

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 16/2025

le 14 mai 2025

Demande d'un crédit de construction de Fr. 256'000.- destiné à l'entretien préventif et curatif pour la conservation des vestiges du donjon médiéval au Château de La Tour-de-Peilz

10.03.02-2504-Preavis-16-credit-mur-vestiges.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet, la demande pour un crédit de construction d'un montant de Fr. 256'000.- destiné l'entretien préventif et curatif pour la conservation des vestiges du donjon médiéval au Château de La Tour-de-Peilz.

Ce montant inclut les expertises du spécialiste pour la conservation et la rénovation des murs historiques ainsi que sa participation au suivi de la bonne facture des travaux à effectuer dans ce cadre.

2. Préambule

Après les rénovations d'une partie des murs de courtines et des murs d'escarpes nord, qui touchent à leur fin, il est constaté une dégradation progressive des maçonneries de l'ancien donjon situé au sud-est du Château. Les altérations incluent dislocations, chutes de moellons, érosion du mortier et infiltrations d'eau, menaçant la stabilité et la sécurité des structures, notamment au niveau du donjon et des murs d'enceinte. Des interventions urgentes sont nécessaires, comme le retrait de pierres instables et la reconstruction partielle de certains murs.

Les protections actuelles ont limité les dommages, mais sont insuffisantes à long terme. Une fois les travaux de consolidation effectués, il sera nécessaire d'installer des protections plus efficaces (toitures ou couvertures avec porte-à-faux) jusqu'à la mise en œuvre d'un projet définitif pour l'avenir de cette partie du Château.

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. Pour ces raisons, une expertise a été diligentée afin de faire un état des lieux et déterminer les réparations et remise en état des éléments précités.

La situation actuelle ne peut être maintenue en raison des risques d'accident et de la poursuite de la dégradation de cette partie d'ouvrage.

Le nouveau projet de rénovation et transformation du Château résultant de la démarche participative avance bon train, mais il nécessite encore une période d'étude et un complément d'enquête qui pourraient se poursuivre jusqu'à l'automne. Or, les travaux de restauration des vestiges devant être réalisés par temps clément, la Municipalité prévoit de les faire réaliser en grande partie entre mi-juillet et durant l'automne 2025, raison du dépôt de cette demande de crédit spécifique.

Par ailleurs une subvention avoisinant 20 % du coût des travaux, sous réserve des disponibilités budgétaires de l'Etat, devrait permettre de réduire la dépense.

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 vu des rénovations dans le bâtiment principal en 1991 pour un montant de Fr. 3.350 millions.

Des travaux de rénovations ont été réalisés sur les murs de courtines et le mur de soutènement et sont en cours d'achèvement sur les murs d'escarpe au nord du Château.

Les autres travaux, notamment pour la conservation et la rénovation de la maison du jardinier, ainsi que des travaux de transformation dans le corps de logis feront l'objet de prochains préavis.

5. Le projet

L'intervention proposée concerne le périmètre extérieur et intérieur du donjon primitif. Le cahier des charges pour ces travaux a été détaillé par le bureau 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 s'agit d'effectuer les travaux suivants :

- Sécurisation des moellons descellés sur les couronnements situés le long des zones accessibles par des piétons.
- Elimination de la végétation et des racines engagées dans le parement.
- Elimination des jointoiements de facture moderne, riches en ciment portland.
- Nettoyage complet à l'air comprimé.
- Assainissement des parements disloqués.
- Reconstructions ponctuelles des parements.
- Assainissement des couronnements avec ou sans reconstruction selon la situation.
- Installation de mesure de protection pérenne contre les effets de la météo.

La possibilité de couvrir les vestiges avec une toiture de protection provisoire a été examinée, mais son coût devisé à Fr. 160'000.-, sans compter les frais de maintenance et de location a été considéré comme disproportionnée.



6. Les coûts

Le cadre financier total pour la réalisation de l'ensemble des travaux et du suivi est chiffré à Fr 256'000.- TTC incluant les travaux de maçonnerie issus d'appel d'offres public, les mesures de protections, les études et expertises, honoraires et frais.

