

COMMUNE DE CORSIER-SUR-VEVEY
RUE DU CHÂTEAU 4 - C.P. 75
1804 CORSIER-SUR-VEVEY

MUNICIPALITE

**Au Conseil communal de la
Commune de Corsier-sur-Vevey**

Préavis municipal no 19/2021

Demande d'un crédit d'ouvrage pour la rénovation de l'immeuble de la Pinte « Le Châtelard »

Monsieur Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de CHF 1'755'000.00 permettant le financement de la rénovation du bâtiment sis sur la parcelle no 301, au sentier des Crosets 1, et qui abrite la Pinte « Le Châtelard ».

2. Introduction

En décembre 2015, votre Conseil communal délibérait sur le préavis municipal no 12/2015 relatif à l'achat de l'immeuble du café-restaurant « Le Châtelard ».

En septembre 2019, le Conseil communal acceptait le préavis no 08/2019 relatif à l'étude préalable (jusqu'à l'enquête publique) nécessaire en vue de la rénovation de l'immeuble du café-restaurant « Le Châtelard ».

En octobre 2020, le Conseil communal acceptait le préavis no 13/2020 relatif aux mandats d'architectes et mandataires pour la rénovation du café-restaurant « Le Châtelard ».

Le 7 juin 2021, le Conseil communal – après un long débat concernant l'organisation interne du bâtiment et plus particulièrement sur la création de l'appartement, les travaux en sous-œuvre pour permettre d'installer les chambres froides, les locaux techniques et le montant jugé important des travaux de transformation – a refusé le préavis municipal no 07/2021 par 19 avis contraires, 17 oui et 8 abstentions.

L'exploitation actuelle du restaurant est autorisée jusqu'à la fin de l'année 2021 en raison d'une dérogation cantonale.

3. Historique

Le bâtiment abritant le café-restaurant du Châtelard à Corsier-sur-Vevey a obtenu la note 3 lors du recensement architectural de la commune en 1984. D'importance locale, l'ensemble mérite d'être conservé. L'ISOS (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse) identifie Corsier-sur-Vevey comme un village d'intérêt national. Au sens de l'ISOS, le bâtiment susmentionné fait partie de l'ensemble 0.1 : cellule du Châtelard, groupements ruraux des deux côtés d'une maison de Maître

et de ses dépendances, ferme et annexes. Au vu de la valeur du site, de ses qualités spatiales et historico-architecturales, l'ISOS recommande la « conservation intégrale de toutes les constructions et composantes » de cet ensemble.

En 1838, cet immeuble a été identifié en tant que Maison ayant deux logements, une cave, une boutique, un fenil et une écurie, construite en maçonnerie et couverte en tuiles. A ce moment, sa date de construction est estimée aux alentours de 1780. Sur le plan cadastral de 1705, elle n'apparaît pas.

4. Développement du projet

La rénovation de la bâisse et l'amélioration de l'outil de travail était indispensable compte tenu de l'état général du bâtiment et de la piétre qualité de son enveloppe énergétique. Différentes discussions avec Gastrovaud, l'AVACAH (Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées), les Monuments historiques, les exploitants actuels et les voisins ont permis de développer le projet.

La nouvelle version réalisée par les architectes prévoit un réaménagement important à l'intérieur du bâtiment pour offrir plus de commodité d'usage au restaurant, concentrant les interventions dans les deux niveaux de sous-sol où il est prévu les locaux techniques, les dépôts et les sanitaires et à l'étage la nouvelle cuisine.

Pour l'extérieur du bâtiment, des efforts ont été consentis pour préserver autant que possible les dispositions de l'ancienne Pinte au nord. Nous allons garantir la conservation des maçonneries sur l'ensemble du bâtiment.

5. Pilotage du projet

Le pilotage du projet est assuré par une commission de construction dont la mission est d'approfondir et valider le travail des mandataires. Elle est composée de la syndique, du municipal en charge des bâtiments communaux, du responsable de l'administration, de l'intendant des bâtiments et des architectes mandatés.

6. Description du projet

Affectation actuelle

Le bâtiment est actuellement composé d'un local commercial, exploité en restaurant, et d'une habitation de deux pièces, attenante à la cuisine.

L'ensemble est composé de deux bâtiments distincts qui, après avoir été reliés, forment des espaces et volumes distribués sur différents demi-niveaux.

La Pinte du Châtelard comprend actuellement :

- Au sous-sol : du nord au sud sont distribuées une cave avec chaufferie (gaz), une cave en terre battue et une cave voutée accessible depuis le chemin du Châtelard.
- À l'entresol : situé du côté sud et accessible depuis le chemin du Châtelard, il accueille les WC du restaurant avec un accès au jardin, la chambre froide et l'ancien laboratoire de la boucherie.
- Au rez-de-chaussée : du côté nord se trouvent l'entrée, le café et le comptoir, une cage d'escalier donnant accès à la cave-chaufferie et à l'étage. Côté sud est située la salle à manger et la terrasse en prolongement.

- À l'étage : accessibles depuis le chemin des Crosets, se suivent l'entrée, la cuisine du restaurant, deux chambres et une salle de bains.
- Aux combles : accessibles par une trappe depuis la cuisine, se trouvent un galetas (au nord) et une chambre (au sud).

