

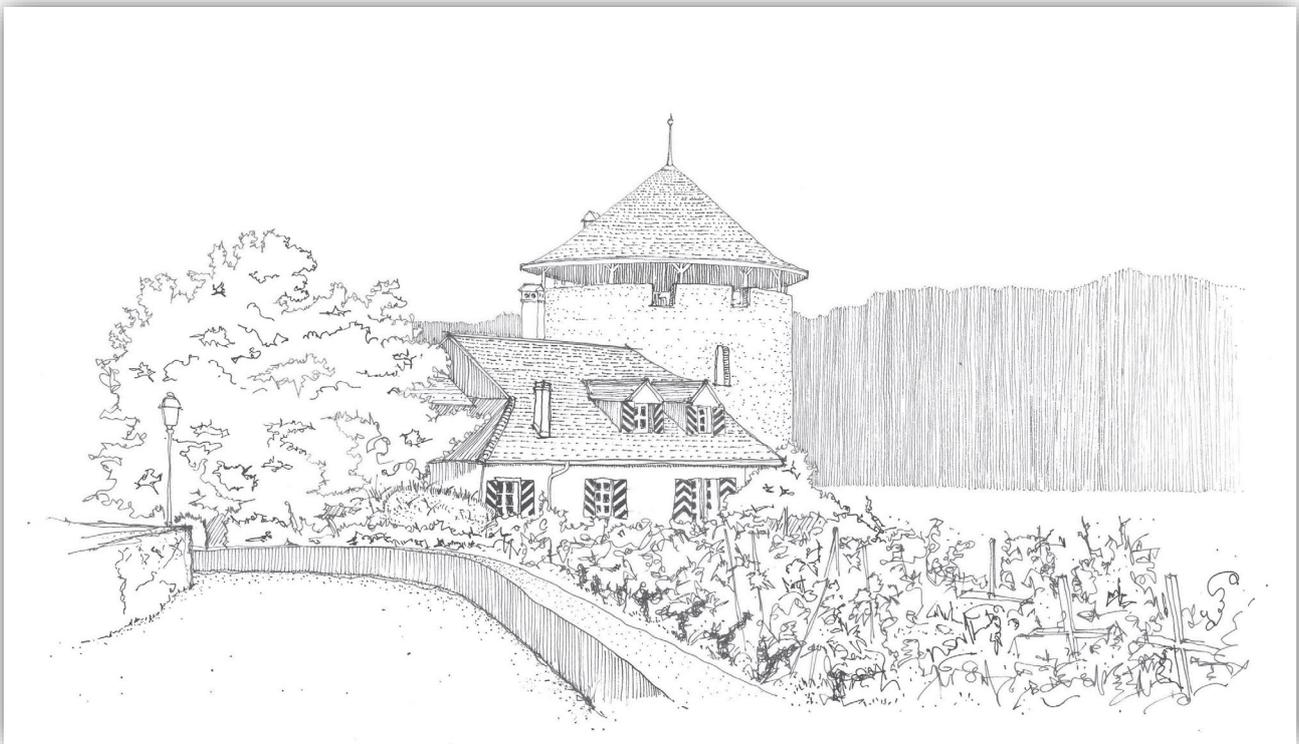


Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 05/2024



Objet du préavis

Etude de la mise en valeur du Château de Bertholod à Lutry

Table des matières

Table des matières	2
1. Préambule	3
1.1. Château de Montagny.....	3
1.2. Château de Bertholod	3
1.3. Fiche historique	3
2. Objet du préavis	4
2.1. Processus général du projet.....	4
2.2. Etude préliminaire	5
2.3. Contenu de l'étude.....	5
2.4. Processus de l'étude de planification	6
2.5. Concept d'activités.....	6
2.6. Planification de la rénovation.....	7
2.7. Exploitation	9
3. Planning de l'étude	9
4. Devis général.....	10
5. Impact sur la réduction de gaz à effet de serre et plan climat.....	10
6. Financement.....	10
7. Conclusions.....	11

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le 1^{er} Vice-président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

La Municipalité porte une attention particulière à son vignoble situé dans le Lavaux et qui représente pour elle un symbole d'un passé historique dans lequel Payerne a joué un rôle certain et tiré parti. Le vignoble payernois est à ce titre une composante très importante de son patrimoine foncier.

Depuis plusieurs décennies, la Municipalité a favorisé le développement du Château de Montagny par des investissements ciblés et réguliers. A l'inverse le Château de Bertholod n'a fait l'objet que de travaux de faible envergure principalement du fait que le bâtiment était affermé au vigneron-tâcheron qui le gérait et l'entretenait avec certaines prérogatives. Les travaux suivants se sont déroulés dans les bâtiments du vignoble depuis 1990 :

1.1. Château de Montagny

2008 : Construction du pressoir et cave pour la production de l'ensemble des crus payernois

2013 : Création d'un local de dégustation et rénovation d'un appartement à des fins de rendement

2015 : Rénovation de la toiture des anciennes écuries

2016 : Travaux d'aménagement de trois appartements et assainissement du chauffage. Les appartements sont au nombre de six depuis 2017, ceci en marge des activités de la vigne. Le bâtiment de Montagny permet d'obtenir un revenu locatif rentable

1.2. Château de Bertholod

Seuls des travaux de maintenance et de réfection partielle ont eu lieu sur le site de Bertholod mais aucune mesure de rénovation planifiée n'a été entreprise depuis 1980.

1.3. Fiche historique

Le Château de Bertholod, propriété de la Ville de Payerne depuis 1545, jouit d'un emplacement de 1^{er} choix dans les vignes du Lavaux, sur le territoire de la Commune de Lutry.

L'ancienne tour des Mayors de Lutry construite au début du XIV^e siècle, citée depuis 1312, prend le nom de Tour de Bertholod au XVI^e siècle seulement. Le domaine, propriété de la famille de Bruel en tout cas au début du XVI^e siècle, comprenait sans doute la tour et divers bâtiments. Il a été vendu à la Ville de Payerne en 1545.

L'ensemble a été restauré vers 1553, puis en 1642-1643, date à laquelle la tour et habitation ont été remises en état par la Ville de Payerne pour en faire la résidence de son vigneron. Les plans cadastraux de 1705 témoignent du caractère fortifié des constructions annexes à la tour. A cette époque, la tour était encore nettement séparée de l'ancien corps de logis, remanié au XVII^e siècle, par un mur d'enceinte crénelé.

La tour Bertholod présente un plan original en arc de cercle outrepassé et comporte deux étages, ajourés d'archères sur un rez-de-chaussée complètement fermé, dont l'accès direct depuis la cour n'a été percé que tardivement.

La toiture a été refaite lors des grands travaux de réaménagement de 1948-1949 (architecte, Louis Bosset). Au Nord, l'ancienne dépendance rurale reconstruite aux cours des XVIII^e et XIX^e siècles, mais dont une partie du gros œuvre est médiévale. Au Sud, le corps de logis remanié à plusieurs reprises, notamment en 1643, date des baies à meneau. Il en est de même pour le jardin sur une terrasse soutenue par un mur de soutènement en pierre. Un platane et une pergola en bois sur laquelle pousse une vigne cadrent la façade sud. Des rosiers bordent la partie sud de la terrasse. Au Nord sont plantés des arbres fruitiers, des surfaces engazonnées, des rosiers et vivaces. La cour est en partie en vieux pavés, tandis que l'autre est en pavés béton autobloquants.

Depuis le début 2018, le Château de Bertholod n'est plus affecté aux activités viticoles si ce n'est quelques locaux secondaires tels que le réfectoire, vestiaires et sanitaires qui sont encore utilisés épisodiquement par le personnel du vignoble. Depuis, les deux appartements du Château sont loués pour des durées limitées à la planification des futurs travaux. D'un point de vue général, l'état du Château de Bertholod peut être qualifié de moyen à mauvais avec un niveau d'obsolescence élevé.

Les réflexions de la Municipalité se sont concentrées principalement sur la future affectation du Château de Bertholod, emblème du vignoble payernois et susceptible de disposer d'un fort potentiel de développement touristique en lien avec la promotion des produits de la vigne.