CFC	Désignation	Vestiges du donjon	Total
1	Travaux préparatoires	6'665.00	6'665.00
10	Relevés, études préliminaires, fouilles		
	(coûts effectifs)		
	Expert crépi	6'665.00	
3	Travaux	217'590.00	217'590.00
31	Gros œuvre 1	209'590.00	
	Installation de chantier & protections	30'000.00	
	Maçonneries et consolidations	50'720.00	
	Couronnement	41'470.00	
	Crépis	62'400.00	
	Remise en état des abords	5'000.00	
	Installation de protections somitales après travaux (estimé)	20'000.00	
38	Honoraires spécialiste	8'000.00	
	Suivi des travaux, honoraires de l'expert	8'000.00	
5	Frais secondaires estimés	10'000.00	10'000.00
53	Assurances	2'000.00	
	RC chantier	2'000.00	
56	Autres frais	6'000.00	
	Eau, électricité	1'000.00	
	Frais de documentation archéologue	5'000.00	
57	Frais de chantier	2'000.00	
	Divers	2'000.00	
6	Réserve	21'759.00	21'759.00
69	Réserve	21'759.00	
	Divers & imprévus	21'759.00	
Totaux			256'014.00
	Total du crédit demandé TTC		256'000.00
	Subventions potentielles		-43'520.00
	Total net à charge de la commune		212'480.00

Le coût retenu pour les travaux de maçonnerie résulte d'un appel d'offres public qui a été effectué auprès d'entreprises régionales compétentes pour réaliser ce type de travaux. Les autres prestations proviennent d'offres spécifiques ou d'estimation pour les travaux de protection.

Les travaux seront suivis par le Service domaines & bâtiments en étroite collaboration avec le Bureau Roger Simond et le Secteur des monuments et sites de l'Etat de Vaud.



7. Planning

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

Dépôt du préavis	14 mai 2025
Octroi du crédit de construction	25 juin 2025
Réalisation	juillet à novembre 2025
Remise de l'ouvrage	début 2026

8. Conséquences financières

Cette somme fait partie du montant global de Fr. 8'900'000.- inscrit dans la stratégie d'investissement 2025-2040 pour la rénovation du Château.

Pour mémoire, deux crédits de restauration des murs de courtines et d'escarpes nord ont déjà été octroyés pour un montant total de Fr. 843'000.-. Pour le premier (préavis N° 2/2023), les travaux sont terminés et le décompte est en attente des subventions. Pour le second (préavis N° 16/2024) les travaux seront terminés durant le printemps 2025 et le décompte suivra. Dans ces deux cas, les coûts sont maîtrisés, les décomptes seront transmis une fois les subventions et couvertures d'assurances encaissés.

Les montants des subventions seront soustraits pour les décomptes et ne seront pas à amortir.

9. Personnel communal

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

10. Développement durable

10.1. Social

Ces travaux contribuent à garantir un accès sécurisé aux abords du Château et contribue à son rayonnement en tant que monument historique de premier plan.

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.

11. Conclusions

En conclusion, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 16/2025,
- vu 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. 256'000.- TTC destiné à l'entretien préventif et curatif pour la conservation des vestiges du donjon médiéval du Château de La Tour-de-Peilz par le débit du compte 9143.109.00 "Travaux – Entretien préventif et curatif vestiges Château" ;
2. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'à la fin des travaux prévus en 2026 ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 100 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 11 mai 2022, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 56'259'354.37 ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement par le compte de fonctionnement N° 350.3312.07 "Amort. - Entretien préventif et curatif vestiges Château" ;
5. de prendre note que l'amortissement s'élèvera à Fr. 8'534.- par année, selon la durée d'amortissement imposée de 30 ans pour cette catégorie d'immobilisations.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
La syndique : Le secrétaire :

  
Sandra Pasquier Pierre-A. Dupertuis

Annexe : *(uniquement en version électronique)*

- Analyse de l'évolution de l'état de conservation des parements et des revêtements

Délégué municipal : M. Alessio Grutta

Adopté par la Municipalité : le 14 avril 2025



LA TOUR-DE-PEILZ

Château Vestiges

Analyse de l'évolution de l'état de conservation des parements et des revêtements



Rapport préliminaire

Janvier 2025

1. Préambule

Ce rapport a été réalisé à la demande de M. Yves Roulet, Chef du service domaines et bâtiments de la Ville de la Tour-de-Peilz.