Affectation future :

L'ensemble des niveaux sera redéfini comme suit :

- Au sous-sol : se trouveront les dépôts, le local à poubelles, les locaux techniques et un accès depuis le chemin du Châtelard.
- À l'entresol : les WC, l'économat, un accès depuis le chemin du Châtelard.
- Au rez-de-chaussée : côté nord, le sas d'entrée, le café et le comptoir. Au sud, la salle à manger et le jardin terrasse en prolongement.
- À l'étage : la cuisine, les chambres froides, les vestiaires avec douche.
- Aux combles : les monoblocs de ventilation.

Les travaux à entreprendre:

Le bâtiment ne répond plus aux normes sanitaires, thermiques et de protection feu. De plus, n'étant pas adapté aux personnes à mobilité réduite et la cuisine étant mal équipée et obsolète, l'exploitation du restaurant n'est à ce jour pas fonctionnelle.

L'intervention se fera principalement à l'intérieur des volumes existants en supprimant les structures horizontales (à l'exception du plafond de la Pinte). Afin de répondre aux exigences réglementaires et pour optimiser le fonctionnement du restaurant, de nouveaux espaces au sud du bâtiment seront créés.

Au sous-sol

- L'ensemble des cloisons seront démontées et les structures verticales et horizontales seront assainies pour permettre la création de locaux salubres. On y trouvera les locaux techniques, un local à poubelles ainsi que des dépôts.

A l'entresol

Cet étage sera redistribué pour accueillir une zone sanitaires (un WC dames, un WC hommes et un WC pour personnes à mobilité réduite), un économat, une cave à vin et un cellier facilement accessible par l'exploitant. L'espace sera accessible depuis la salle à manger par un escalier et par une plateforme élévatrice pour les personnes à mobilité réduite.

Au rez-de-chaussée

Le volume comprendra la pinte et la salle à manger qui sera agrandie au sud pour atteindre une capacité totale de 46 personnes. Depuis la terrasse existante au nord, côté rue du Château, l'accès se fera par un sas d'entrée intérieur. Les éléments constituant la pinte (structure et parois en bois) seront maintenus tout en intégrant l'accès au passe-plat et un comptoir équipé avec des frigos à boissons, machine à glaçons, rangement, emplacement pour tireuse et machine à café. Un escalier et une plateforme élévatrice permettront de relier la pinte à la nouvelle salle à manger qui sera entièrement vitrée sur trois côtés. En prolongement de ce nouveau volume se trouve la terrasse

d'une capacité de 52 personnes. Au nord, à proximité du comptoir, un accès par un escalier de service permettra de se rendre à la cuisine.

A l'étage

Une cuisine professionnelle sera installée dans le volume de l'étage. Reliée à la salle à manger par un passe-plat et entièrement exécutée en acier inoxydable, selon les standards actuels (comprenant meubles de rangement, fours, combi steamer, plaques de cuisson à induction, bains marie, armoires chauffantes, hotte de ventilation linéaire, frigos, bassins, évier). Cette dernière offrira de bonnes conditions de travail pour les exploitants. Il est également prévu un espace vestiaire et les sanitaires des exploitants.

Aux combles

Les surfaces seront utilisées pour les monoblocs de ventilation.

Les installations techniques

L'ensemble des installations techniques seront refaites à neuf pour répondre aux exigences et normes actuellement en vigueur.

- Electricité : l'introduction électrique principale du bâtiment sera refaite ainsi que l'équipement de l'ensemble des locaux comprenant paratonnerre, mise à terre, distribution principale et secondaire, installation électrique force, CVS, télécommunication, éclairage général et de secours. Sur la toiture côté sud, 20 m² de panneaux solaires photovoltaïques seront installés.
- Chauffage : une pompe-à-chaleur (PAC) air/eau modulante sera installée pour le chauffage (émetteur par le sol), le refroidissement et la génération d'eau chaude sanitaire. Cette dernière alimentera également une batterie de chaud pour la ventilation, un accumulateur d'énergie, un chauffe-eau, un chauffe-eau préchauffage et les pompes de circulation.
- Ventilation : des monoblocs pour la ventilation des salles du restaurant et des vestiaires (double flux et récupérateur à plaques) seront installés. De plus, le compresseur pour la production de froid sera équipé d'un récupérateur de chaleur pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.
- Sanitaire : l'ensemble des canalisations d'eaux usées ainsi que les réseaux de distribution d'eau chaude, d'eau froide et de circulation seront refaits à neuf et l'ensemble de la tuyauterie sera isolée. Ce poste comprendra également l'équipement et le raccordement de toutes les salles d'eau et la pose d'un séparateur de graisse pour les eaux résiduaires de la cuisine professionnelle.

L'enveloppe extérieure

Afin de respecter les normes et exigences thermiques pour des bâtiments rénovés sans altérer l'architecture du bâtiment, l'enveloppe sera entièrement isolée depuis l'intérieur. La toiture sera également isolée et une sous-couverture avec ventilation sera créée. De plus, toutes les fenêtres et portes fenêtres seront remplacées par de nouvelles menuiseries équipées de vitrages triples.

