

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 26/22
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit de réalisation de CHF 2'894'000.–
pour la transformation de l'Auberge communale de la
Douane**

Délégué municipal : Roger MULLER, municipal, 078/231.00.37, r.muller@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 31 octobre 2022

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 13 décembre 2022

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Préambule

La Municipalité sollicite un crédit de réalisation d'un montant de CHF 2'894'000.— pour la transformation de l'Auberge communale de la Douane. La présente demande fait suite à la phase d'étude lancée après l'acceptation du préavis 08/21 par le Conseil communal dans sa séance du 7 décembre 2021. A noter que le coût de l'étude de CHF 219'000.— est repris et intégré dans le montant demandé ici conformément à la conclusion financière n°3 du préavis 08/21.

Le projet de transformation de l'Auberge communale correspond à l'objectif n° 5.01 du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité qui vise à assurer la gestion et l'exploitation des bâtiments communaux. De plus, les travaux figurent au plan des investissements de l'année 2023.

2. Description des travaux

En premier lieu, il est rappelé que de 2010 à 2018, des travaux considérés comme de l'entretien usuel ont été entrepris à l'Auberge communale, ainsi qu'à l'appartement situé à l'étage. Il s'agissait de travaux de peinture, de carrelage, les pompes de relevage des eaux usées, la chaudière et le changement d'appareils utiles au bon fonctionnement du restaurant.

A noter en particulier, en 2013, la construction de l'annexe de la cuisine d'une surface de 6.85 m2 qui a fait l'objet d'un préavis municipal 33/13 adopté par le Conseil communal. En même temps, il a été procédé à la peinture des façades et la pose du coupe-vent pour la terrasse extérieure.

S'agissant de la description des travaux envisagés, les plans du projet de transformation de l'Auberge de la Douane figurent en annexe au présent préavis. A des fins de compréhension, il est apporté les commentaires suivants, par partie du bâtiment, à savoir :

Sous-sol
Contrôle technique et entretien des groupes sanitaires actuels. Un WC handicapé y est prévu afin de libérer celui du rez de chaussée qui est dans le secteur de la grande salle.
Modifications de canalisations et reprises des anciennes et nouvelles colonnes de chutes en relation avec les travaux des étages supérieurs.
Création d'un ascenseur 6 places avec respect des normes handicapées afin de desservir tout le bâtiment mais surtout le secteur des groupes sanitaires. De ce fait, pas de monte-charge individuel pour l'activité du restaurant, pour éviter des doublons, le tenancier pouvant utiliser l'ascenseur « hors des heures » de la clientèle.
Rénovation des chambres froides. Démolition et déplacement de certains murs. Création de deux vestiaires afin de mettre aux normes l'activité du restaurant et ainsi respecter les exigences actuelles du monde du travail.
Remplacement du chauffage actuel à gaz par un échangeur du chauffage à distance et adaptation des groupes de chauffage actuels.
Réfection ponctuelle des sols et murs des zones publics (hall et cage d'escalier).

Rez-de-chaussée

Réaménagement des surfaces commerciales, restaurant (salle à manger) et café avec changement partiel des revêtements de sols, peinture et plafonds. Nouveau comptoir de distribution au café. Suppression des anciennes cabines téléphoniques.

Restauration et revalorisation de certains revêtements de sols et parois actuels.

Agrandissement et nouvelle cuisine professionnelle avec modification des surfaces pour un gain de près de 13.00 m² avec réaménagement en zones fonctionnelles de la cuisine, sans emprise sur la salle communale.

Accès à l'ascenseur 6 places.

Adaptation des chemins de fuite et mise aux normes feu en vigueur.

Deux nouvelles ouvertures sont prévues dans le contrecœur des fenêtres existantes pour un accès direct à la terrasse extérieure.

En complément, il est prévu une isolation sur le pourtour des murs extérieurs afin d'optimiser le bilan thermique.

1^{er} étage

Transformation globale pour aménager une salle de réunion de 15 à 50 personnes en fonction de l'aménagement comprenant une partie sanitaire. Zone ascenseur depuis le rez de chaussée avec accès sur la zone du toit plat pour détente mais également pour l'entretien et l'accès aux installations techniques de la grande salle.

Aménagement de l'appartement de 3½ pces pour le tenancier de l'établissement, avec création d'une salle de bain en réunissant le petit WC existant qui était séparé. Il paraissait normal de prendre une chambre de l'ancienne partie hôtelière pour agrandir l'appartement de fonction qui passe ainsi de 2 à 3½ pièces.

Le contrôle amiante, obligatoire pour la mise à l'enquête, a fait ressortir les éléments à traiter de l'appartement comme certaines colles et joints mis en place lors de sa transformation dans les années septante. Il en a été tenu compte dans les frais de la rénovation.

Adaptation des chemins de fuite et mise aux normes feu en vigueur. Il s'agit principalement d'installation des portes anti-feu aux endroits stratégiques.

Combles

Réfection de l'étage. Isolation entre les structures existantes de la toiture avec complément à l'intérieur. Changement des fenêtres dans les lucarnes existantes.

Les 3 chambres auront une salle d'eau privative aux dimensions et normes adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Mise à jour des largeurs de corridor et pose de portes EI30 selon les normes en vigueur.

Isolation sur la toiture comprenant la découverture complète et repose de nouvelles tuiles. En complément, intégration de tuiles solaires dans la partie du réveillonage du toit (partie inférieure de la toiture).