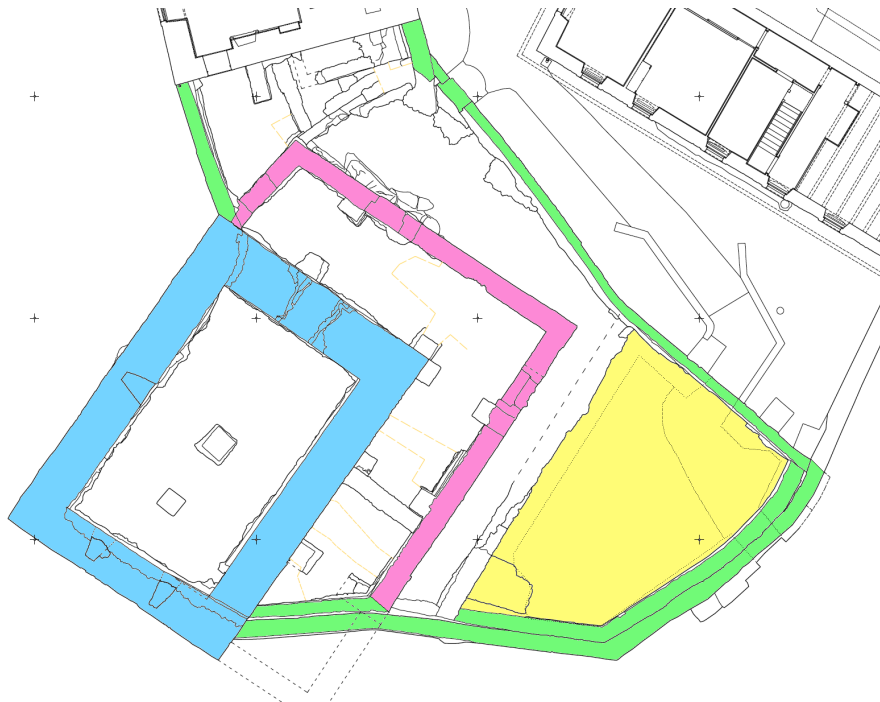
Il porte sur les éléments suivants:

- Appréciation de l'évolution de l'état de conservation des parements et des crépis
- Propositions d'interventions

2. Méthode

L'objectif de ce rapport est d'observer l'évolution des altérations depuis notre dernier reportage photographique réalisé en avril 2019 et de proposer un assainissement durable des vestiges en attendant une nouvelle affectation de ces espaces.

Comme pour le premier rapport, les vestiges sont séparés en quatre parties: les murs du donjon comprenant l'extérieur qui fait office de mur d'enceinte (bleu), les murs chemise autour du donjon (rose), les murs d'enceinte (vert) et la voûte (jaune).



3. Constat et analyse

Le comparatif a été réalisé sur la base de photos prises à environ 5 ans d'intervalle, nous permettant un suivi à moyen terme.

On observe une lente mais régulière dégradation des parements, principalement sur ceux qui ne sont pas protégés par une bâche ou ceux dépourvus d'un couronnement sain. La dislocation d'une partie du mur du donjon au Sud-Ouest en est un bon exemple, causant des problèmes de sécurité pour les passants.

Les altérations rencontrées sur les parements sont les suivantes: dislocation ponctuelle des maçonneries suivie de la chute de moellons et érosion du mortier de montage avec pour conséquence le déchaussement des moellons.

Sur certains couronnements de mur, les dalles de couronnement ou les joints, voire les deux, sont altérés laissant l'eau météorique s'infiltrer et engendrer des altérations profondément dans les maçonneries. On observe aussi la présence de moellons descellés au niveau du couronnement qui menacent de tomber du côté de la promenade. Un retrait urgent de ces moellons doit être réalisé.

Le mur d'enceinte situé entre le corps de logis du château et le donjon avait fait l'objet d'une sécurisation à l'aide d'un étayage provisoire. Aucun mouvement important du mur n'a été observé même si une partie de l'étayage s'est effondré. En revanche, une reconstruction partielle de ce mur en le liant dans le parement du donjon est à envisager.

