manière à offrir un cadre avenant et confortable tant pour la terrasse du restaurant que pour l'entrée et l'accès au Musée du jeu ainsi que pour garantir un coffre carrossable, invisible, pour l'intervention du véhicule des pompiers. Le revêtement sera perméable et offrira un maximum de verdure (pré, arborisation, platebandes fleuries). Tous les arbres existants seront conservés et protégés pendant le chantier, étant donné leur contribution paysagère qualitative au site du Château.

Afin de protéger et pérenniser la présence des plantes rares bien intégrées aux murs du Château et au pied des murailles, le chantier sera suivi par un spécialiste biologiste. Des mesures de conservation et de réimplantations sont prévues dans le cadres des travaux.

Courtines

L'intervention sur les courtines et les murailles de périmètre du Château consiste en un entretien et une remise en valeur de celles-ci selon les principes patrimoniaux et de la conservation historique. A noter qu'il est prévu de remplacer à l'identique la porte cochère ou de la restaurer si cela s'avère encore possible. Le cahier des charges pour ces travaux a été réalisé par M. Roger Simond, expert mandaté à la demande de la Direction générale des immeubles et du patrimoine ainsi que la direction de l'archéologie et du patrimoine.

Il est prévu d'aménager des espaces dans les murailles du Château afin de pouvoir continuer à accueillir des martinets ou d'autres espèces d'oiseaux apparentées.

Installations techniques :

Chauffage et ventilation

La production de chaleur du corps de logis et du restaurant sera assurée par une chaudière à gaz centralisée de 130 kW et installée dans le sous-sol du corps de logis (au même endroit qu'actuellement). Elle participera également à produire l'eau chaude sanitaire qui sera principalement préchauffée par la récupération de chaleur provenant des locaux frigorifiques de la cuisine du restaurant.

La Maison du jardinier sera équipée d'une chaudière à gaz murale à condensation qui produira également l'eau chaude sanitaire pour ce bâtiment.

La ventilation des locaux se fera principalement de manière naturelle et contrôlée par des ouvrants motorisés sauf pour la cuisine et les salles du restaurant où des monoblocs de ventilation, équipés de système de récupération de chaleur seront installés pour assurer le confort des occupants.

Sur la base de simulations climatiques effectuées lors du projet et sur la base des constats effectués dans les locaux actuels, une climatisation est nécessaire et sera installée dans les combles du corps de logis.



Installations sanitaires

Un contrôle de l'ensemble des canalisations a été effectué et le résultat est parfaitement satisfaisant. Les appareils sanitaires installés respecteront les mesures nécessaires pour limiter la consommation d'eau potable (urinoirs sans eau, WC double pressoir, aérateur sur les robinets, etc.). Les équipements sanitaires de la cuisine seront munis d'un filtre à graisse et respecteront évidemment les règles et exigences légales en la matière.

Les eaux claires de la terrasse sur la toiture du restaurant feront l'objet d'une rétention par le biais de la toiture végétalisée intensive participant ainsi à garantir un climat agréable en été dans la zone du donjon.

Installations électriques

Un paratonnerre sera installé sur le donjon et la Maison du jardinier pour mettre en conformité l'ensemble du site du château.

Les tableaux électriques seront remplacés par du matériel neuf et conforme aux exigences actuelles. Dans le corps de logis, ils seront situés dans les locaux du sous-sol. Le restaurant disposera de son propre tableau ainsi que la cuisine afin d'éviter les éventuelles interférences avec le reste des locaux.

Dans le corps de logis, la distribution des luminaires et des prises sera en majorité conservée. L'installation de tableau de distribution secondaire pour le courant fort et faible ainsi que pour l'informatique est prévu à chaque étage afin de prévoir les raccordements potentiels de la future muséographie.

La lustrerie remplacée ou nouvellement installée sera avec une technologie LED avec détecteur partout où cela est pertinent.

Dans la Maison du jardinier, l'installation des prises, lumière et réseau informatique seront mis à neuf en utilisant autant que possible les gaines et canaux existants.

Les centrales de détection incendie et d'éclairage de secours seront mises en conformité.

En raison du classement patrimonial de l'édifice, aucune installation de capteurs solaires n'est possible. Une dérogation a toutefois été demandée à cet effet à l'occasion de la mise à l'enquête.

6. Les coûts

Le cadre financier total pour la réalisation de l'ensemble du projet travaux est plafonné à Fr 10'000'000.- TTC, études préliminaires, honoraires et frais inclus. Ce montant est inscrit au plan des investissements.

Etant précisé que les frais de concours sont bouclés à Fr. 445'350.20, les fouilles archéologiques d'un coût total de Fr. 445'871.85 ont bénéficié d'une subvention fédérale de Fr. 54'293.35, soit un coût net Fr. 391'578.50.

En raison de la complexité des interventions et des adaptations nécessaires en cours de projet, en particulier pour répondre aux exigences patrimoniales, les coûts présentés se basent sur un devis de projet affiné par des avants-métrés et des offres préalables d'entreprises. A ce stade, la précision du devis est de +/- 10 %. Un montant de Fr. 200'000.- est prévu dans les divers et imprévus, soit 2.1 % du montant du crédit.