Extérieurs

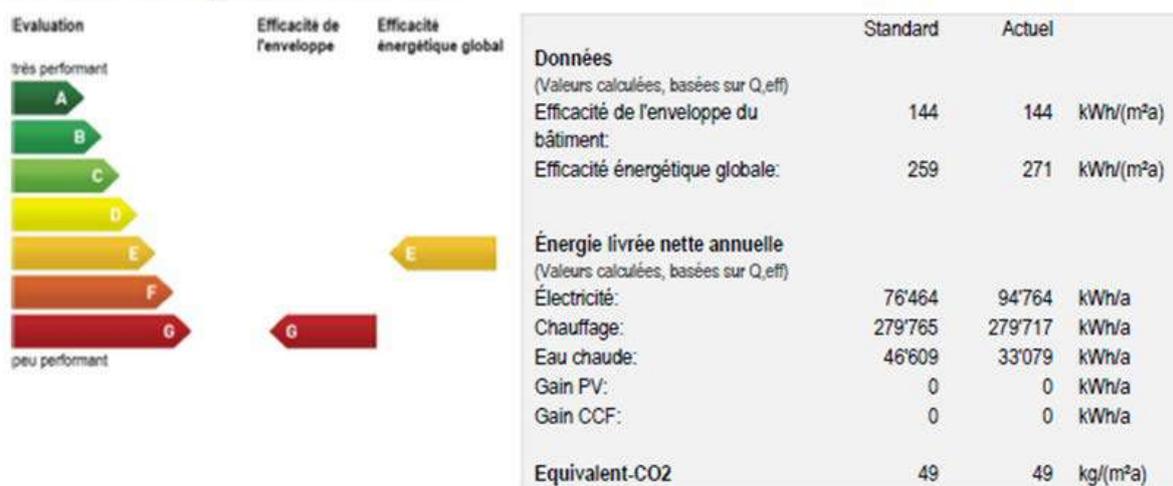
Une isolation périphérique sera mise en place sur le pourtour des murs extérieurs de l'auberge afin d'optimiser le bilan thermique et répondre aux exigences techniques sur le développement durable. Pour garder l'identité et l'architecture du bâti, les cadres de fenêtres saillants seront recréés. Le chauffage ou plutôt la source de chaleur, comme dit plus haut, sera alimentée par le CAD et non plus par gaz.

Remise en état des dallages pour les terrasses. Pas de modification majeure sur les façades, hormis la construction de l'agrandissement de la cuisine côté Broye, la création de la cage d'ascenseur fait naître une superstructure en toiture Nord-Ouest et l'ouverture de 2 contrecœurs pour les portes d'accès aux terrasses. L'une côté café, l'autre côté restaurant.

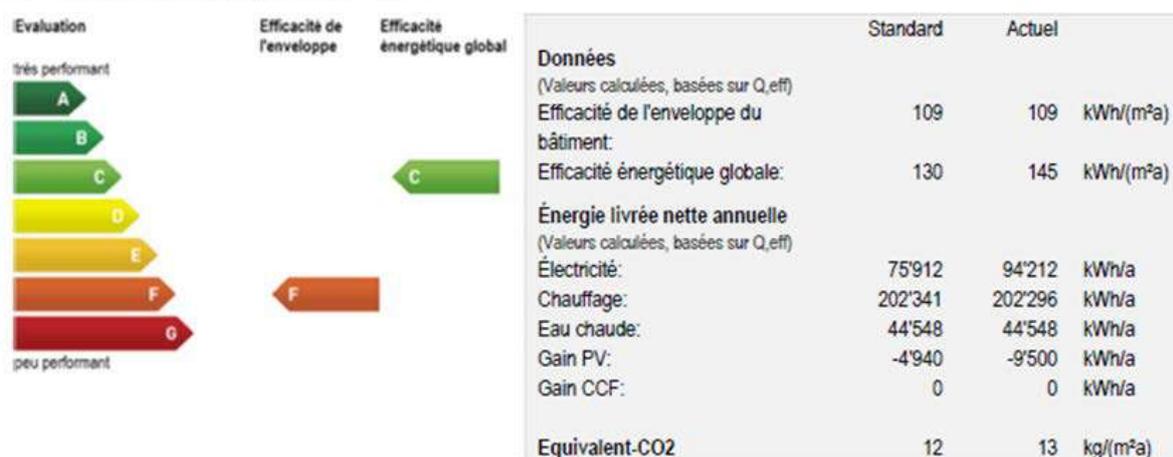
A noter que le projet de transformation a fait l'objet d'une enquête publique du 16 juillet 2022 au 14 août 2022 qui n'a pas suscité d'opposition, ni de remarque.

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude, un rapport CECB+ (certificat énergétique cantonal des bâtiments) a été élaboré, lequel montre la pertinence évidente des travaux complémentaires envisagés, avec un comparatif de l'état initial face au projet retenu. Le montant a donc été intégré dans le descriptif et le récapitulatif ci-dessous.

5.1 Données énergétiques de l'état initial



5.3 Données énergétiques: Variante 2



A la lecture des résultats, il est constaté une amélioration par rapport à l'intervention sur la partie auberge mais en raison de la grande salle, l'efficacité de l'enveloppe n'est pas optimale. En effet, les ingénieurs considèrent la Douane comme un seul bâtiment et non pas comme deux entités (Auberge et salle communale).

Par ailleurs, les résultats précités comprennent les travaux complémentaires proposés dans le présent préavis au chiffre 4.2, en particulier les interventions en matière énergétique qui

sont déterminantes pour améliorer sensiblement l'évaluation et l'efficacité énergétique globale du bâtiment.

De plus, il est envisagé de compléter l'équipement sur la signalisation pour la protection incendie, et la mise à niveau des installations électriques selon les normes en vigueur.

S'agissant du planning des travaux, sous réserve de l'accord du Conseil communal et des retards éventuels pour la livraison des matériaux, il est identique à celui indiqué dans le préavis municipal 08/21, ils seront exécutés durant l'année 2023 avec une ouverture de l'Auberge communale projetée au printemps 2024, sous réserve de la procédure de sélection du nouveau gérant. Pour rappel, l'Auberge de la Douane n'est plus en activité depuis le 31 décembre 2019.