Dans ce contexte, la Municipalité a saisi l'opportunité de mandater un groupe d'étudiantes et d'étudiants de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL) afin de développer un projet de mise en valeur dans le cadre de son travail de bachelor. Le résultat de ce travail, jugé très professionnel, a séduit la Municipalité par son caractère novateur pour la mise en valeur du vignoble dont le Château de Bertholod devient un écrin pour la promotion des vins de Payerne et de la région du Lavaux.

A la suite de cette démarche, l'étude que souhaite entreprendre la Municipalité, a notamment pour objectif de vérifier la faisabilité du concept EHL. Au préalable, la Municipalité a d'emblée écarté le modèle de valorisation du Château de Bertholod par la création d'appartements. Pour cette dernière solution bien qu'envisageable, la zone d'affectation viticole protégée implique des restrictions des droits à bâtir mais avant toute autre considération, il faut relever que le Château de Bertholod n'a pas la même situation géographique que son voisin de Montagny et possède des atouts touristiques uniques et indéniables en lien avec le vignoble.

2. Objet du préavis

2.1. **Processus général du projet**



La Municipalité s'est fixé l'objectif de mise en valeur du Château de Bertholod. La mise en valeur comprend l'objectif de la rénovation du bâtiment, mais surtout de définir l'activité qui pourrait s'y dérouler notamment à but de promotion des vins de Payerne. Ces objectifs sont conformes à la stratégie municipale et à l'axe Ville d'Actions de son programme de législature.

2.2. Etude préliminaire

L'étude préliminaire avait pour objectif de proposer un scénario d'affectation souhaitable du Château de Bertholod au départ du vigneron. L'approche, malgré tout assez classique, a permis de définir deux scénarios sur lesquels la Municipalité s'est déterminée pour poursuivre l'étude de faisabilité.

	Avantages	Faiblesses
Développement d'une affectation habitation sans lien au vignoble	<ul style="list-style-type: none"> - Rendement élevé de l'investissement - Soutien financier indirect à l'exploitation viticole 	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation d'activités liées à la promotion du vignoble payernois - Perte de l'identité viticole du Château de Bertholod - Exclusion d'un développement touristique de ce patrimoine
Développement d'une activité économique liée à la vigne	<ul style="list-style-type: none"> - Promotion de l'identité viticole du Château - Promotion locale des vins de Payerne - Exploitation du potentiel touristique régional - Accès au patrimoine pour le public 	<ul style="list-style-type: none"> - Rendement direct variable - Nécessité d'un investissement supplémentaire à une rénovation classique - Recherche nécessaire d'une exploitante ou d'un exploitant particulier

L'étude menée par l'EHL en 2022 avait l'objectif d'une mise en valeur du vignoble payernois au travers du Château de Bertholod. En résumé, le concept développé propose un aménagement du Château ouvert au public avec en cible la promotion des vins payernois et produits du terroir, des locaux dédiés à la restauration, une salle de séminaire ainsi que le maintien d'un appartement de service.

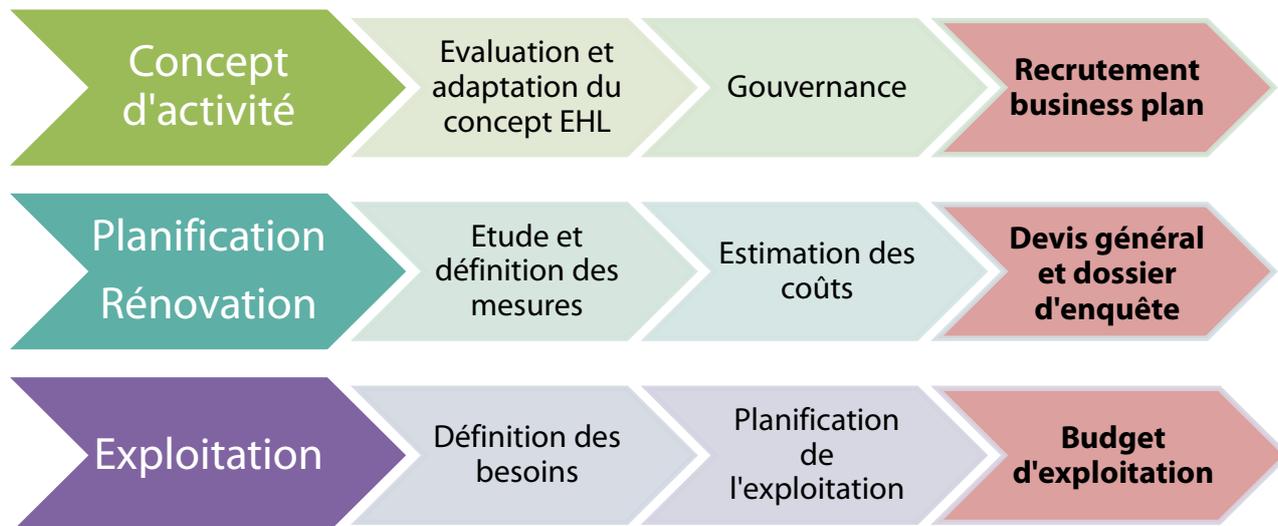
Ce travail de bachelor qualifié d'une très grande qualité a d'ailleurs obtenu une excellente note par le jury d'examen de l'EHL. Si le concept et les projections du business plan sont a priori très alléchants et ont retenu l'intérêt de la Municipalité, il n'en demeure pas moins que la vérification de la faisabilité technique ainsi qu'une évaluation des projections d'exploitation sont nécessaires. L'étude de planification devra permettre la révision et l'adaptation du concept au regard du contexte d'aménagement du territoire.

2.3. Contenu de l'étude

L'étude développera le projet sous les deux axes suivants :

Axe Ville d'Actions	Objectifs
Activités Objectif de mise en valeur économique	<p>La mise en valeur économique de Bertholod sert plusieurs objectifs, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur du vignoble payernois et promotion de la production du vin - Assurer un revenu suffisant de l'activité pour trouver un équilibre financier de l'exploitation
Rénovation Objectif de mise en valeur patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> - Restaurer le bâtiment dans les règles de l'art - Aménager le bâtiment et son environnement direct en lien à son affectation et l'activité qui s'y déroule

2.4. Processus de l'étude de planification



2.5. Concept d'activités

La Municipalité vise à projeter une mise en valeur du Château de Bertholod par une activité de promotion des vins de la Commune de Payerne, des vins du Lavaux et des produits du terroir avec pour principale cible de la clientèle issue de la population du Lavaux et des visiteuses et visiteurs de la région.

Un préavis favorable a déjà été donné par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) quant au projet d'y développer une activité commerciale en lien avec le vignoble. Il s'agit là d'une première étape importante d'approbation préalable du projet dont le développement peut être poursuivi sans une remise en question fondamentale de son contenu lors de l'examen final par les services cantonaux compétents.

Dans un premier temps, l'évaluation du concept et notamment de son business plan fixeront sa validité et les éventuelles adaptations de celui-ci. Cette étape franchie permettra l'établissement du cahier des charges de la future exploitante ou du futur exploitant ainsi que le modèle de gouvernance souhaitable, le tout pour mener à bien le recrutement. Pour cette phase du projet, le recrutement a pour but de disposer d'une candidate ou d'un candidat mais dont la nomination interviendra plus tard car celle-ci demeure réservée aux approbations d'investissement.