7. Coûts de construction

Base des coûts de construction

Le calcul du coût de construction pour la rénovation de l'immeuble de la Pinte « Le Châtelard » est basé sur des montants estimatifs selon modification du projet et les soumissions rentrées lors du premier appel d'offres.

CFC 101 - Expertise

- Expertise avant travaux des propriétés voisines CHF 5'000.00

CFC 112 - Désamiantage et Démolition

- Démolition des revêtements (carrelage et faïences) et désamiantage, selon expertise CHF 36'900.00
- Démolition des éléments non structurels

CFC 211 - Travaux de l'entreprise de maçonnerie

- Démolition partielle des murs et dalles (structures porteuses) pour création des nouvelles dalles et murs au sous-sol, entresol, rez-de-chaussée, étage et combles
- Création des nouvelles circulations verticales entre étages
- Création de nouvelles ouvertures en façade sud
- Création d'une cage pour passe-plats (structure verticale et horizontale) sur 3 niveaux
- Assainissement des locaux du sous-sol
- Nouveau réseau de canalisations intérieures
- Fouille pour nouvelle introduction électrique, médias et téléphone
- Fouilles pour séparateur de graisse, eaux usées et raccordement au réseau sur le chemin des Crosets
- Fouilles pour raccordement des eaux claires CHF 260'000.00

CFC 211.1 - Echafaudages

- Pose d'un échafaudage sur le périmètre du bâtiment y compris toutes les protections sur le domaine public CHF 21'000.00

CFC 214 - Construction en bois

- Assainissement de la charpente nord et isolation
- Pose d'une sous-couverture et création d'une ventilation
- Nouvelle charpente isolée avec sous-couverture et ventilation
- Création de la toiture isolée de la salle à manger CHF 85'000.00

CFC 221.0 - Fenêtres en bois

- Démontage des menuiseries en bois existantes
- Remplacement des fenêtres par des fenêtres en bois triple vitrage
- Rénovation de la porte d'accès principale CHF 70'000.00

CFC 222 - Ferblanterie - CFC 224 - Couverture

- Démontage de toutes les ferblantries et pose des nouvelles
- Adaptation des noues, larmiers, chéneaux, etc...
- Dépose des tuiles et élimination partielle
- Nouvelles ferblantries et couverture en tuiles
- Ferblantries pour nouvelles toiture de la salle à manger CHF 70'200.00

CFC 225.3 - Etanchéité spéciale

- Etanchéité sur les terrasses et seuils CHF 14'000.00

CFC 228.3 - Volets

- Décapage des peintures, réparation, remise en état et peinture des volets CHF 7'000.00

CFC 228.3 - Stores toile	- Pose de stores toile pour protection solaire de la salle à manger - Toiles tendues pour terrasse du restaurant - Stores pour terrasse	CHF	10'000.00
CFC 23 - Installations électriques	- Nouvelle introduction et nouveau tableau général - Courant fort et faible pour l'ensemble du bâtiment - Nouvelles alimentations informatiques, courant fort et téléphone - Alimentation de la cuisine professionnelle, bar, passe-plats, monoblocs de ventilation, compresseurs, éclairage de secours - Eclairage général du restaurant - Eclairage extérieur et de secours	CHF	90'000.00
CFC 242 - Production de chaleur	- Pose et mise en service d'une PAC air-eau - Pose de vannes de régulation et chauffage de sol	CHF	96'000.00
CFC 244 - Ventilation	- Ventilation du restaurant et locaux de services - Ventilation des locaux sanitaires - Ventilation de la cuisine professionnelle - Monoblocs et récupérateurs de chaleur - Réseau de gaines pour pulsion et extraction d'air, clapets coupe-feu	CHF	95'000.00
CFC 25 - Installations sanitaires	- Alimentations et écoulements des nouveaux locaux sanitaires, restaurant, bar, cuisine professionnelle, locaux de service - Fourniture et pose des nouveaux appareils sanitaires - Création de WC pour personnes à mobilité réduite - Adaptation des locaux sanitaires au rez inférieur	CHF	94'500.00
CFC 258 - Agencement de cuisine	- Agencement d'une cuisine professionnelle, hotte de ventilation, appareils professionnels ; l'ensemble exécuté en inox - Aménagement d'une chambre froide - Compresseurs pour production du froid et récupérateur de chaleur - Aménagement d'un bar avec frigos pour boissons et rangements	CHF	180'000.00
CFC 261 - Monte-plat	- Pose d'un monte-plat entre la cuisine et la salle à manger du restaurant	CHF	20'100.00
CFC 261 - Moyens auxiliaires handicapés	- Pose d'une plate-forme élévatrice pour personnes à mobilité réduite entre la Pinte et la salle à manger - Pose d'un monte-personne pour personnes à mobilité réduite entre la salle à manger et l'entresol pour accéder aux WC	CHF	27'000.00
CFC 272 - Ouvrages métalliques	- Pose de garde-corps pour les terrasses du restaurant - Barreaudage pour mise en conformité des fenêtres au rez-de-chaussée et à l'étage - Création d'un escalier entre la terrasse et le chemin des Crosets (voie d'évacuation) - Mains courantes pour les volées d'escalier	CHF	33'000.00
CFC 273 - Menuiserie intérieure	- Pose de nouvelles portes EI 30 selon exigences de l'ECA		