CFC	Désignation	Total	%
1	Travaux préparatoires	391'578.50	4.1 %
10	Relevés, études préliminaires, fouilles (coûts effectifs)	173'112.65	
19	Honoraires archéologues, subvention déduites (coûts effectifs)	218'465.85	
2	Bâtiments	8'288'370.00	86.8 %
21	Gros œuvre 1	2'357'750.00	
22	Gros œuvre 2	945'540.00	
23	Installations électriques	743'470.00	
24	Chauffage, ventilation, aération	603'635.00	
25	Installations sanitaires	544'050.00	
26	Installation de transport	95'000.00	
27	Aménagements intérieurs 1	745'000.00	
28	Aménagements intérieurs 2	346'000.00	
29	Honoraires architectes et mandataires	1'907'925.00	
3	Murailles	160'000.00	1.7 %
31	Gros œuvre 1	145'000.00	
38	Honoraires spécialiste	15'000.00	
4	Aménagements extérieurs	208'100.00	2.2 %
40	Mise en forme du terrain	15'000.00	
41	Constructions	59'000.00	
42	Jardins	85'000.00	
44	Installations	34'100.00	
49	Honoraires	15'000.00	
5	Frais secondaires	154'542.17	1.6 %
51	Autorisations taxes	66'423.00	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	53'119.17	
53	Assurances	20'000.00	
56	Autres frais	10'000.00	
57	Frais de chantier	5'000.00	
6	Réserve	200'000.00	2.1 %
69	Réserve	200'000.00	
9	Ameublement et décoration	143'000.00	1.5 %
90	Meubles	110'000.00	
91	Luminaires	33'000.00	
Totaux			100 %

Coût présumé TTC	9'545'590.70
Coût concours, préavis N° 1/2015	445'350.20
Total final TTC	9'990'940.90
Crédit demandé	10'000'000.00



Sur la base de ce devis préliminaire, un appel d'offres public sera effectué auprès des entreprises conformément à la loi sur les marchés publics et selon l'avancement du projet et des travaux.

Il sera fait appel à plusieurs spécialistes dans des domaines spécifiques (tailleur de pierre, historien, restaurateur d'art, biologiste, spécialiste crépis, acousticien, spécialiste incendie, etc.). Ces mandats ponctuels seront engagés en fonction des demandes et exigences particulières durant le déroulement du projet. Leurs honoraires sont inclus dans le devis qui précède.

7. Planning

Le planning établi sous réserve d'imprévus est le suivant :

Octroi du crédit de construction	24 mars 2021
Réalisation	juillet 2021 – mars 2024
Remise de l'ouvrage	avril 2024

8. Conséquences financières

Un montant total de Fr. 10'000'000.- est inscrit au plan des investissements pour les années 2020 à 2024.

Le nouveau restaurant sera confié à une gérance professionnelle sous gouvernance communale, un contrat commercial sera préparé à cet effet.

Considérant le revenu locatif potentiel pour un établissement similaire sur le marché actuel (avant COVID), évalué par une société fiduciaire experte en la matière et sous réserve de l'évolution du marché, le revenu attendu par la mise en gérance du restaurant s'élève à Fr. 60'000.-/an (source Gastroconsult SA).

La salle d'activité située à l'est de la réception du Musée du jeu ainsi que la salle de réception sise dans l'enceinte de la Maison du Jardinier seront sous la gestion du Musée qui pourra en retirer un revenu de location et utiliser ces espaces pour ses expositions temporaires et activités de groupes.

9. Personnel communal

Il n'y a pas d'incidence sur le personnel communal, le suivi du dossier est réalisé par le personnel en place du Service des domaines et bâtiments.

10. Développement durable

10.1. Social

La rénovation du château de La Tour-de-Peilz permettra notamment de mettre à disposition de la population et des visiteurs un restaurant dans l'ancien donjon avec une terrasse au bord du lac. Le réaménagement de la Maison du jardinier et du corps de logis va améliorer les conditions d'usage et proposer des surfaces supplémentaires pour les expositions temporaires du Musée suisse du jeu. Les salles de réunion seront proposées dans la maison du jardinier en dehors des périodes d'exposition temporaires conservant ainsi l'offre actuelle.

10.2. Economique

L'attrait touristique de la région sera renforcé au bénéfice de l'économie locale.



10.3. Environnement

La rénovation du Château fera appel à des matériaux sains, durables et, dans la mesure du possible, recyclables. Une attention particulière sera également portée à l'amélioration significative des performances énergétiques.

11. Conclusions

En conclusion, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 2/2021,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

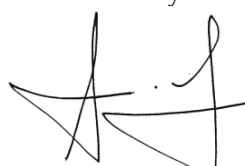

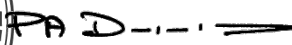
décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de construction plafonné à Fr. 10'000'000.- TTC pour la réalisation des travaux de transformation et rénovation du Château de La Tour-de-Peilz à prélever par le débit du compte 9143.093.00 "Travaux - Rénovation Château de La Tour-de-Peilz" ;
2. de prendre note que ce crédit comprend le crédit pour le concours d'architecture déjà accordé par le préavis N° 1/2015 et bouclé pour un montant de Fr. 445'350.20 et le crédit d'étude pour le développement du projet et des fouilles archéologiques déjà accordé pour un montant de Fr. 1'550'000.-- ;
3. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'à la fin des travaux ;
4. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 30'000'000.- ;
5. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit sur 30 ans dès l'année suivant la fin des travaux, à raison de Fr. 333'333.35 par année par le compte de fonctionnement ;
6. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet ;
7. de prendre acte que le présent préavis fait partie du plan des investissements 2018-2022 pour un montant global de Fr. 10'000'000.--.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :

  
Alain Grangier Pierre-A. Dupertuis

Annexe mentionnée

Délégué municipal : M. Olivier Martin

Adopté par la Municipalité : le 18 janvier 2021



© En vertu des lois sur la propriété intellectuelle, tout document utilisant tout ou partie de ce plan doit impérativement porter de manière explicite la mention « SUR BASE DU PLAN 1066 / LA TOUR-DE-PEILZ, D'ARCHEOTECH SA »