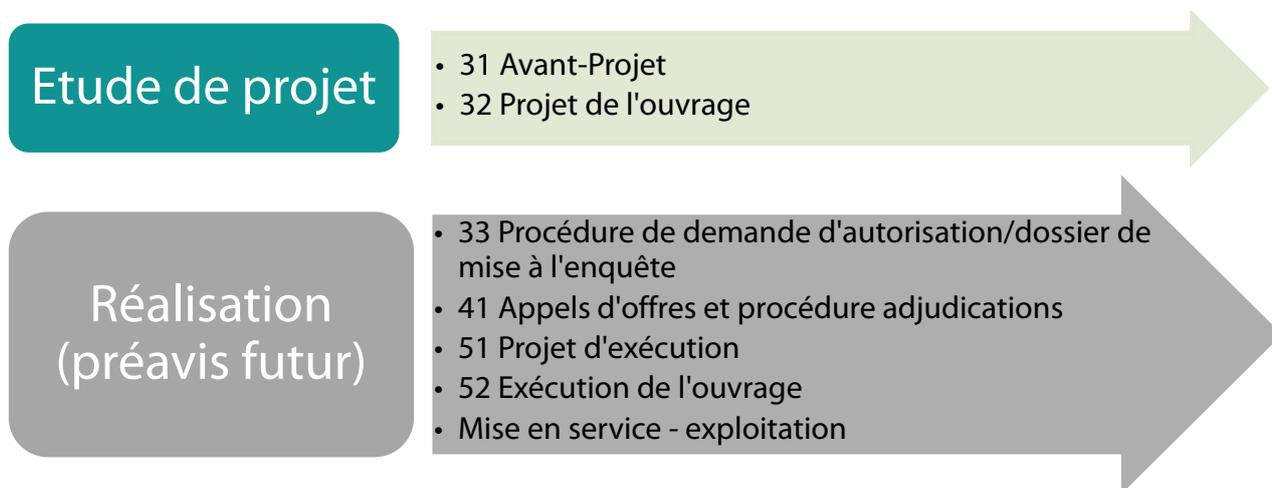
2.6. Planification de la rénovation

L'étape d'étude comprend les phases 31 et 32 d'étude préliminaire et de projet selon la SIA 103. Ces deux phases consistent à étudier et définir un projet, un devis général permettant une décision de réalisation de la part de la Municipalité et du Conseil communal.

L'étude de projet pour la partie planification et rénovation vise les deux objectifs suivants :

1. Patrimoine : définir les mesures de conservation du Château, de ses abords, de remise en état et de modernisation
2. Aménagement : définir les mesures de transformation, d'adaptation liées à la future affectation du bâtiment et de l'activité qui s'y déroulera

Phases de l'ensemble du projet :



L'étude de projet sera menée par différents professionnels et spécialistes qui seront mandatés dans le but d'établir le cahier des charges et un devis général. A ce jour, la Municipalité, conformément à la procédure des marchés publics, a sélectionné le bureau DOM Architectes associés Sàrl à Lausanne pour réaliser l'étude de projet et coordonner l'activité des différents mandataires qui forment un groupe pluridisciplinaire. Il est précisé qu'un seul mandataire peut couvrir plusieurs CFC.

Le choix des mandataires est principalement orienté en fonction des compétences, de l'expérience nécessaire et au final de s'entourer de professionnels à même d'amener une qualité certaine au projet.

CFC	Mandataire	Mandat
291	Architecte	Honoraires du bureau d'architecte en charge du pilotage de l'étude, de la coordination des mandataires, de l'étude architecturale et de l'établissement du devis général des travaux. A relever que le bureau DOM Architectes Sàrl a été sélectionné parmi d'autres bureaux sur la base des critères de compétence et d'expérience. Ce bureau est également au bénéfice du mandat de mise en valeur du Château de Faverges, propriété de l'Etat de Fribourg.
292	Ingénieur civil	Honoraires de l'ingénieur civil en charge de la planification des mesures d'évaluation de la structure du bâtiment et de sa statique, des éventuels renforcements et des raccordements aux canalisations.
293	Ingénieur électricien	Honoraires de l'ingénieur électricien en charge de la planification des besoins en électricité et du concept de distribution et de domotique.

294 297.3	Ingénieur CVCR et physique bâtiment	Honoraires pour la planification des mesures de chauffage, ventilation du bâtiment. En regard de la nature même du bâtiment, un point d'attention particulier sera porté au climat amené dans les locaux. A priori, l'assainissement énergétique du bâtiment devra tenir compte de nombreux paramètres visant à ne pas créer d'anomalies au climat intérieur du bâtiment.
295	Ingénieur Installation sanitaire	Honoraires pour la planification de l'ensemble des mesures d'assainissement des installations sanitaires ainsi que des nouveaux besoins des aménagements de restauration.
296	Cuisiniste	Honoraires pour la planification de l'agencement de restauration.
296.1	Spécialiste AEAI	Honoraires pour la planification des mesures de protection feu et de mise en conformité des installations techniques, de voies d'évacuation.
296.4	Spécialiste acoustique	Honoraires pour l'étude et l'élaboration des mesures acoustiques notamment pour les locaux de réception et de réunion.
296.7	Spécialiste en histoire	Honoraires pour l'étude historique du bâtiment afin de notamment déterminer les différentes évolutions du bâtiment, des modifications qu'il a subi au travers des siècles. Une recherche dans les archives communales est l'une des phases de l'étude. Pour mémoire, le bâtiment est inscrit à l'inventaire des monuments et sites historiques en note 1 (fiche 52) ainsi qu'à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale. Cette mesure d'étude pourrait donner lieu à l'octroi d'une subvention fédérale via le canton.
296.8	Spécialiste restauration	Honoraires liés principalement aux relevés stratigraphiques des éléments de construction et des revêtements.
297.1 297.2	Spécialiste maçonnerie ancienne et pierre de taille	Honoraires liés à l'identification des matériaux des éléments de construction en pierre et des maçonneries et de déterminer les mesures de conservation et de restauration.
297.3	Spécialiste éclairage	Honoraires d'étude et de planification du concept d'éclairage électrique intérieur et extérieur.
299	Sondages	Différents sondages d'investigation à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.



Planification de la rénovation

- Planification des travaux de conservation et de rénovation
- Planification des travaux d'aménagement pour l'exploitation
- Etablissement du dossier d'enquête préalable

2.7. Exploitation

Cette phase du projet est liée au résultat du concept d'activités et doit amener à la mise en place de l'organisation de l'exploitation et des besoins de cette dernière, notamment au business plan et sera menée avec la future exploitante ou le futur exploitant. Le modèle d'exploitation dictera les mesures d'aménagement et règlera les détails de l'application du business plan. En principe, il s'appuiera sur les démarches suivantes :

Thèmes	Descriptions
Besoins	Liste des besoins de l'exploitante ou l'exploitant, son apport personnel en ressources humaines et/ou matérielles, les équipements nécessaires et orientera l'aménagement même des locaux avec les mandataires techniques.
Conditions	Définition des conditions d'exploitation qui formeront la base même contractuelle selon le modèle de gouvernance de l'exploitation proposé.
Contrat	Projection d'un contrat / bail.

Si le modèle de gouvernance, principalement pour des aspects de conformité à la zone viticole, allait différer significativement de la stratégie de mise en valeur, une redéfinition des objectifs et une nouvelle orientation sera donnée à la mise en valeur.



Exploitation

- Organisation de l'exploitation
- Etablissement du budget d'exploitation
- Définition des règles, conditions et dispositions de l'exploitation

3. Planning de l'étude

Période	Phases et jalons de l'étude
18 avril 2024	Préavis de l'étude soumis au Conseil communal
Mars à septembre 2024	Avant-projet
Septembre à février 2025	Projet et enquête préalable
Mars – avril 2025	Préavis de réalisation

4. Devis général

L'étude comprend une part de planification afin de présenter, pour la décision finale du Conseil communal, un projet consolidé et bénéficiant déjà du crédit des Services de l'Etat. D'autre part le devis comprend également les frais des relevés et de numérisation des plans réalisés en 2011.

Pos.	Description	Montants partiels TTC	Montants totaux TTC
1*	Relevés et numérisation des bâtiments 2011 Etude SBP EHL	Fr. 18'250.— Fr. 15'266.—	Fr. 33'516.—
2	Frais d'étude et prestation préliminaires		Fr. 31'000.—
3	Sondages		Fr. 30'000.—
4	Honoraires d'architecte et ingénieurs		Fr. 389'000.—
5	Honoraires des experts		Fr. 95'000.—
6	Honoraires d'expertise de l'activité et mise en exploitation et de recrutement		Fr. 40'000.—
7	Divers et imprévus ~ 5 %		Fr. 30'000.—
	Total net TTC		Fr. 648'516.—
	Total arrondi TTC		Fr. 650'000.—

* Les frais de relevés et numérisation des bâtiments du vignoble (Bertholod et Montagny) datent de 2011. Ces dépenses préalables à d'éventuels projets ont été nécessaires aux projets qui ont suivi notamment pour le présent préavis. Dans l'objectif de régler cette situation, le montant de Fr. 18'250.— est inclus dans le présent préavis mais a pour conséquence un dépassement de Fr. 4'516.— à la limite autorisée dans le cadre d'une étude préliminaire préalable à l'autorisation du Conseil communal.