- Pose de portes de communication et nouvelles portes extérieures, réfection de la porte principale de la pinte		
- Création du sas d'entrée de la pinte avec paroi vitrée et porte		
- Création d'un aménagement du comptoir et du bar de la pinte		
- Aménagement d'un vestiaire à l'entrée et de rangements		
- Aménagement des plafonds, murs et isolation phonique de la Pinte et du restaurant	CHF	80'000.00
CFC 275 - Système de verrouillage		
- Mise en passe du bâtiment	CHF	2'000.00
CFC 281.0 - Chape		
- Isolation phonique et thermique, Chapes ciment sur les structures horizontales	CHF	15'000.00
CFC 281.6 - Carrelage - CFC 282.4 - Faïences		
- Revêtements des sols de l'entresol ainsi que dans les locaux sanitaires		
- Revêtements des murs de la cuisine, économat, vestiaires, local poubelles et des locaux sanitaires du restaurant	CHF	32'000.00
CFC 281.7 - Parquet		
- Pose d'un plancher en bois dans la Pinte et la salle à manger	CHF	20'000.00
CFC 285.1 - Peinture intérieure - CFC 271.0 - Plâtrerie - CFC 283.2 - Faux-plafonds		
- Création de nouvelles cloisons de séparation et réfection des murs existants après passage des techniques		
- Revêtement des murs et peinture dans les locaux transformés ou créés		
- Peinture des menuiseries intérieures		
- Création d'un nouveau faux-plafond		
- Doublage et isolation des murs extérieurs existants	CHF	102'000.00
CFC 287 - Nettoyage du bâtiment		
- Nettoyage de l'ensemble des locaux après travaux	CHF	5'000.00
CFC 291 - Honoraires architectes		
- Exécution des travaux	CHF	138'000.00
CFC 292 - Honoraires ingénieur civil		
- Exécution des travaux	CHF	15'000.00
CFC 296.0 - Honoraires spécialistes		
- Ingénieurs en acoustique	CHF	5'000.00
- Ingénieurs concept feu	CHF	3'600.00
CFC 42 - Aménagements extérieurs		
- Aménagements de la nouvelle terrasse	CHF	12'000.00
CFC 512.1 - Taxes de raccordement électricité		
- Nouvelle introduction (augmentation de puissance)	CHF	15'000.00
CFC 512.4 - Taxes de raccordement eau		
- Augmentation des unités de raccordement	CHF	9'000.00
CFC 524 - Frais de reproduction		
- Frais de reproduction et débours	CHF	14'000.00
CFC 583 - Divers et imprévus		
- Estimation	CHF	70'000.00
<i>Total</i>	CHF	1'752'300.00
Total arrondi :	CHF	<u>1'755'000.00</u>

8. Analyse du coût

Le projet de transformation et d'agrandissement de la Pinte du Châtelard a été développé et adapté sur la base du projet présenté lors du premier préavis.

Dans le nouveau projet, l'appartement a été supprimé. Ce changement de programme permet d'intégrer les locaux techniques et la cuisine dans le volume existant. Seule la salle à manger est agrandie. De ce fait, le projet est réduit aux besoins de l'exploitation de la Pinte.

9. Procédure d'enquête

Le permis de construire est délivré, mais avec un effet suspensif suite à un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Si le préavis est validé, la Municipalité soumettra une enquête publique complémentaire avec le projet modifié.

10. Calendrier

La durée des travaux est estimée à 14 mois.

11. Marché publics

En respect de la législation, des nouveaux appels d'offres seront demandés pour être conformes aux dispositions de la Loi sur les marchés publics (LMP-VD) et de son règlement d'application (RMP-VD).

12. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Corsier-sur-Vevey

- vu le présent préavis,
- où les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées d'étudier cet objet,

d e c i d e

- a) d'autoriser la Municipalité à exécuter les travaux décrits dans le présent préavis pour un montant total de CHF 1'755'000.00 et à signer tous les documents nécessaires ;
- b) de financer cet investissement par la trésorerie courante et par recours à un emprunt si nécessaire à hauteur de CHF 1'755'000.00 et d'assumer les charges financières y relatives ;
- c) de prélever dans la « Réserve pour investissements futurs » figurant au Bilan la somme de CHF 500'000.00 afin d'amortir partiellement cet investissement ;
- d) d'amortir le solde de cet investissement sur une durée de 30 ans au maximum.