De manière générale, une reconstruction ponctuelle des parties de parement déstabilisées devrait être entreprise.

Les parements pourvus de couronnement ou de tête de mur en "arrachement", correspondent à des parties qui n'ont pas été conçues pour faire face aux agressions météorologiques. Un rejointoiement avec une reconstruction ponctuelle devrait être envisagé. Ce procédé permettra de consolider les parties présentant des moellons peu ou mal scellés.

Concernant les vestiges des revêtements à base de chaux aérienne, on constate un vieillissement rapide comprenant une érosion et une disparition de ces revêtements ou encore la colonisation de ces derniers par des micro-organismes.

Ces altérations sont principalement dues à l'absence ou au manque de porte-à-faux des protections sur les parties sommitales des murs. Les revêtements colonisés par des algues et des mousses ne pourront pas, ou très difficilement être maintenus.

On peut tout de même avancer que les protections qui ont été mises en place ont permis de fortement limiter les dégradations des maçonneries et des crépis. Toutefois, ces protections ne sont pas suffisantes pour pérenniser à long terme ces éléments, en particulier les crépis.

La mise en place de protections pourvues d'un porte-à-faux plus important et composées de matériaux plus résistants aux intempéries et aux UV, comme une tôle, serait une solution adaptée pour du moyen, voire long terme.

Concernant la voûte, la bâche empêche l'analyse de l'extrados. Toutefois, on observe d'importantes taches d'humidité au départ de l'intrados de la voûte du côté Est en raison de l'eau canalisée et bloquée entre la voûte et le mur d'enceinte.

La mise en place d'une toiture provisoire sur la voûte permettrait d'évacuer l'eau dans une zone définie et adaptée et de pouvoir accéder à toutes les parties de l'extrados.

La question d'une toiture provisoire sur l'ensemble des vestiges a été abordée avec Monsieur Yves Roulet. Elle offrirait une protection maximale et aurait l'avantage de limiter les interventions sur les murs intérieurs, où la sécurité des passants n'est pas en jeu. Par conséquent, il serait intéressant de chiffrer cette variante.

5. Propositions d'interventions

- Urgent: sécurisation des moellons descellés sur les couronnements situés le long des zones accessibles par des piétons
- Elimination de la végétation et des racines engagées dans le parement
- Elimination des jointoiements de facture moderne, riches en ciment portland
- Nettoyage complet à l'air comprimé
- Assainissement des parements disloqués
- Reconstructions ponctuelles des parements
- Assainissement des couronnements avec ou sans reconstruction selon la situation

Les descriptifs détaillés avec estimation du coût des différents travaux proposés sont joints à ce rapport.

Tannay, le 13 janvier 2025

Roger Simond



Jonah Gindroz



5. Documentation photographique

La documentation photographique suit le même ordre employé pour le premier rapport.

Murs du donjon - Intérieur - Nord-Ouest

Disparition quasi totale des crépis à la chaux qui étaient présents au bas des murs du donjon.



Murs du donjon - Intérieur - Angle Sud-Est - Sud-Ouest

Erosion et disparition d'une partie des crépis et accentuation de la colonisation du crépi par les micro-organismes.

14.04.2019



10.12.2024



Murs du donjon - Extérieur - Nord-Ouest

Légère érosion du mortier de montage et réapparition du lierre.