5. Impact sur la réduction de gaz à effet de serre et plan climat

L'impact sera mesuré lors de l'établissement du préavis de réalisation. Les mesures du présent préavis n'ont à ce stade aucun effet direct sur la réduction de CO₂.

6. Financement

Pour financer ces études, il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 28/2021), en prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 650'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs de Fr. 58 mios.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 450'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.3310 « Tour Bertholod » et d'amortir le solde, dont il y aura lieu de déduire les éventuelles subventions et participations à recevoir, sur une durée de 10 ans.

Frais annuels de fonctionnement :

Amortissement	10 %	de Fr. 200'000.—	Fr. 20'000.—
Intérêts	2 %	de Fr. 650'000.—	Fr. 13'000.—
Total			Fr. 36'000.—

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le 1^{er} Vice-président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 05/2024 de la Municipalité du 28 février 2024 ;
- ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à réaliser l'étude de mise en valeur du Château de Bertholod telle que décrite dans le présent préavis pour un montant de Fr. 650'000.— dont il y aura lieu de déduire les éventuelles subventions et participations à recevoir ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer un montant de Fr. 650'000.— ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 650'000.— par un prélèvement de Fr. 450'000.— sur le fonds de réserve n° 9.282.3310 « Tour Bertholod » et d'amortir le solde sur une durée de 10 ans.

Veillez agréer, Monsieur le 1^{er} Vice-président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 28 février 2024

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

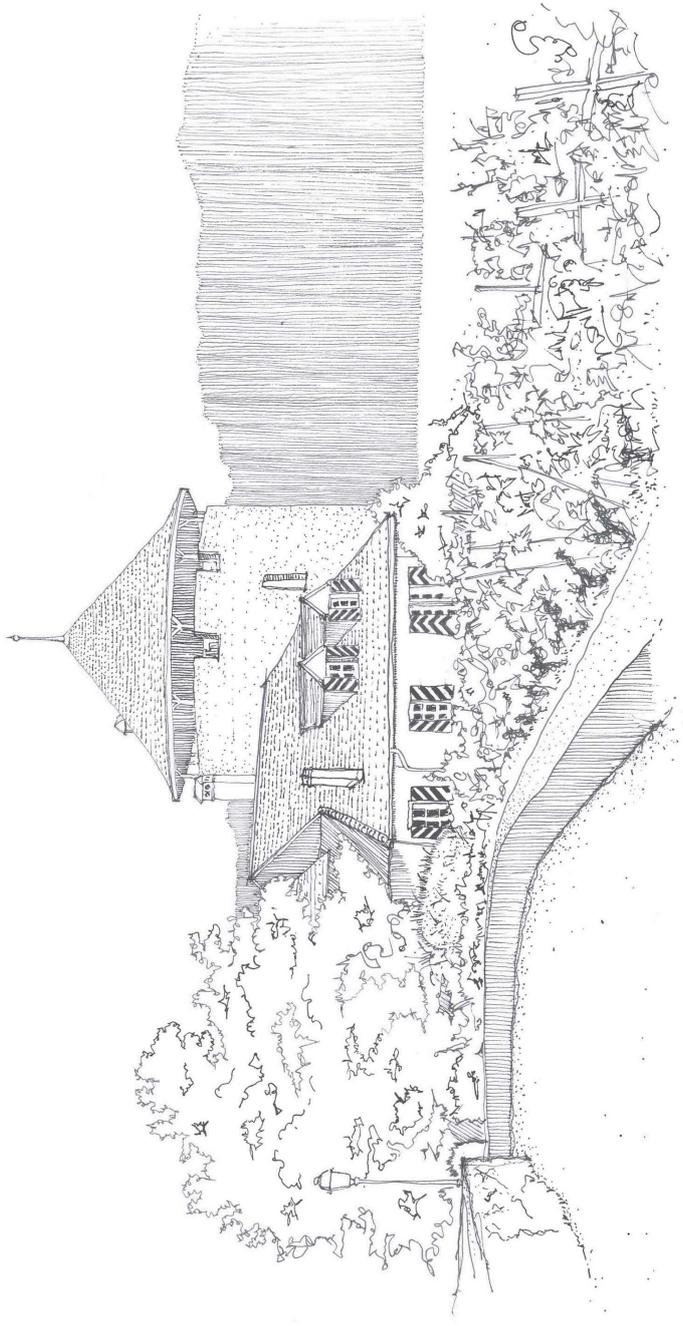
Annexes : Dossier de DOM Architectes associés Sarl

Annexe pour l'original du préavis : Un dossier

Municipal délégué : M. Nicolas Schmid

COMMUNE DE PAYERNE

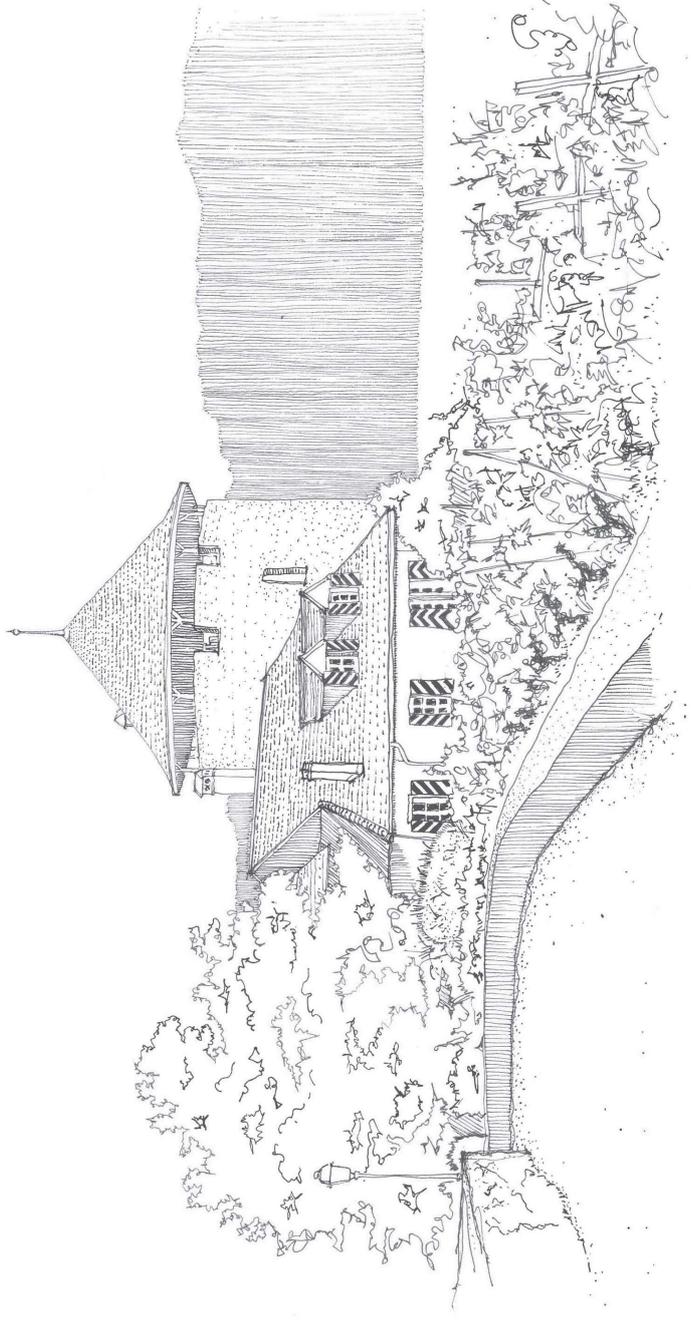
Mise en valeur du château de la tour Bertholod, Lutry