3. Aspects financiers

4.1 Travaux projetés

Le prix est basé sur des offres cadres, après visite des lieux avec les corps de métiers en adéquation avec les transformations voulues. Le tableau suivant décrit la situation :

1.- Travaux préparatoires	80'500.-
2.- Bâtiment	
a) Travaux de maçonnerie	214'000.-
b) Façades, fenêtres, toits plats	183'000.-
c) Installations électriques	150'000.-
d) Chauffage, ventilation	111'000.-
e) Installations sanitaires, cuisine professionnelle	361'000.-
f) Ascenseur	46'500.-
g) Plâtrerie, peinture, menuiseries	292'000.-
h) Revêtements sols et murs	98'500.-
i) Honoraires	135'300.-
4.- Aménagements extérieurs	10'000.-
5.- Frais secondaires, taxes, autorisations	78'200.-
Total (TTC)	1'760'000.-

Parti sur la base du crédit d'étude, le montant total ci-dessus comporte les hausses conjoncturelles (~15%) subies ces derniers temps (2020-2022).

4.2 Travaux complémentaires proposés

Cela dit, la Municipalité propose des travaux complémentaires qui n'étaient pas prévus au moment de la présentation du crédit pour la phase d'étude. C'est lors de cette dernière phase qu'il a été jugé opportun de réaliser les éléments qui suivent ci-après.

En premier lieu et en conformité avec le guide solaire adopté en mai 2022 pour l'intégration de capteurs photovoltaïques dans un contexte à haute valeur patrimoniale, il est proposé, avec le choix d'une nouvelle source de chaleur, de munir la toiture d'une étanchéité, d'une isolation et de panneaux photovoltaïques sous forme de tuiles permettant une autoconsommation

électrique. Une isolation ponctuelle intérieure sera prévue pour compléter les endroits restés « froid » dans les galetas.

De plus, un montant est prévu pour l'isolation périphérique de l'Auberge, son ameublement avec chaises et tables, la literie pour les chambres et l'équipement de la salle de réunion.

Compléments

Ameublement et décoration	105'000.-
Réfection toiture et installation photovoltaïque	320'000.-
Isolation périphérique	205'000.-
WC supplémentaires aux combles	121'000.-
Divers et imprévus, arrondi	164'000.-
Total TTC	<u>CHF 915'000.-</u>

4.3 Résumé des aspects financiers

Le tableau suivant résume la situation financière de la présente demande de crédit :

Objet	Montant en CHF
Transformations projetées sous chiffre 4.1	1'760'000
Travaux complémentaires sous chiffre 4.2	915'000
Etude votée par le préavis 08/21 sous chiffre 1	219'000
TOTAL TTC	2'894'000

Les coûts financiers du présent préavis sans les charges et produits d'exploitation, se montent à CHF 96'467.— d'amortissement annuel et CHF 43'410.— d'intérêts en moyenne sur 30 ans et avec l'hypothèse d'un taux de 3%.

4. Conclusions

Parmi les tâches d'une Commune, celles relevant de l'accueil et du déroulement de la vie culturelle et festive se développent dans les salles du bâtiment de la Douane. Elle a la responsabilité de sauvegarder ce patrimoine et fournir à un futur exploitant un outil moderne et performant. La Commune doit être exemplaire et encore plus aujourd'hui, lorsqu'elle rénove ou construit un bâtiment lui appartenant. Elle doit se montrer à la pointe des enjeux énergétiques et environnementaux qui s'imposent à notre société.

La partie constituée par l'Auberge est la plus visible du fait de son emplacement qui s'expose aux regards des personnes qui empruntent la route la plus fréquentée de la localité. Autrement dit, l'Auberge de la Douane est l'un des vitrines de notre cité, laquelle doit contribuer à l'attractivité de Moudon.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 26/22 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude et celui de la COGEFIN ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

1. **autorise formellement la Municipalité à entreprendre la transformation de l'Auberge communale de la Douane,**
2. **accorde à cet effet un crédit d'investissement maximum de CHF 2'894'000.—TTC, dont à déduire toute participation ou subside éventuel de tiers,**
3. **prend acte que la dépense finale sera comptabilisée à l'actif du bilan et amortie au fur et à mesure des possibilités du ménage communal, mais en 30 ans au maximum,**
4. **autorise formellement la Municipalité à emprunter tout ou partie de la dépense aux meilleures conditions du marché.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
La syndique : Le secrétaire :