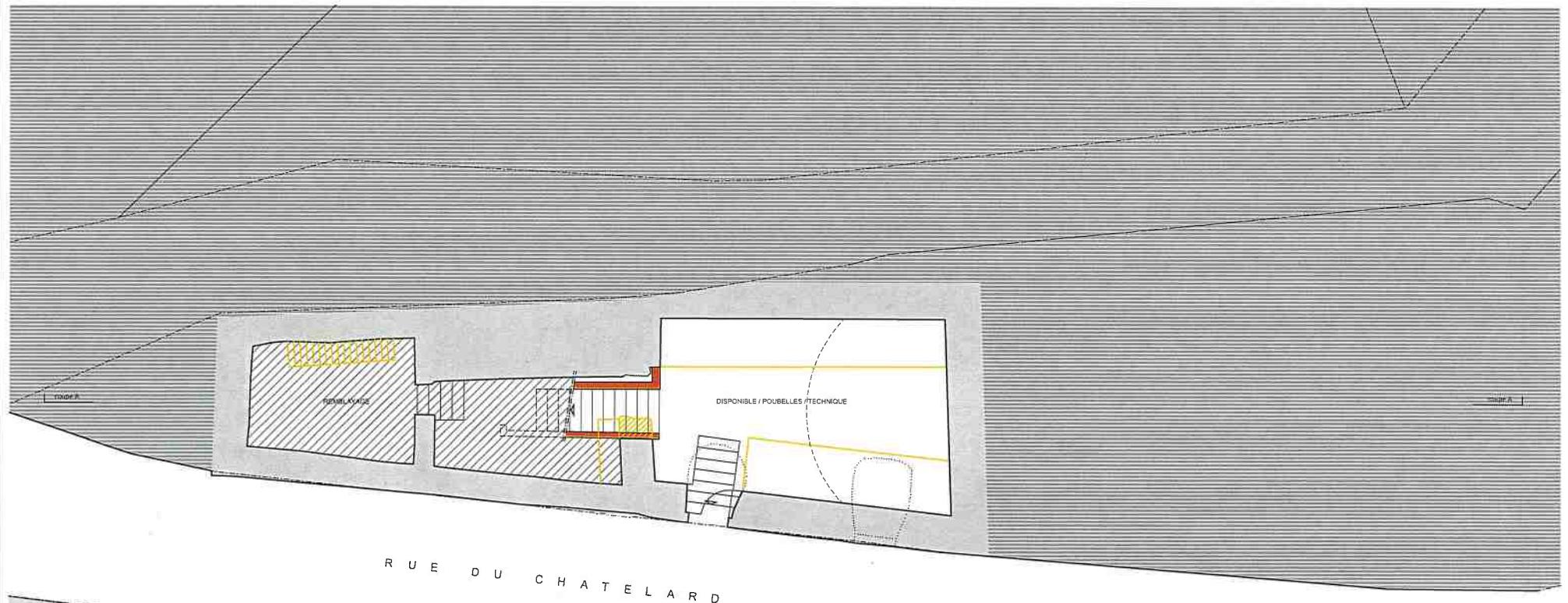
Au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire

A. Rouge B. Demierre

Annexes : plans et 1 coupe (légende : **jaune** = à démolir, **rouge** = à construire)

Situation du plafond d'endettement (y compris le présent préavis)

Plafond d'endettement (selon préavis 21/2021)		25'000'000.00
Endettement au 30.09.2021		310'000.00
Cumul des crédits liés aux préavis engagés (y compris le présent préavis)	11'038'550.00	
Différence constatée sur préavis terminés (diff. théorique / réalisé)	0.00	
Cumul des dépenses liées aux préavis et déjà effectuées au 30.09.2021	-3'119'602.65	
Solde à engager sur les préavis de la législature en cours	7'918'947.35	
Solde au plafond		16'771'052.65



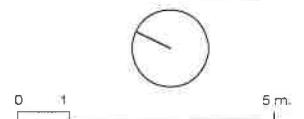
16.330 AP 101 PLAN DU SOUS-SOL 1:100 13.10.2021 cm