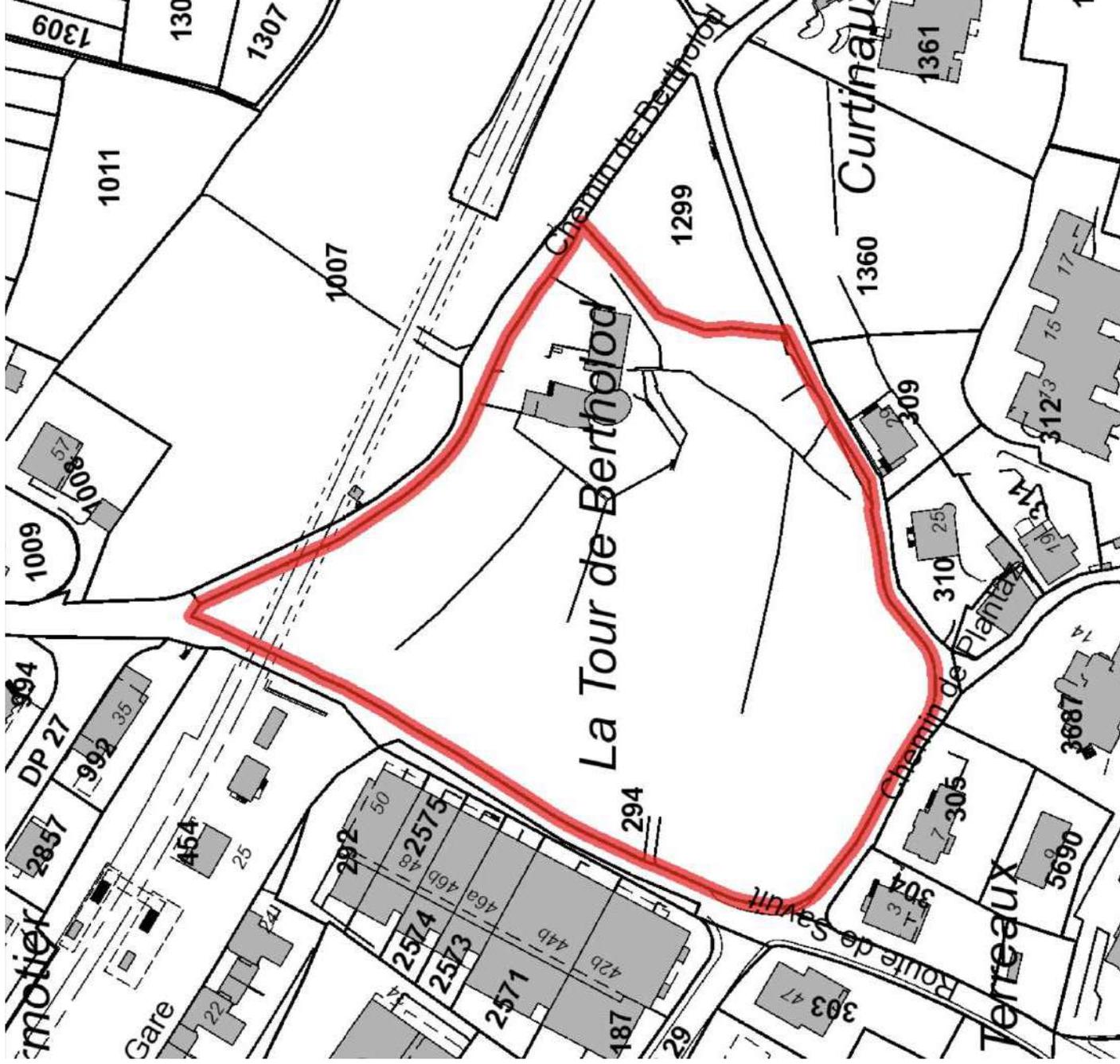


SOMMAIRE

1. Le château de la tour Bertholod	03
- Informations générales	
- Contexte réglementaire	
- Description architecturale	
2. Etat sanitaire	09
- Structure	
- Enveloppe	
- Second œuvre	
- Installations techniques et normes de sécurité	
- Aménagements extérieurs	
3. Un projet de relocalisation et d'ancrage culturel du vignoble	16
- Le vignoble de Payerne, 3 pôles d'exploitation	
- La cave de l'abbatiale, Payerne	
- La maison de Montagny, Aran	
- Le château de la tour Bertholod	
4. Un projet de mise en valeur au service des vins de Payerne	24
- Fonctionnement actuel du château	
- Evolution envisagée du château	
5. Planning et estimatif du coût des études	28

1. LE CHÂTEAU DE LA TOUR BERTHOLOD





1.

LE CHÂTEAU DE LA TOUR BERTHOLOD

Informations générales

Château de la tour Bertholod
Chemin de Bertholod 25
1095 Lutry

Parcelles n° 294-295
N° ECA 374-375

1900, Monument historique
Note 1, importance nationale
«conservation intégrale de la forme et de la substance du monument»
Jardin historique

Zone viticole protégée (art. 16 LAT)

Propriétaire:
Commune de Payerne
Rue de Savoie 1
1530 Payerne

Contact:
Service des bâtiments, Gérard Michel



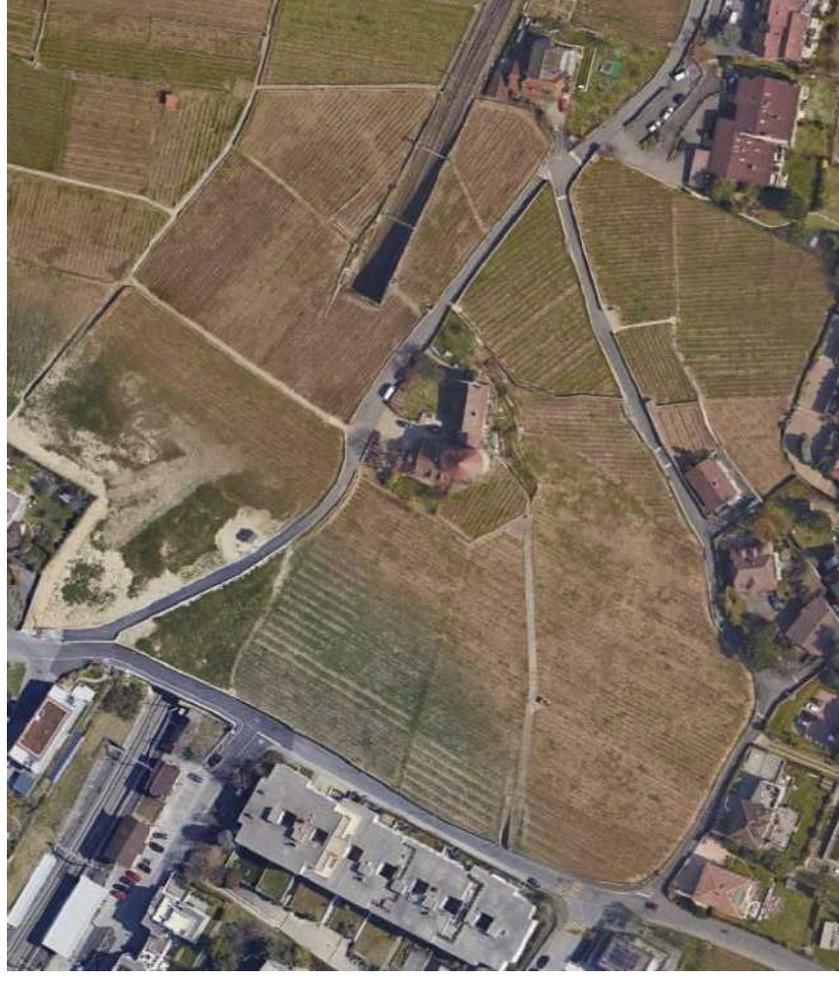
1. LE CHÂTEAU DE LA TOUR BERTHOLOD

Contexte réglementaire



1979

État lors de l'entrée en vigueur de la Loi sur le plan de protection de Lavaux, ayant pour conséquence le passage du bien-fonds hors zone à bâtir