C.PICO  
A. IMERI

Annexes : plans du projet mis à l'enquête publique



156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_201

sous-sol
1:100



- ⊕ Existant
- ⊕ EU
- ⊕ Nouveau
- ⊕ Démoli

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

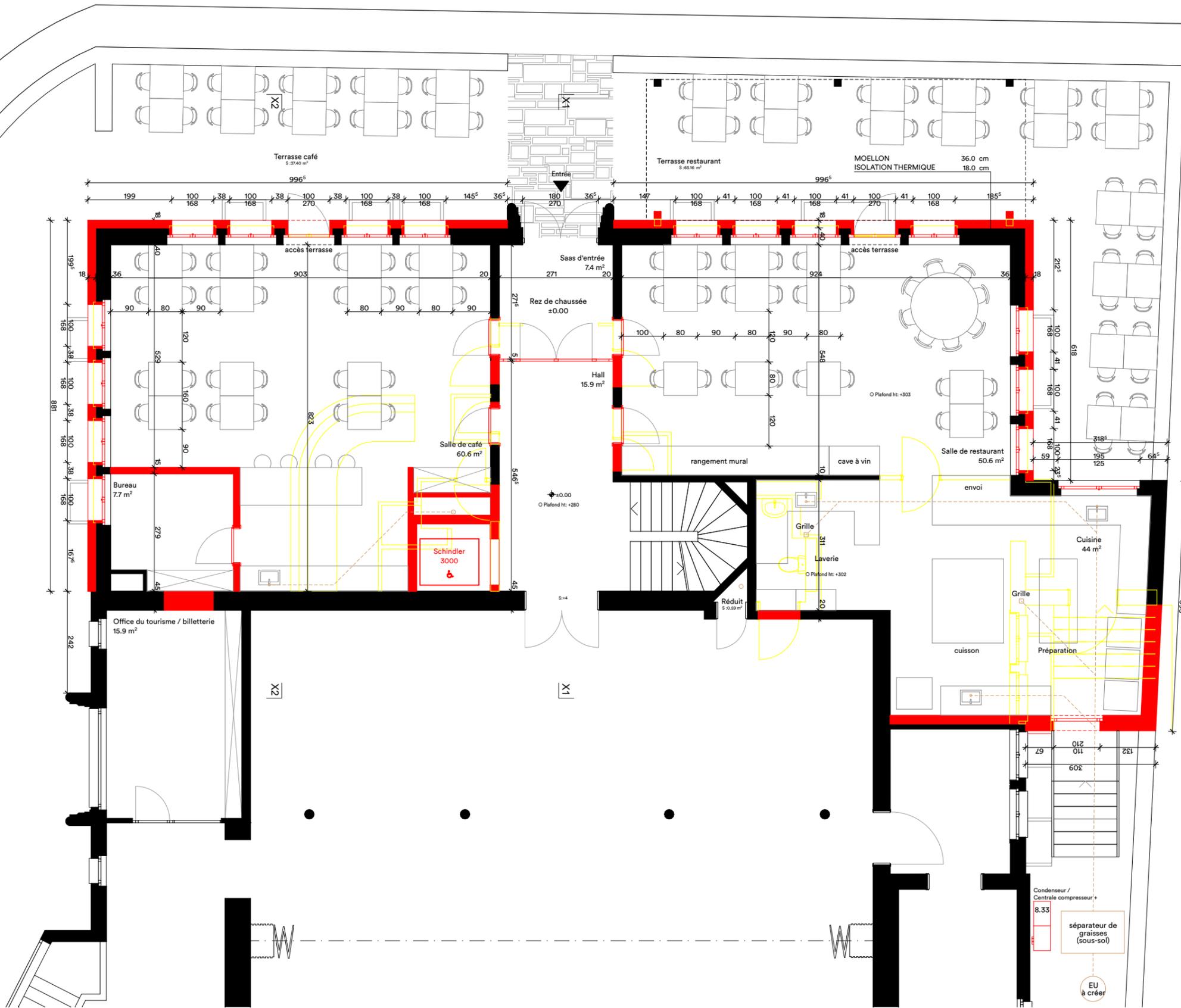
L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch

27.06.2022





156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_202

rez-de-chaussée
1:100



- ✚ Existant
- ✚ EU
- ✚ Nouveau
- ✚ Démoli

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch

27.06.2022





156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_203

étage
1:100



- ⊕ Existant
- ⊕ EU
- ⊕ Nouveau
- ⊕ Démoli

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

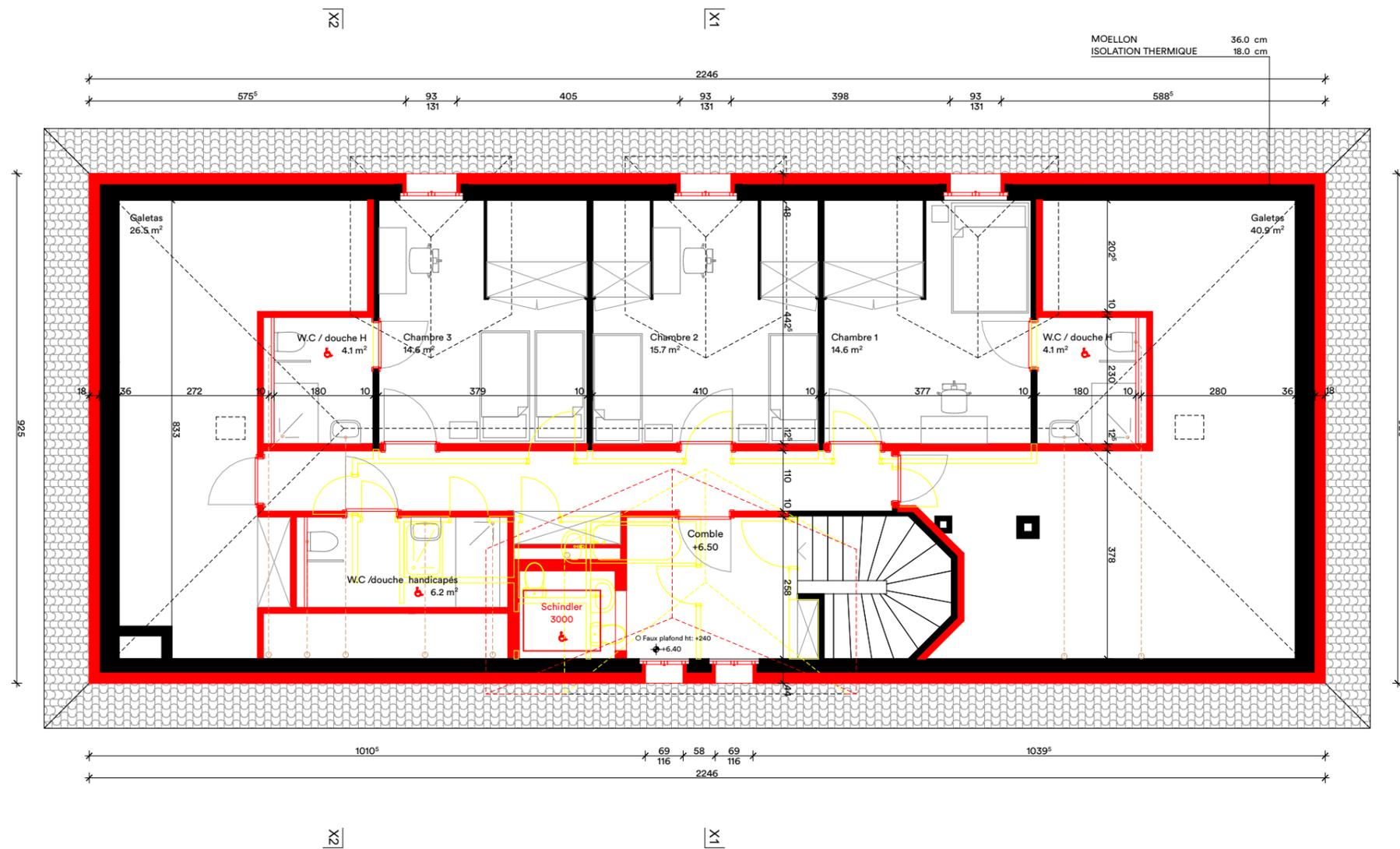
L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch



27.06.2022



156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_204

combles
1:100



- ⊕ Existant
- ⊕ Nouveau
- ⊕ Démoli
- ⊕ EU

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

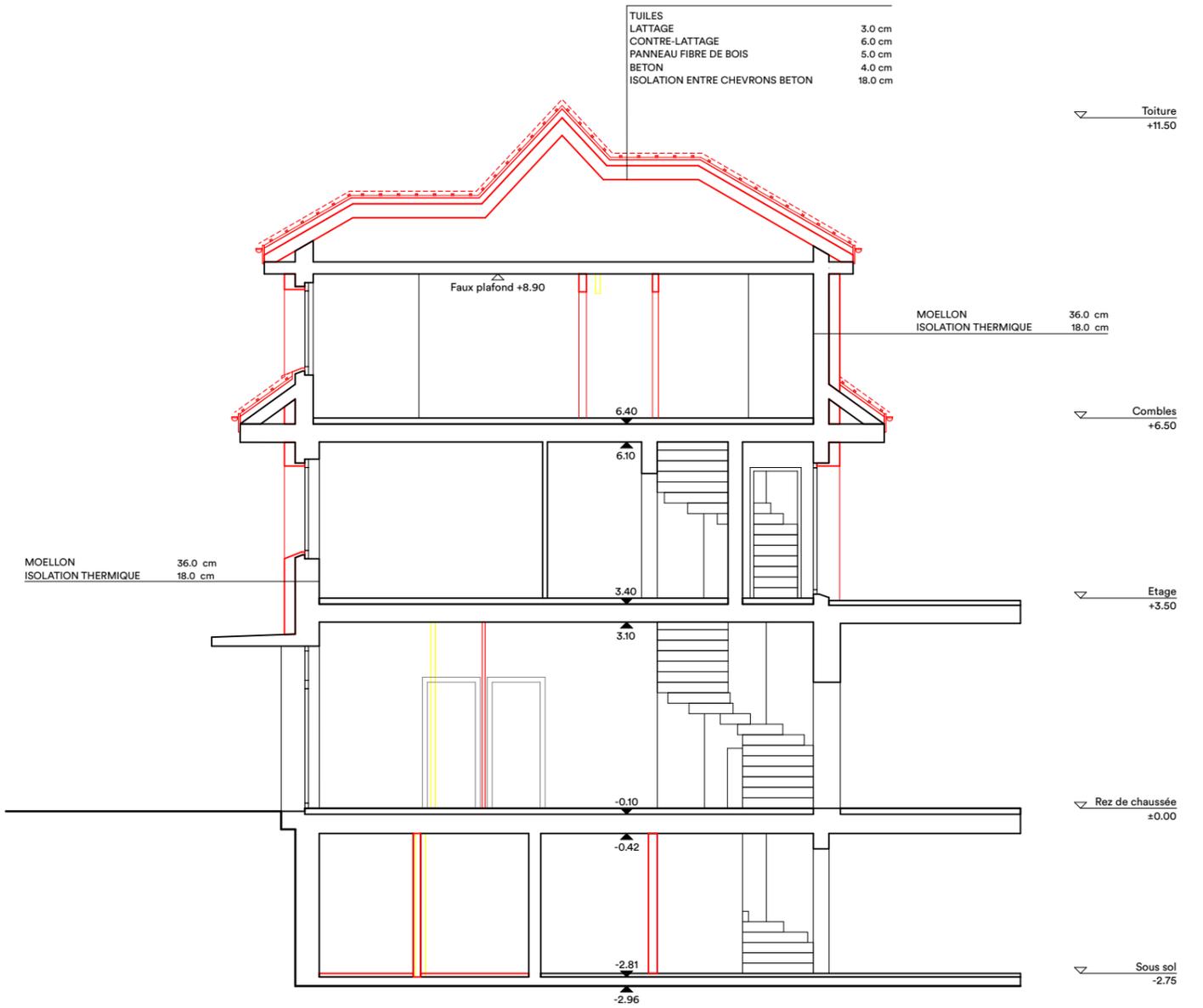
L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch