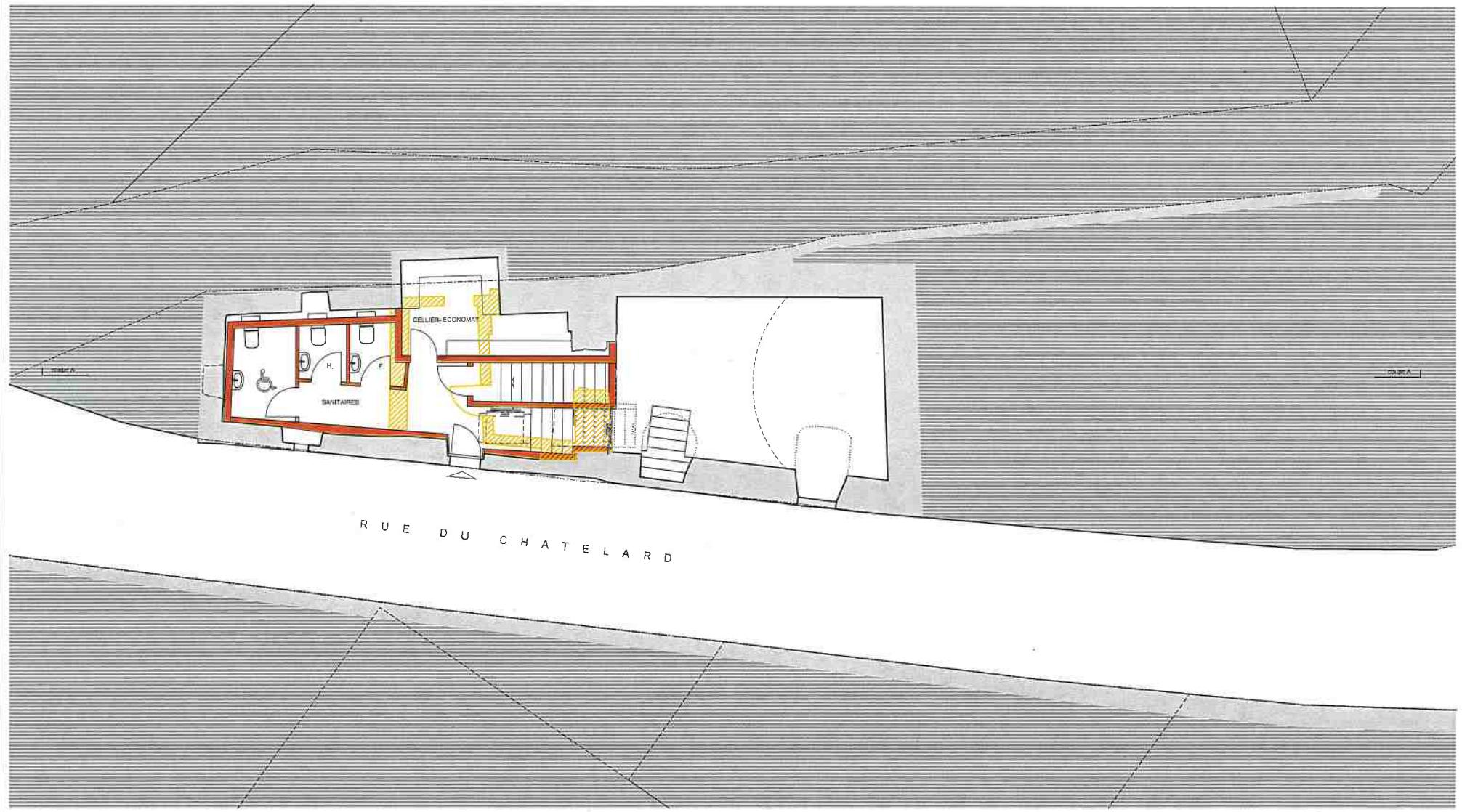
Cristobal & belgado ARCHITECTES
T. +41 (0) 21 925 00 55 | Rue du Clos 12 | cristobalbelgado.ch
F. +41 (0) 21 925 00 56 | CH-1800 Vevey | info@cristobalbelgado.ch

TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT DE LA PINTE DU CHATELARD
PROPRIETE DE LA COMMUNE DE CORSIER-SUR-VEVEY

A3
Sentier des Crosets 1 | Parcelle n°301 | 804 Corsier s/ Vevey PREAVIS

TOUTES LES DIMENSIONS SONT COTÉES FINI. L'ENTREPRENEUR EST TENU DE VÉRIFIER LES COTES SUR PLACE.





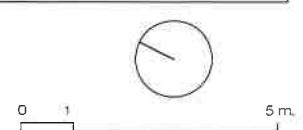
18.330 AP 102 PLAN DU REZ INFERIEUR 1:100 13.10.2021 cm

 Cristobal & delgado ARCHITECTES
T: +41 (0) 21 925 00 55 | Rue du Clos 12 | cristobaldelgado.ch
F: +41 (0) 21 925 00 56 | CH-1800 Vevey | info@cristobaldelgado.ch