2020

État actuel

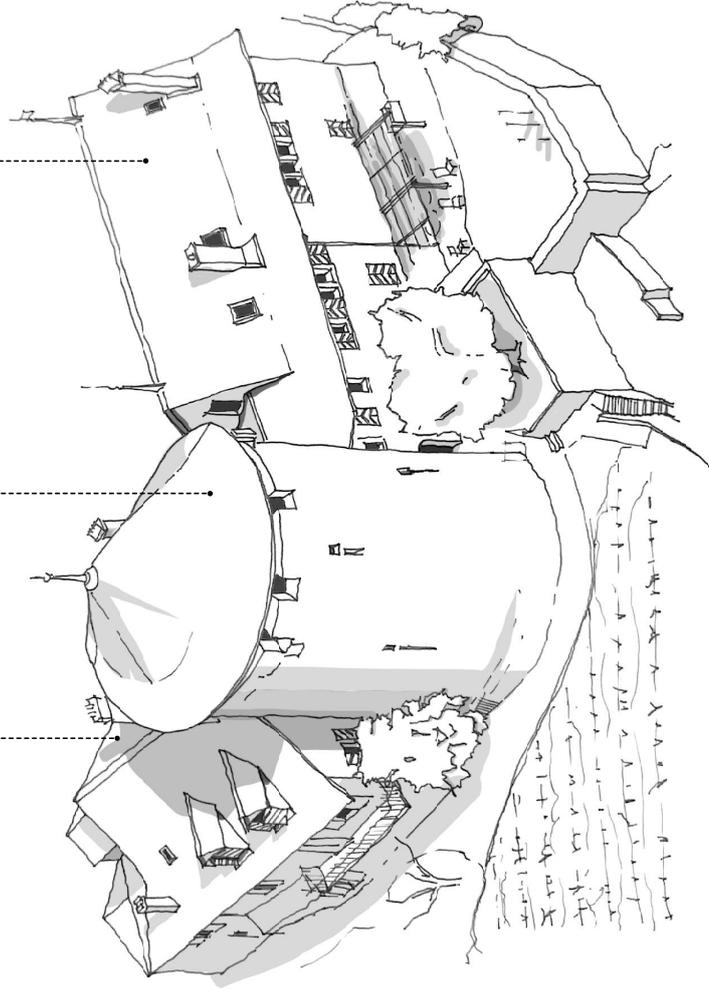
1. LE CHÂTEAU DE LA TOUR BERTHOLOD

Description architecturale

Aile Nord
Dépendances rurales des XVIIIe et XIXe siècles (une partie des maçonneries est médiévales, enceinte?)

Tour Bertholod
Bâtiment défensif et résidentiel du XIIIe siècle

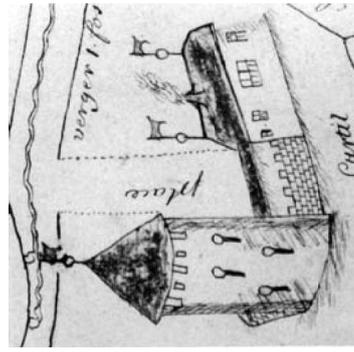
Aile Est
Ancien corps de logis (façade sud reprenant le tracé d'une enceinte plus vaste?)



Le château de Bertholod est un ensemble bâti sur les hauteurs du bourg de Lutry. La tour est construite au **XIIIe siècle**. Cet édifice défensif initialement prévu pour protéger Lutry et loger son mayor, est racheté en 1545 par la commune de Payerne. L'aile Est est tout d'abord édifiée dans la continuité d'un mur de fortification crénelé puis l'aile Nord vient s'adosser à la tour. Les documents d'archives répertorient différentes campagnes de travaux.

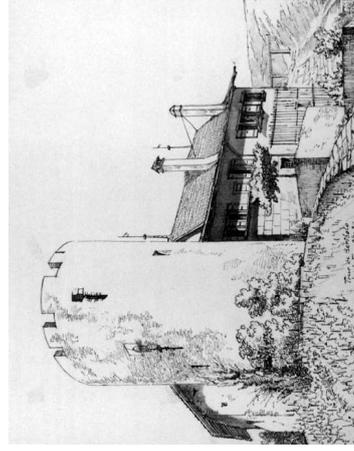
La **tour couverte en poivrière perd sa toiture en 1838** après des négligences d'entretien. L'architecte Georges Bosset mène entre 1948 et 1949 de grands travaux qui coiffent la tour d'un **toit en belvédère**.

1705



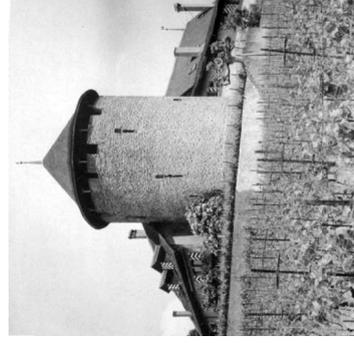
Plan cadastral de 1705, archives communales de Lutry

1889

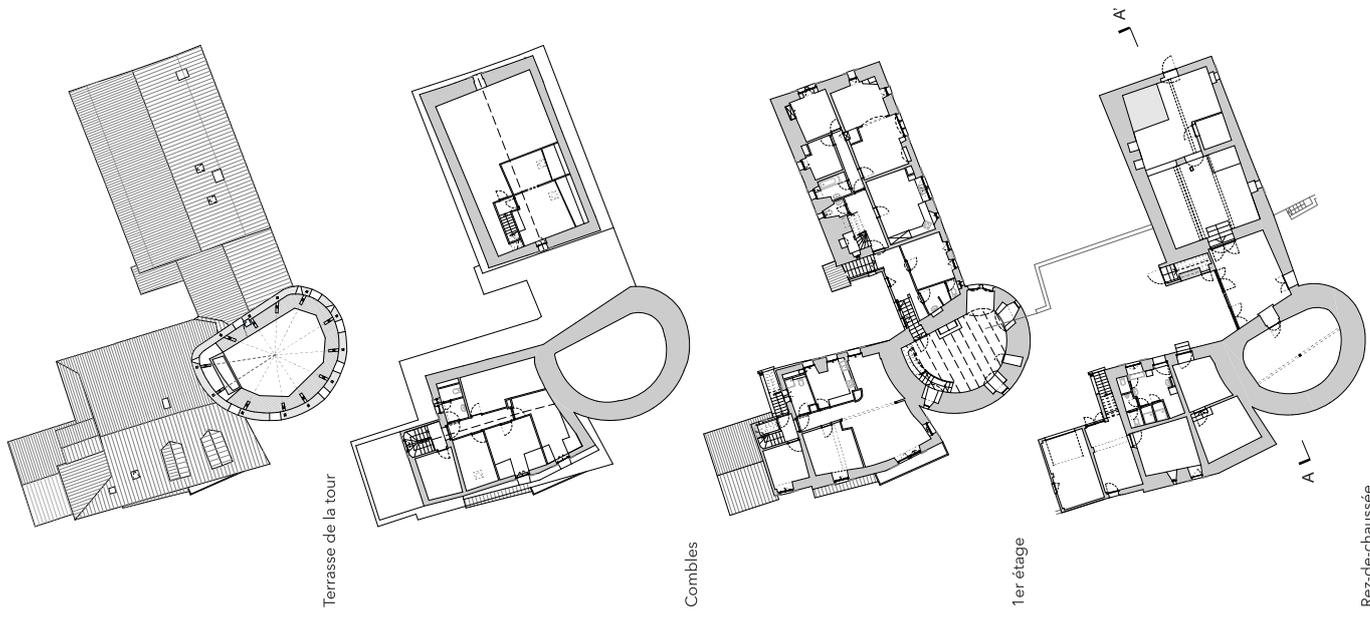


Dessin de Johann-Rudolf Rahn, Zentralbibliothek Zürich

1990



Photographie 1990, Lutry arts et monuments- du XIe au début du XXe siècle, première partie