AAS

27.06.2022



156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_220

Coupes X1 / X2
1:100

- ✚ Existant ✚ EU
- ✚ Nouveau
- ✚ Démoli

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

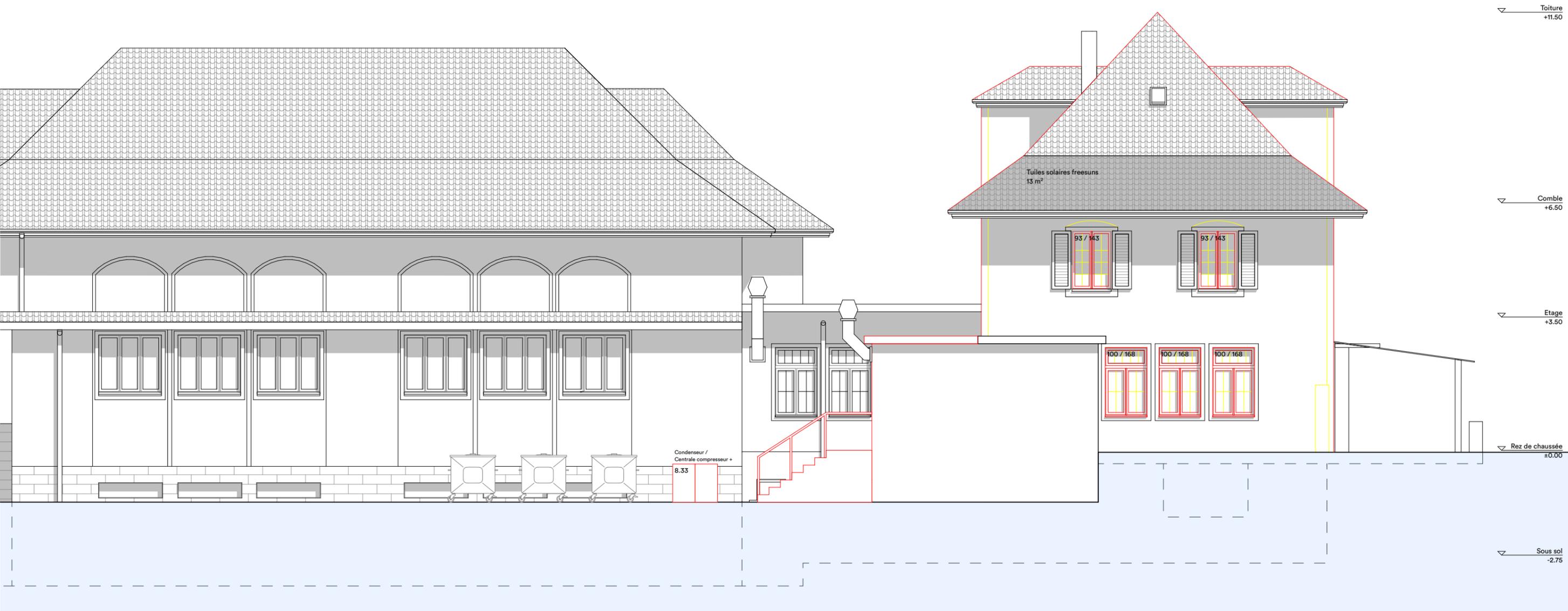
L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch