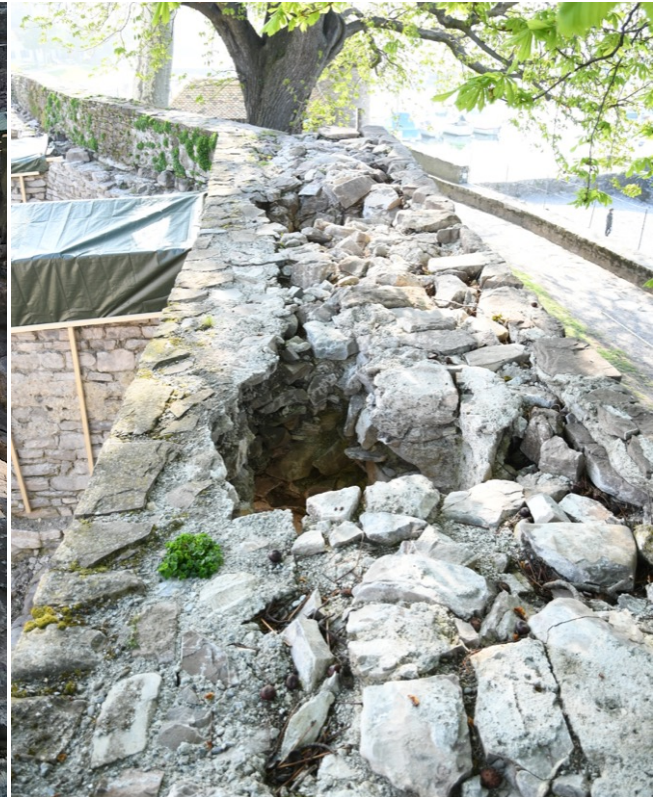
14.04.2019

10.12.2024



Murs du donjon - Extérieur - Sud-Ouest

Dislocation du parement au droit de l'une des deux ouvertures intérieures accompagnée de la chute de certains moellons du côté de la promenade.



Un périmètre de sécurité a dû être mis en place le long de ce mur.

10.12.2024

Présence de nombreuses racines engagées dans le parement au droit de la zone disloquée.



Murs du donjon - Couronnement - Nord-Ouest - Sud-Ouest

De nombreux moellons sont descellés et les joints sont souvent manquants.

14.04.2019

10.12.2024



Murs du donjon - Couronnement - Nord-Ouest

Risque de chute d'un moellon descellé sur la tranche supérieure du mur. Le retrait de ce moellon doit être entrepris rapidement.

10.12.2024



Murs chemise - Intérieur - Nord-Est

Malgré un parement avec de nombreux moellons descellés, peu de dégradation sont observées.

Colonisation du pied de mur par des micro-organismes en raison de l'eau de rejaillissement.



14.04.2019



10.12.2024



Murs chemise - Intérieur - Nord-Est

Légère érosion du mortier de montage et colonisation du crépi à la chaux située proche de l'angle Nord-Est et du pied de mur par des mousses.