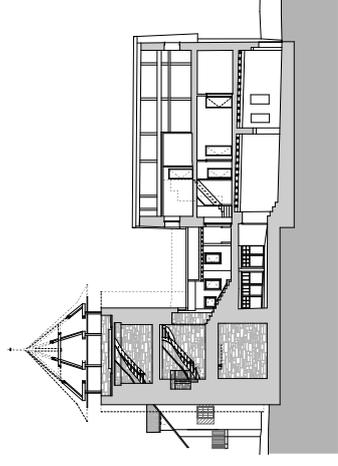


Terrasse de la tour

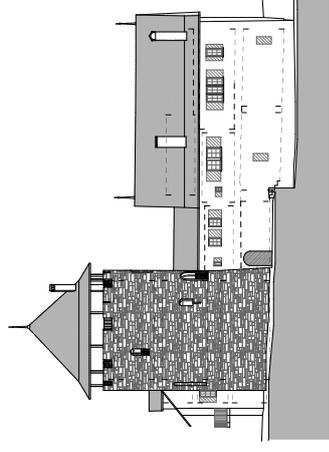
Combles

1er étage

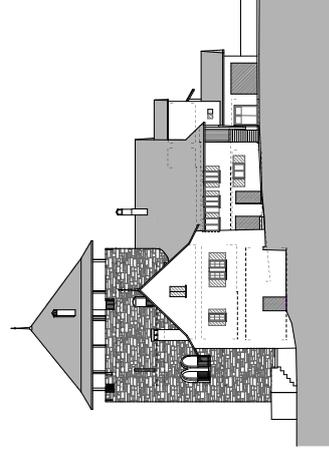
Rez-de-chaussée



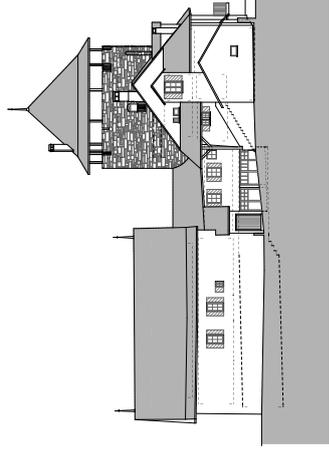
Coupe AA'



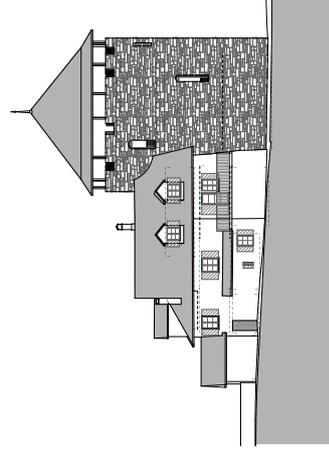
Façade sud



Façade est



Façade nord



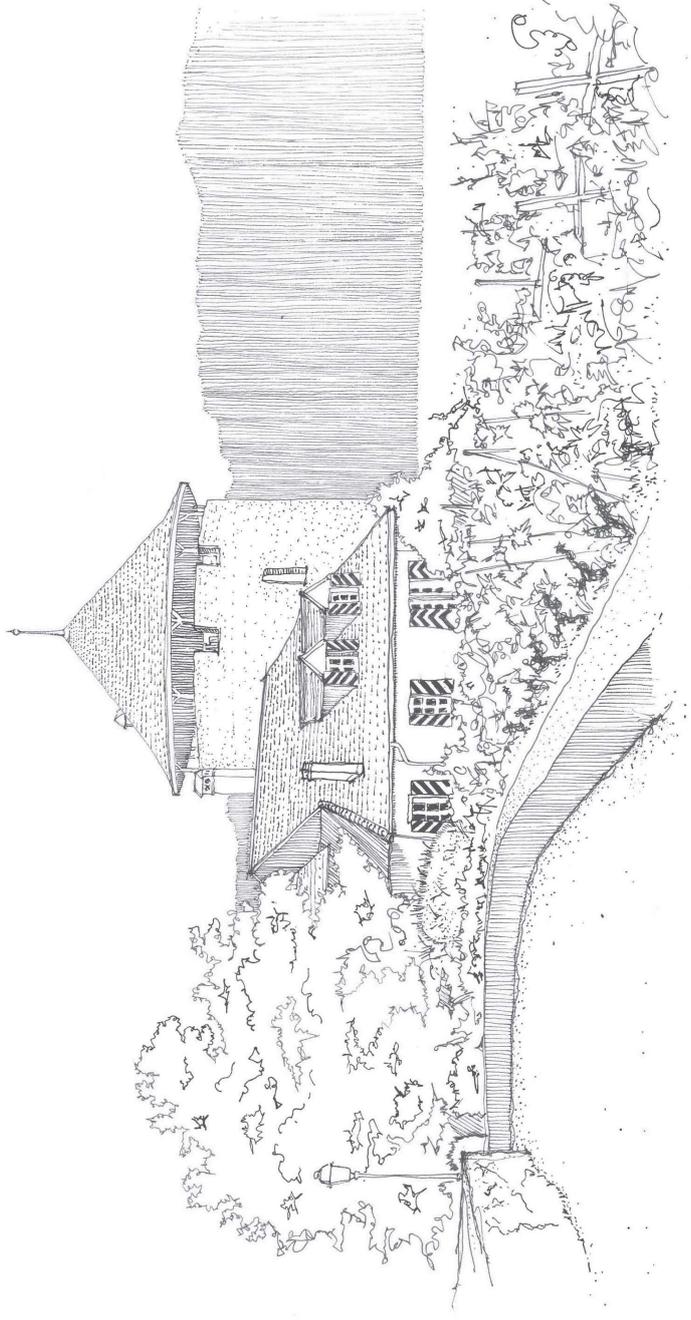
Façade ouest



1. LE CHÂTEAU DE LA TOUR BERTHOLOD

Description architecturale

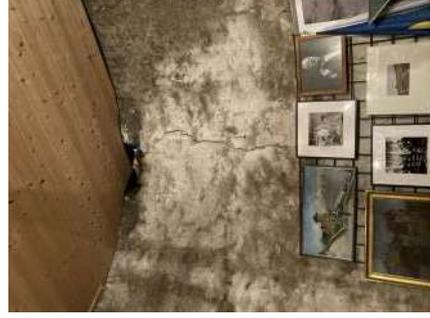
2. PREMIER CONSTAT DE L'ÉTAT SANITAIRE DU CHÂTEAU



2. PREMIER CONSTAT DE L'ÉTAT SANITAIRE DU CHÂTEAU

La structure

- Fissuration des joints des maçonneries (murs et linteaux) dans la tour
- Jointoiment des moellons de la tour au ciment (après suppression de l'enduit extérieur)
- Suspicion de modification de l'hygrométrie de terrain d'assiette suite aux travaux des CFF au Nord de la parcelle



2. PREMIER CONSTAT DE L'ÉTAT SANITAIRE DU CHÂTEAU

L'enveloppe

- Isolation entre chevrons désorganisée, absence de pare-vapeur, risque de pourriture
- Menuiserie manquante dans les combles de l'aile Est
- Etat hétérogène des couvertures en tuile plate
- Encadrements des baies en molasse très altérés
- Arase en ciment des murs de la tour altérés et menaçant de chute
- Menuiseries extérieures et vitrages très hétérogènes, à bout d'usage
- Reprise des enduits au ciment, risque de rétention de l'humidité dans les murs, accélération de l'érosion naturelle de la molasse
- Enduits lacunaires, fissurés et encrassés
- Impact visuel négatif des antennes de téléphonie mobile sur le couronnement de la tour



PREMIER CONSTAT DE L'ÉTAT SANITAIRE DU CHÂTEAU

Le second œuvre

2.