27.06.2022



156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_230

Façade Sud-Ouest
1:100

- ⊕ Existant ⊕ EU
- ⊕ Nouveau
- ⊕ Démoli

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch

AAS

27.06.2022

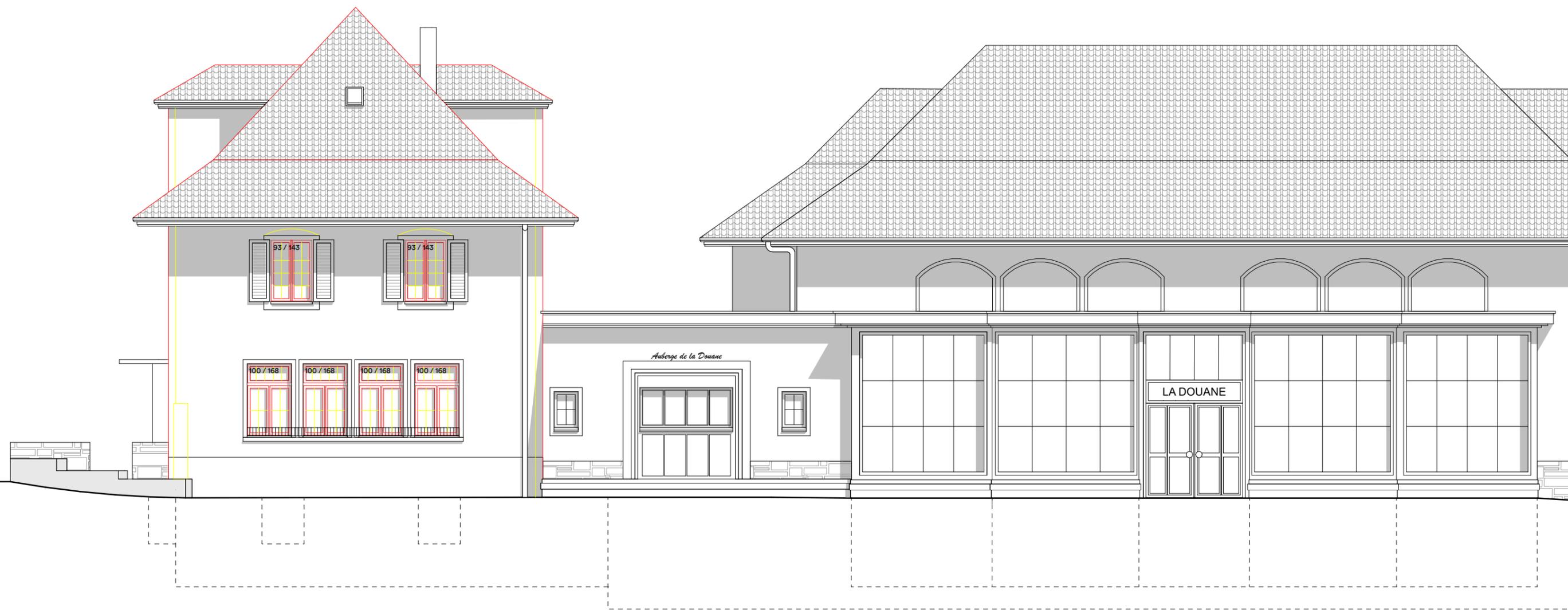
Toiture
+11.50

Comble
+6.50

Etage
+3.50

Rez de chaussée
±0.00

Sous sol
-2.75



156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_231

Façade Nord-Est
1:100

- ✚ Existant
- ✚ Nouveau
- ✚ Démoli
- ✚ EU

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch

AAS

27.06.2022

Toiture
+11.50

Comble
+6.50

Etage
+3.50

Rez de chaussée
±0.00

Sous sol
-2.75



156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_232

Façade Nord-Ouest
1:100

- + Existant
- + Nouveau
- + Démoli
- + EU

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch



27.06.2022

Toiture
+11.50

Comble
+6.50

Etage
+3.50

Rez de chaussée
+0.00

Sous sol
-2.75



156 Transformation de l'Auberge communale de la Douane

sur la parcelle n°441, à Moudon
Commune de Moudon

Enquête ordinaire | 156_D2_233

Façade Sud-Est
1:100

- + Existant
- + Nouveau
- + Démoli
- + EU

Atelier d'Architecture Seydoux sàrl
aas-architecture.ch

Au Crêt 4
1643 Gumefens

Avenue de Billens 2
1510 Moudon
2'551'095 / 1'168'670

Case Postale 9
1510 Moudon

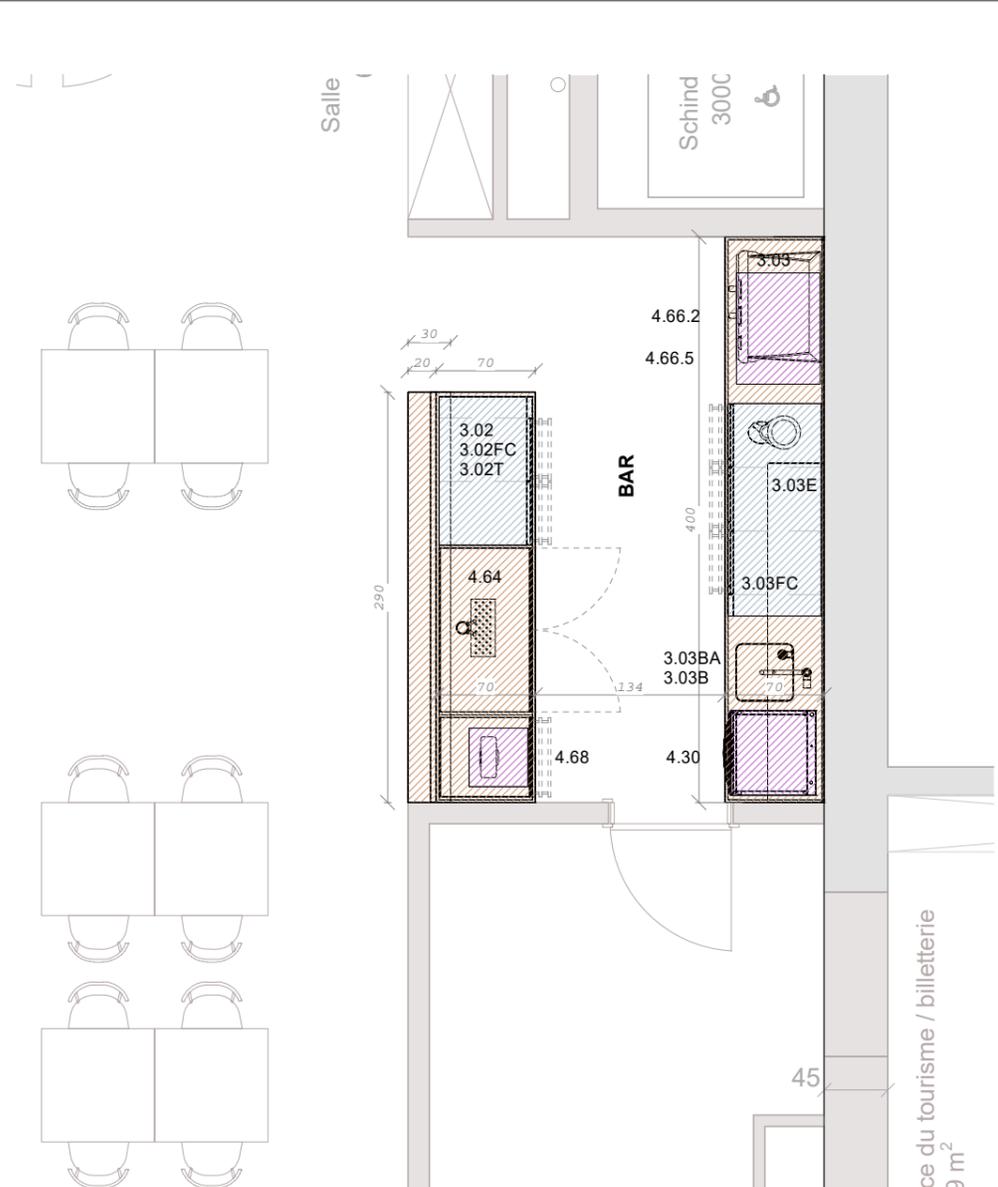
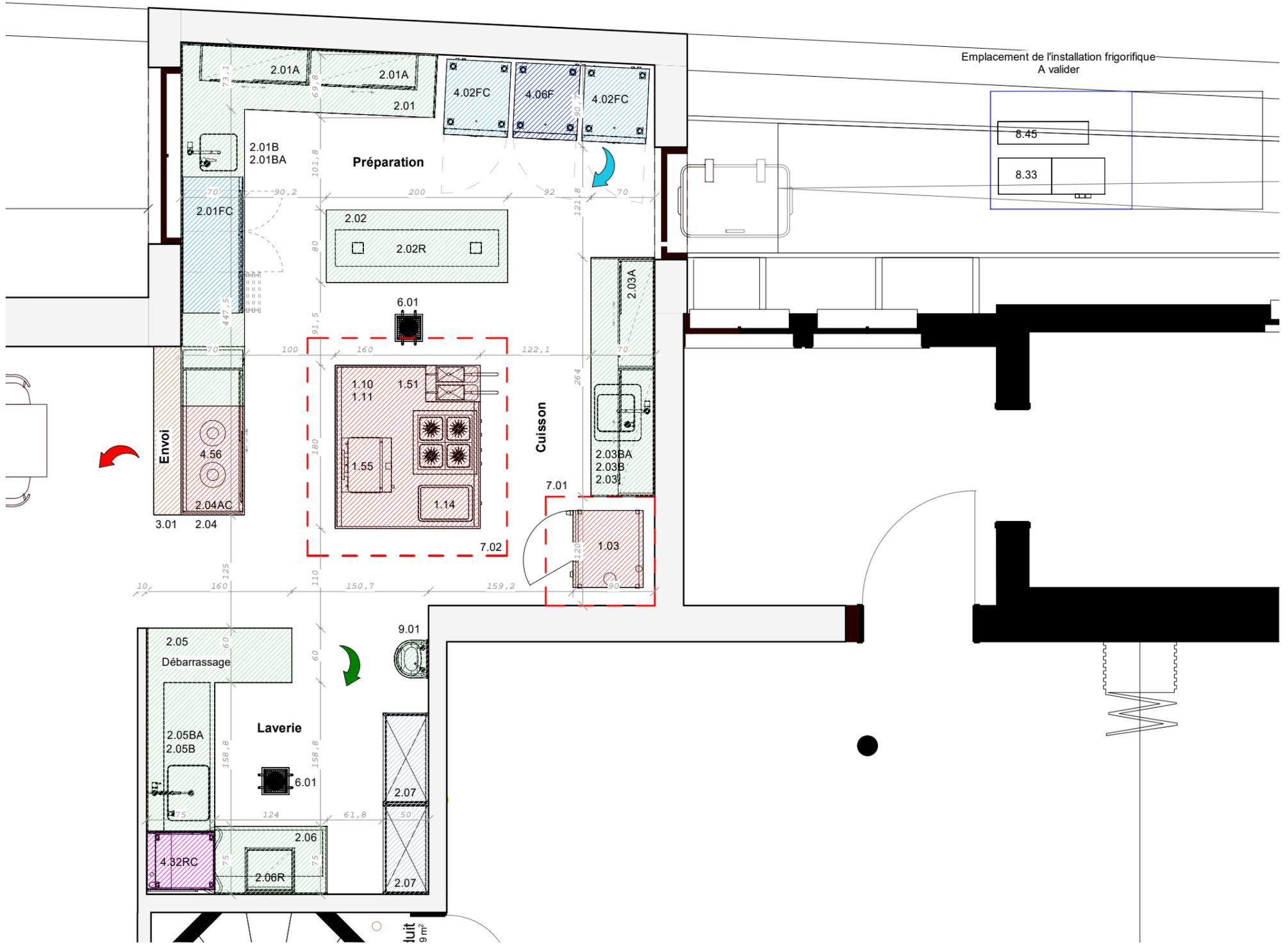
L'architecte