14.04.2019



10.12.2024



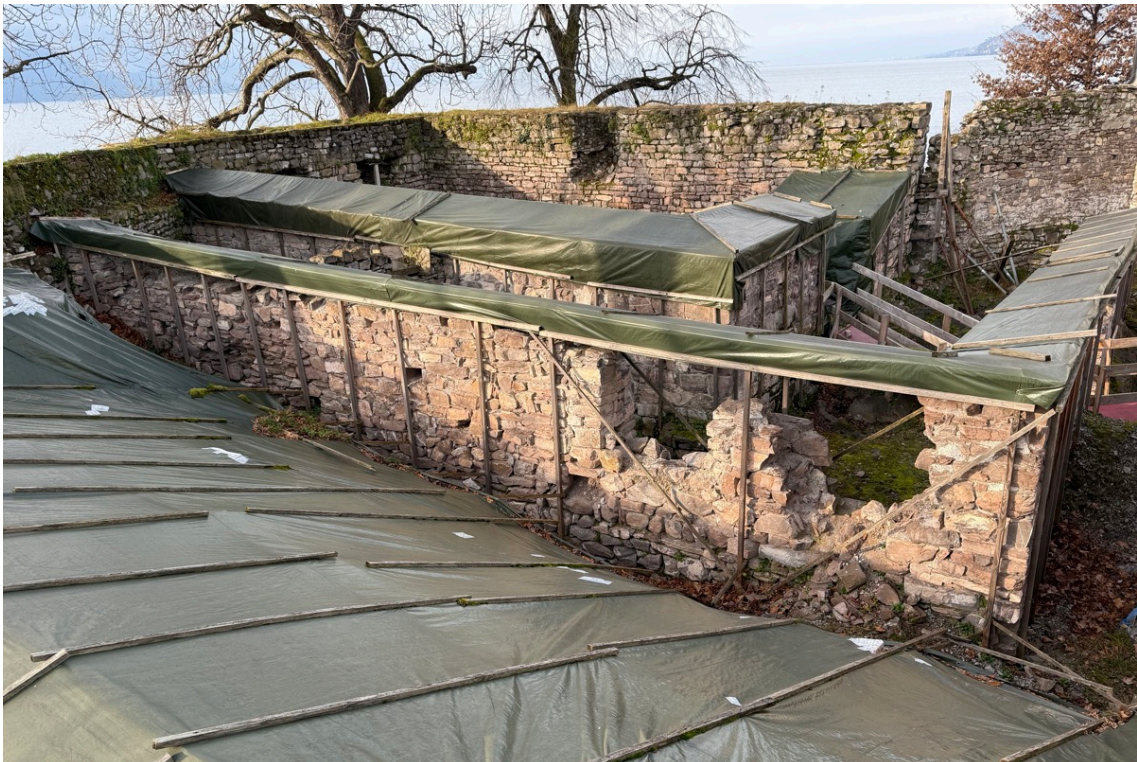
Murs chemise - Intérieur - Sud-Est

Peu d'évolution constatée sur ce parement à l'exception du déchaussement isolé de quelques moellons.

14.04.2019



10.12.2024



Murs chemise - Intérieur - Sud-Est

Importante érosion des revêtements à la chaux et colonisation par des micro-organismes.

Peu d'évolution au niveau de la maçonnerie.

14.04.2019



10.12.2024



Murs chemise - Extérieur - Nord-Est

Présence du vestige de crépi le plus important et le mieux conservé.



On constate une érosion du crépi laissant apparaître de plus en plus de moellons.

14.04.2019

10.12.2024



Murs chemise - Extérieur - Sud-Est

Accentuation de l'érosion du mortier de montage.

Les protections des parties sommitales ont permis un maintien relativement efficace des vestiges mais ne permettent pas leur pérennisation à long terme.

14.04.2019



10.12.2024



Murs d'enceinte - Intérieur et couronnement - Sud - Sud-Est

Présence de nombreux moellons descellés sur le couronnement du mur dont certains sont tombés. Importante colonisation du couronnement par de la végétation invasive.

Une intervention de sécurisation doit être menée sur ces parties.

14.04.2019



10.12.2024

Murs d'enceinte - Couronnement - Sud - Sud-Est

De nombreux moellons sont simplement posés sur le couronnement du mur avec un risque de chute élevé.

10.12.2024



Murs d'enceinte - Intérieur - Nord-Est

Aggravation de l'érosion du mortier de montage pouvant amener au déchaussement de certains moellons.

Prolifération des micro-organismes et de la végétation invasive.