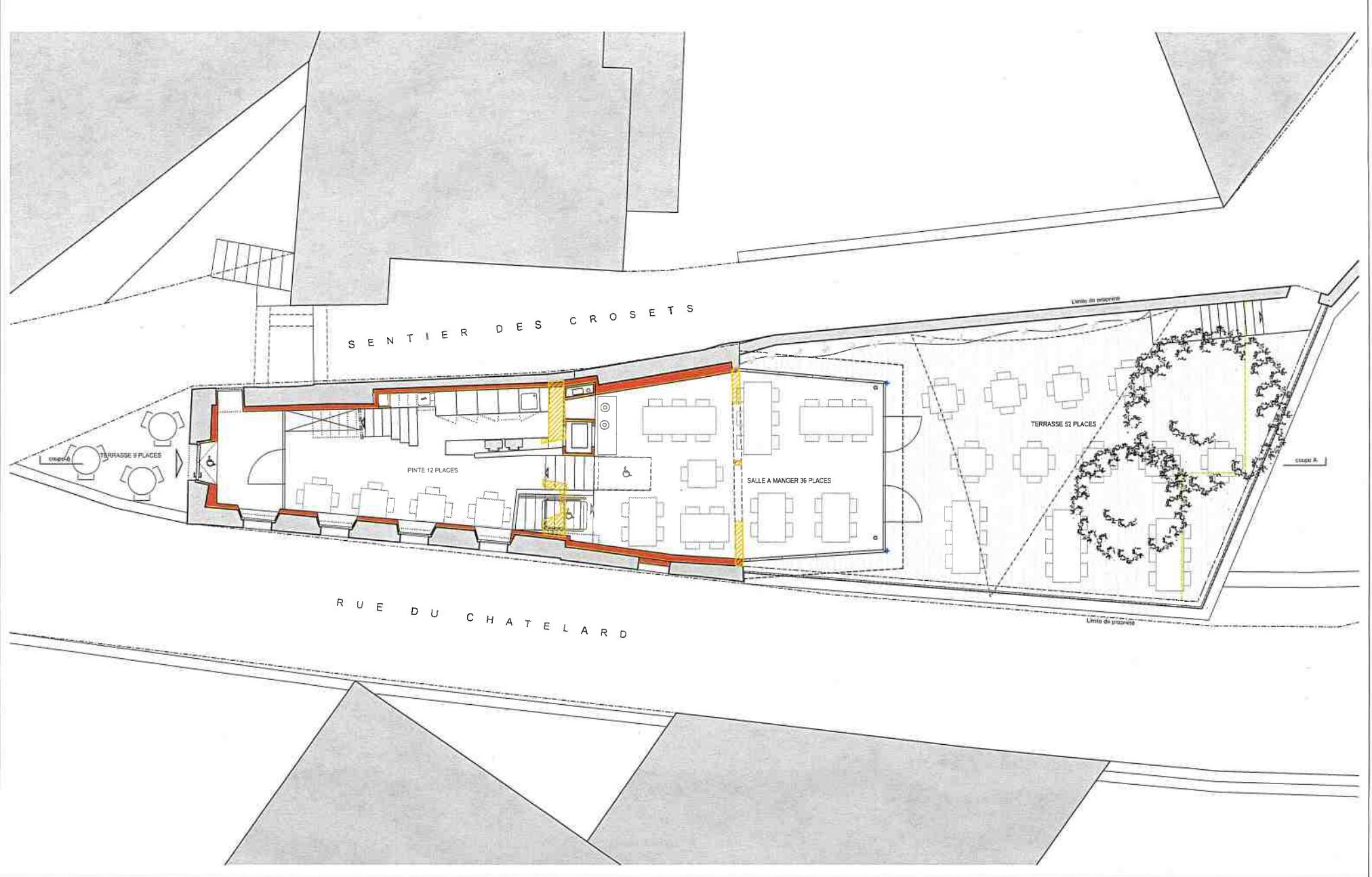
TRANSFORMATION ET AGRANDISSEMENT DE LA PINTE DU CHATELARD
PROPRIETE DE LA COMMUNE DE CORSIER-SUR-VEVEY