Le propriétaire

+41 26 915 22 25
atelier@aas-architecture.ch

AAS

27.06.2022



1. APPAREILS THERMIQUES		3.03	1	Comptoir arriere bar
1.03	1	3.03B	1	Batterie Gastro
1.10	1	3.03BA	1	Bassin 45x45
1.11	1	3.03E	1	Etagère
1.14	1	3.03FC	1	Frigo inférieur 3 blocs GN 1/1 - 6 tiroirs 2/5
1.51	1			
1.55	1			
2. MOBILIER - EQUIPEMENT EN ACIER INOX		4. APPAREILS		
2.01	1	4.02FC	2	Armoire frigorifique GN 2/1
2.01A	2	4.06F	1	Armoire congélation GN 2/1
2.01BA	1	4.30	1	Lave vaisselle M sous table
2.01FC	1	4.32RC	1	Machine à laver simple capot avec recup. chaleur
2.02	1	4.56	2	Lampe chauffante
2.02R	1	4.64	1	Tireuse à bière - 2 sorties
2.03	1	4.66.2	1	Machine à café barista
2.03A	2	4.66.5	1	Moulin à café
2.03BA	1	4.68	1	Système de paiement
2.04	1			
2.04AC	1			
2.05	1			
2.05B	1			
2.05BA	1			
2.06	1			
2.06R	1			
2.07	2			
3. BAR / BUFFET		6. ECOULEMENT DE SOL		
3.01	1	6.01	2	Boite siphonide
3.02	1			
3.02FC	1			
3.02T	1			
7. HOTTE DE VENTILATION		8. ECONOMAT / INSTALLATION FRIGORIFIQUES		
		8.33	1	Centrale compresseur / condenseur
		8.45	1	Tableau électrique pour installation frigorifique
9. HYGIENE / DECHETS / ACCESSOIRES		9.01		
		9.01	1	Lave mains mural

FLUX DE CIRCULATION

- Flux de mets chaud
- Flux de vaisselle
- Flux de mets froid

PLAN CUISINE - Version 1
PHASE 31 - AVANT-PROJET

Niveau : Rez-de-chaussée
Auberge de la Douane
1510 Moudon

N° de projet : 22008

22008-A	03.05.22	ECH : 1 : 50 FORMAT: A3 UNITE :
22008-B	13.05.22	
22008-C	16.06.22	

www.eccp.ch
Rte du Pavement 56
1018 Lausanne
bureau@eccp.ch
021 683 11 14

EC CP
EXPERT
CONCEPT
CUISINES
PROFESSIONNELLES

© ECCP Sarl - Ce document est protégé par les droits réservés de l'auteur. Reproduction même partielle interdite sans l'accord écrit de ECCP.