14.04.2019

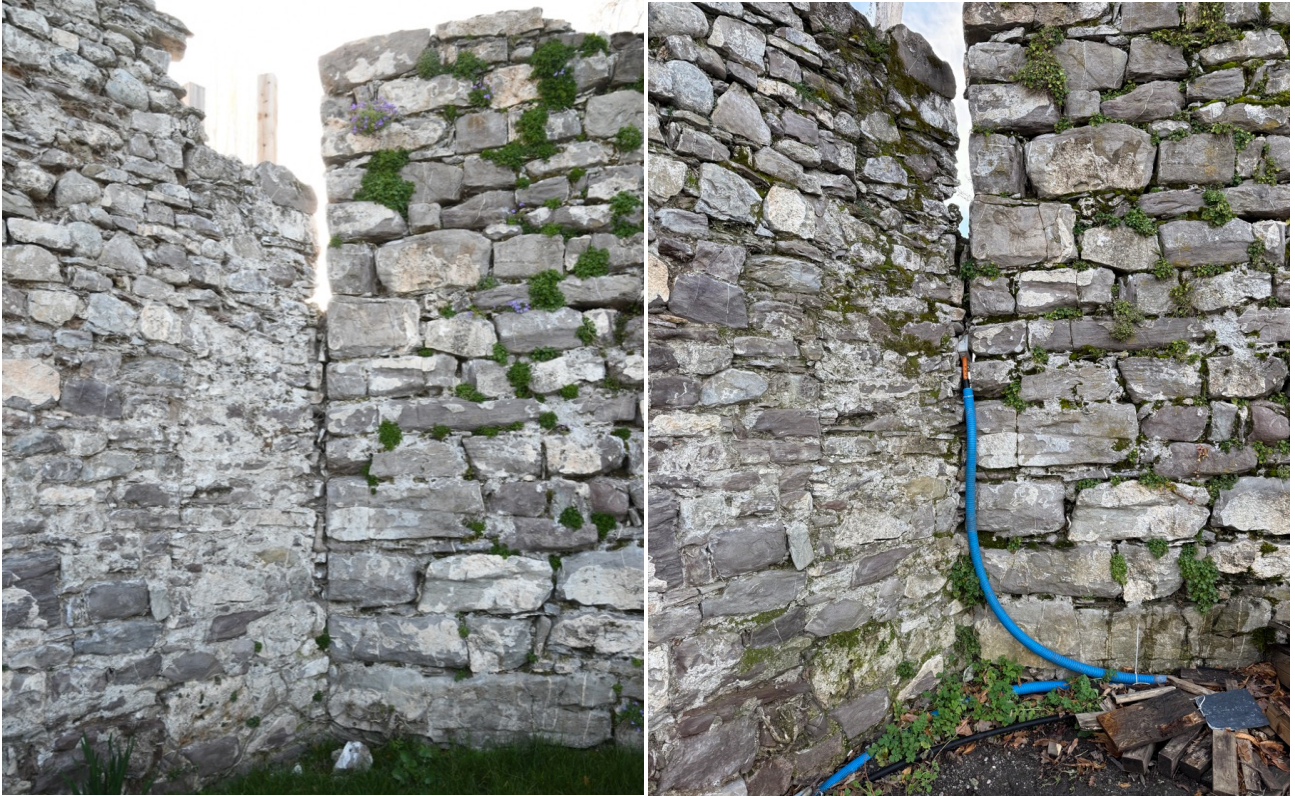


10.12.2024



Murs d'enceinte - Extérieur - Sud

L'évolution des altérations sur ce parement est limitée.



14.04.2019
10.12.2024



Murs d'enceinte - Extérieur - Sud

Dislocation ponctuelle de la partie supérieure du mur.

Certains moellons du couronnement du mur sont tombés.