Sentier des Crosets 1 | Parcelle n°301 | 804 Corsier s/ Vevey

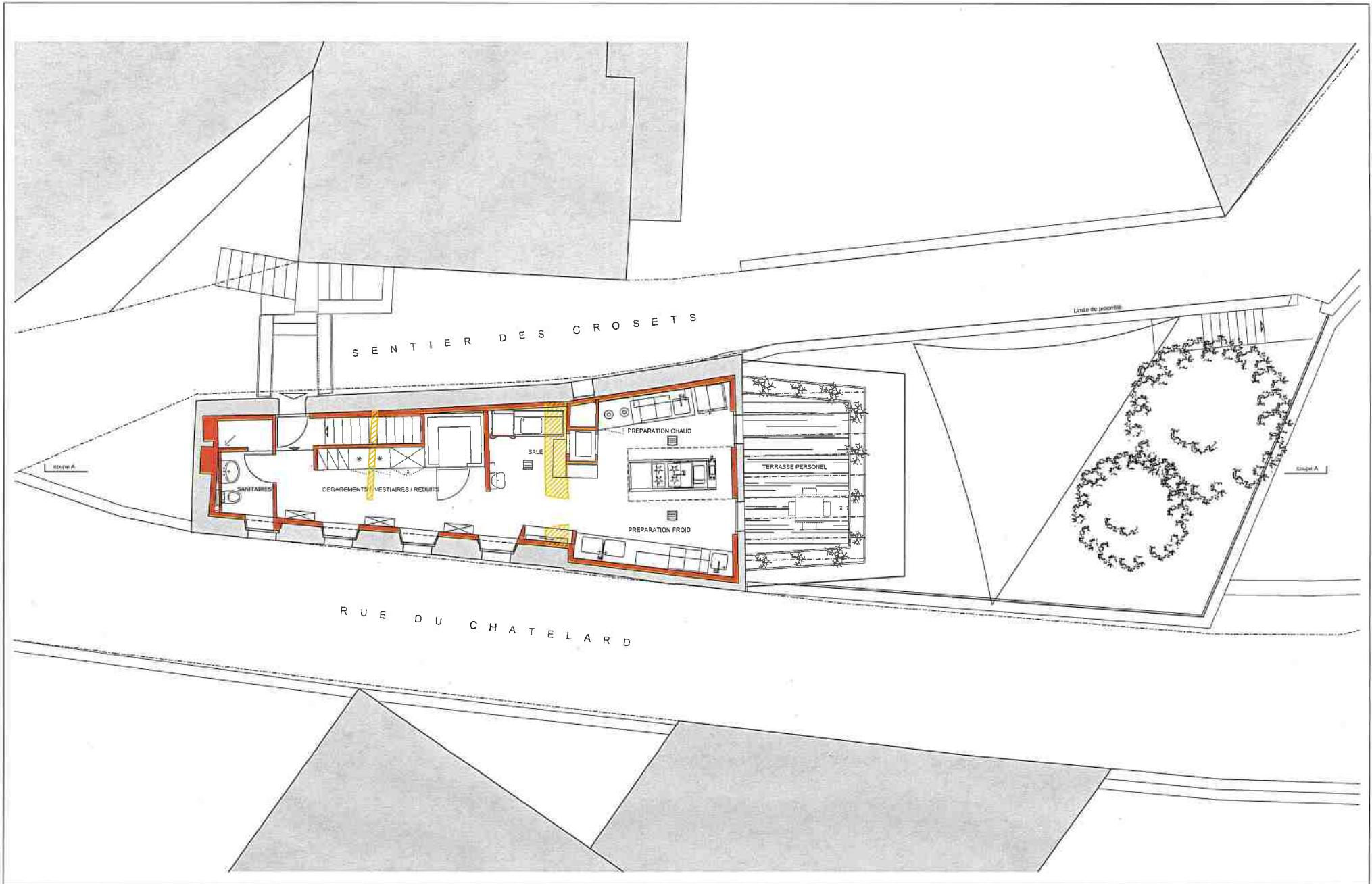
A3
PREAVIS

0 1 5 m.


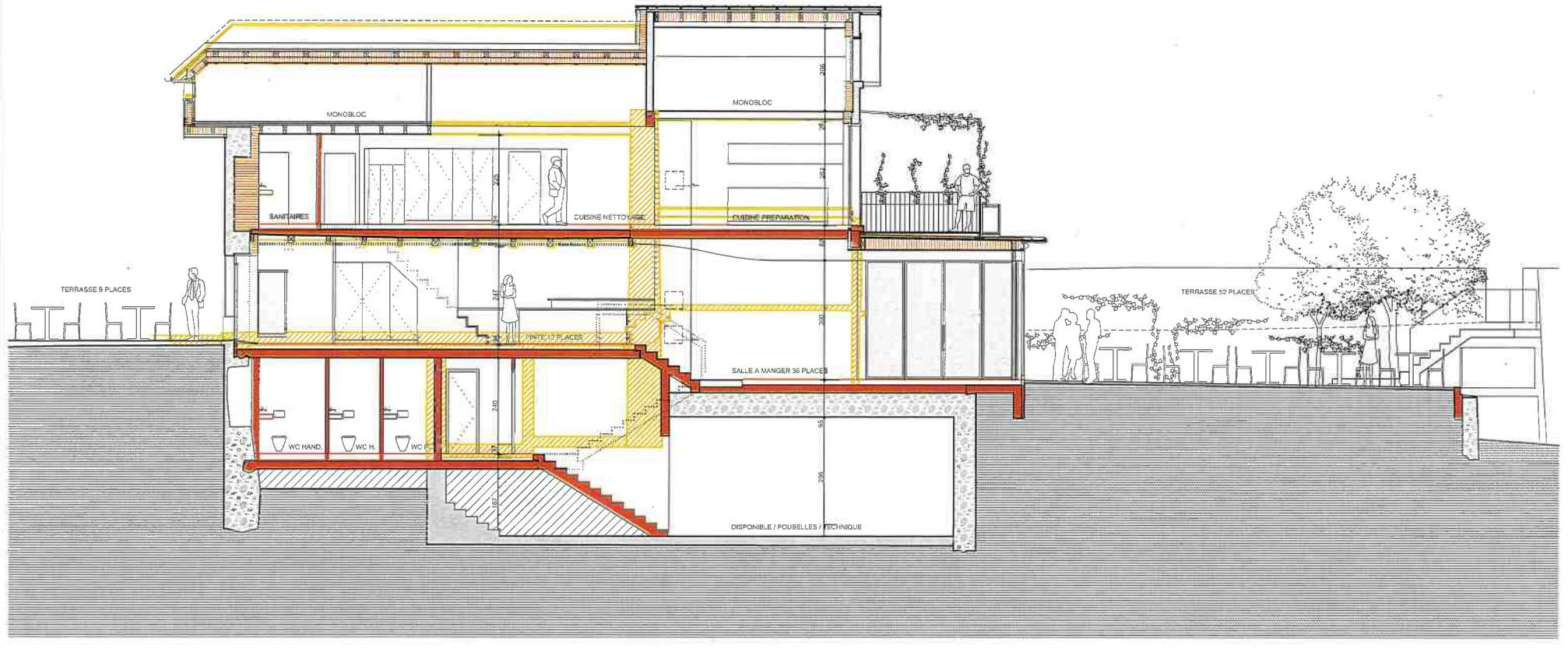
TOUTES LES DIMENSIONS SONT COTÉES FINI. L'ENTREPRENEUR EST TENU DE VÉRIFIER LES COTES SUR PLACE.



18.330 AP 103 PLAN DU REZ DE CHAUSSEE 1:100 13.10.2021 cm



18.330 AP 104 PLAN DE L'ETAGE 1:100 13.10.2021 cm



18.330 AP 201 COUPE

1:100 13.10.2021 cm