14.04.2019

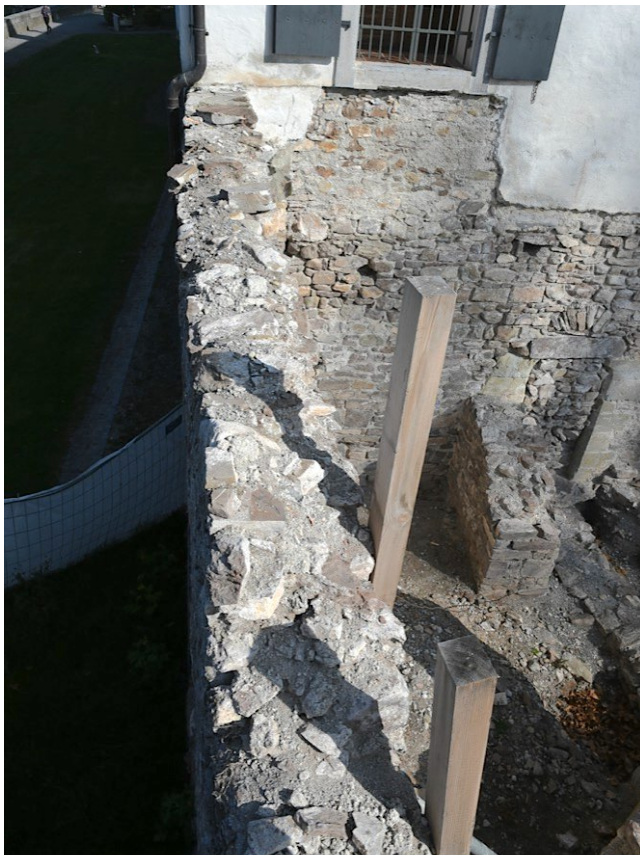


10.12.2024

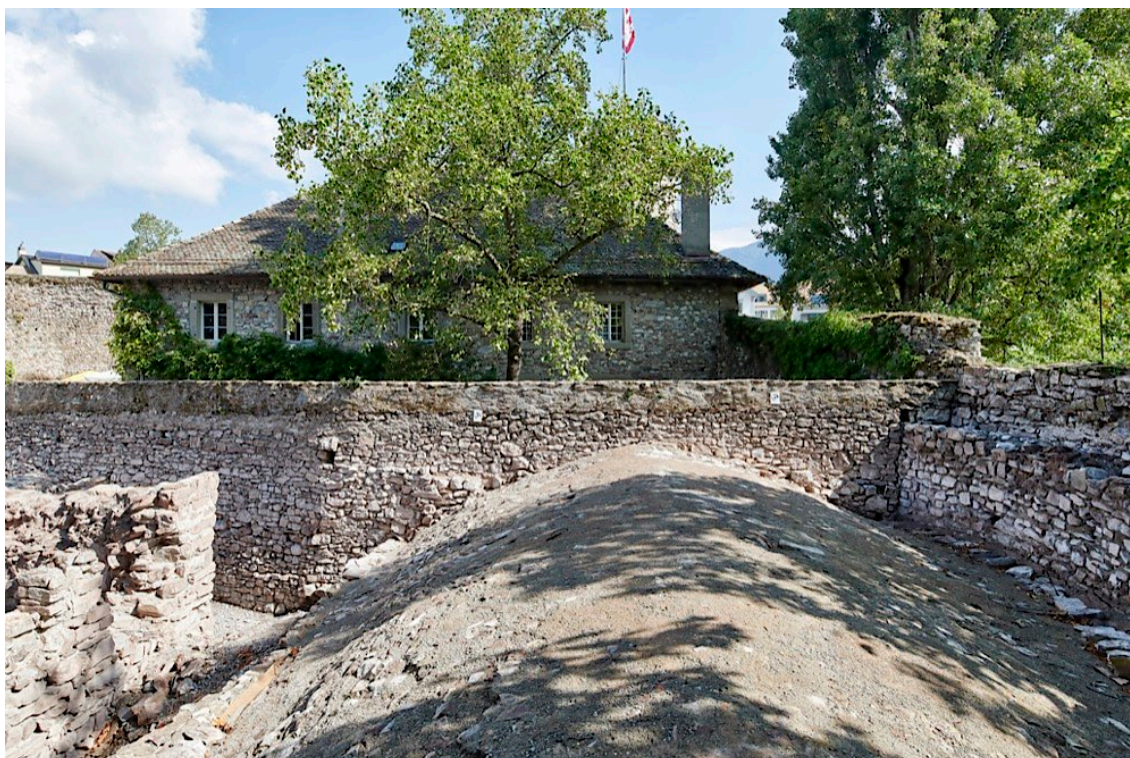


Murs d'enceinte - Extérieur - Sud

Moellons du couronnement descellés.



10.12.2024



Murs d'enceinte - Extérieur - Nord-Est

Augmentation des altérations sur des parements étant déjà dans un état de conservation moyen.



14.04.2019
10.12.2024

Murs d'enceinte - Intérieur - Nord-Ouest

Une grande partie de l'étaisage provisoire s'est effondré.

La reconstruction d'une partie de ce parement sera indispensable.

14.04.2019

10.12.2024

Murs d'enceinte - Extérieur - Nord-Ouest

La fissure entre les parements n'a pas évolué.

14.04.2019

10.12.2024

Fissure entre le crépi du Château et le parement. Nous n'avons pas de photographie de cette partie datant de la précédente campagne mais il semble que cette fissure soit apparue lors de la creuse à l'intérieur des vestiges en 2018.

10.12.2024

Murs d'enceinte - Extérieur - Nord-Ouest

Chute de certains moellons du couronnement et érosion de mortier de montage fragilisant le parement.

14.04.2019

10.12.2024

Murs d'enceinte - Couronnement - Nord-Ouest

Accentuation de la dislocation du couronnement de mur avec risque de chute de certains moellons.

14.04.2019

10.12.2024

Voûte

L'eau météorique est canalisée par la bâche contre le mur d'enceinte Est et s'infiltré à travers les maçonneries.

La bâche empêche également l'analyse des revêtements de l'extrados.

14.04.2019

10.12.2024

Voûte

On constate que le mur Est, contre lequel l'eau est canalisée, est plus humide qu'auparavant alors que le mur Ouest, protégé à présent par la bâche, est plus sec.

10.12.2024