- Revêtements intérieurs altérés par divers infiltrations d'eau et moisissures
- Pièces d'eau et appareils sanitaires obsolètes
- Meubles de cuisine à bout d'usage
- Revêtements de sol hétérogènes, tachés et usagés

2. PREMIER CONSTAT DE L'ÉTAT SANITAIRE DU CHÂTEAU

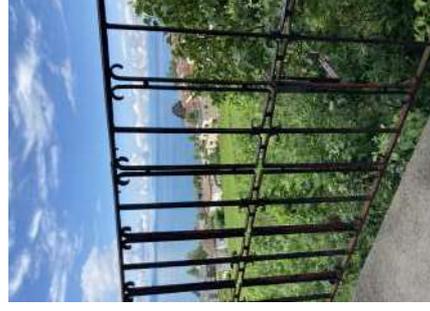
Installations techniques

- Installations techniques obsolètes et hétérogènes, entretenues et modifiées au coup par coup
- Installations électriques obsolètes
- Installations sanitaires obsolètes
- Production de chaleur : chaudière à mazout



Normes de sécurité

- Hauteurs des allèges et des garde-corps inférieures à 100 cm sur l'ensemble du château



2. PREMIER CONSTAT DE L'ÉTAT SANITAIRE DU CHÂTEAU

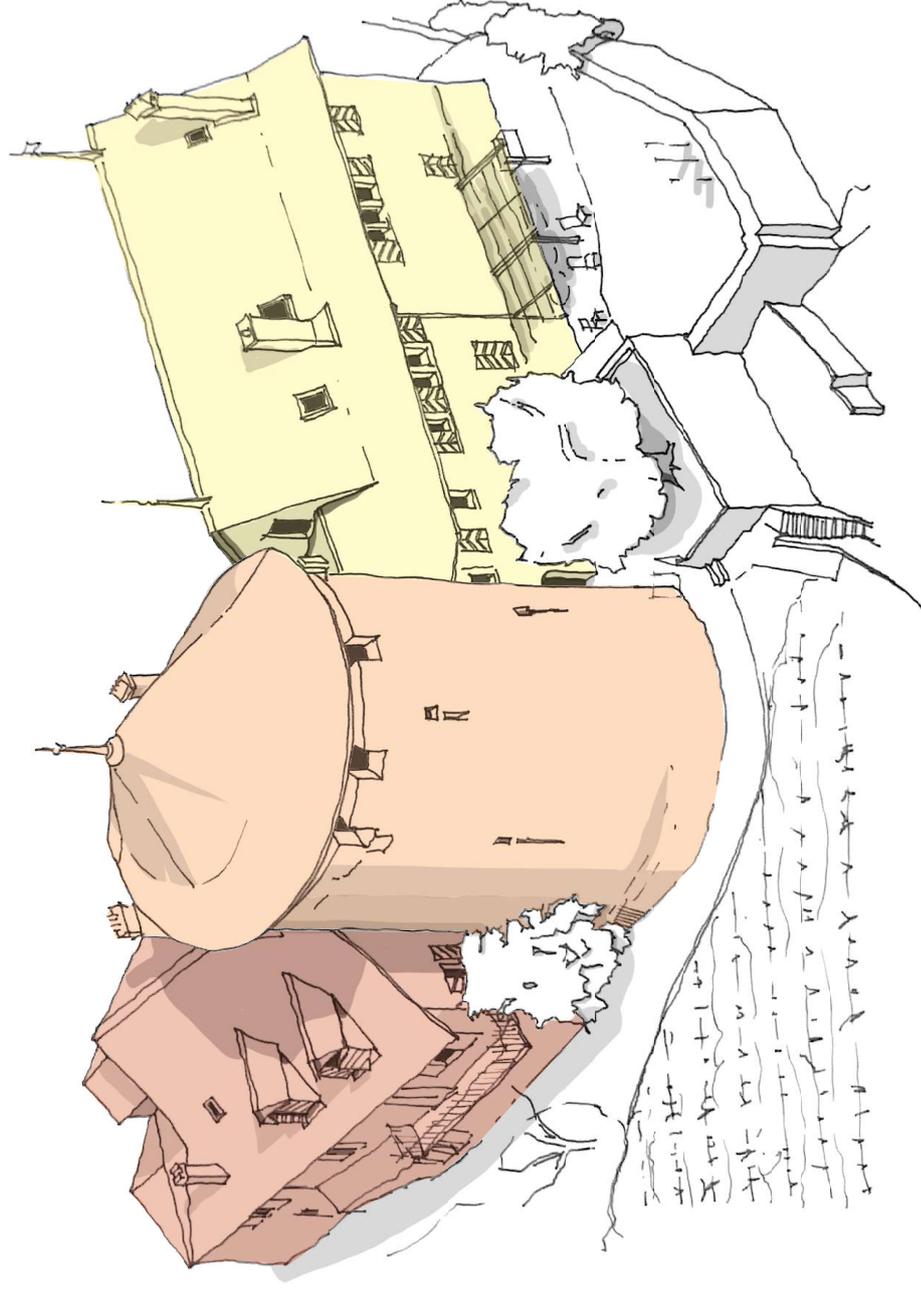
Aménagements extérieurs

- Fontaine asséchée et désorganisation des eaux de ruissellement suite aux travaux CFF en amont
- Colonisation végétale des maçonneries et prolifération d'espèces invasives (bamboo)
- Revêtement de sol hétérogènes et à bout d'usage
- Serrureries obsolètes et hétérogènes



2. PREMIER CONSTAT DE L'ÉTAT SANITAIRE DU CHÂTEAU

Synthèse



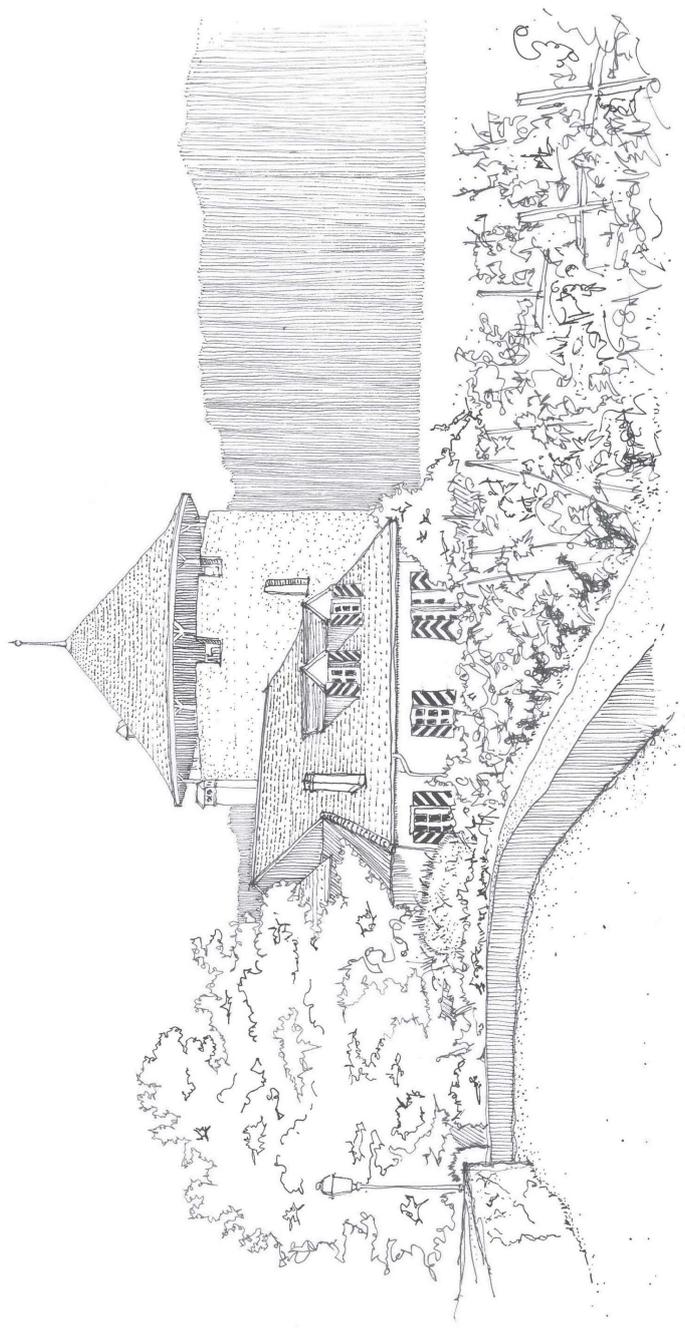
Les trois corps de bâtiment du château présentent un état d'obsolescence plus ou moins important. L'ensemble nécessite néanmoins des travaux de restauration et de conservation.

Degrés d'obsolescence:

- Majeure
- Forte
- Moyenne

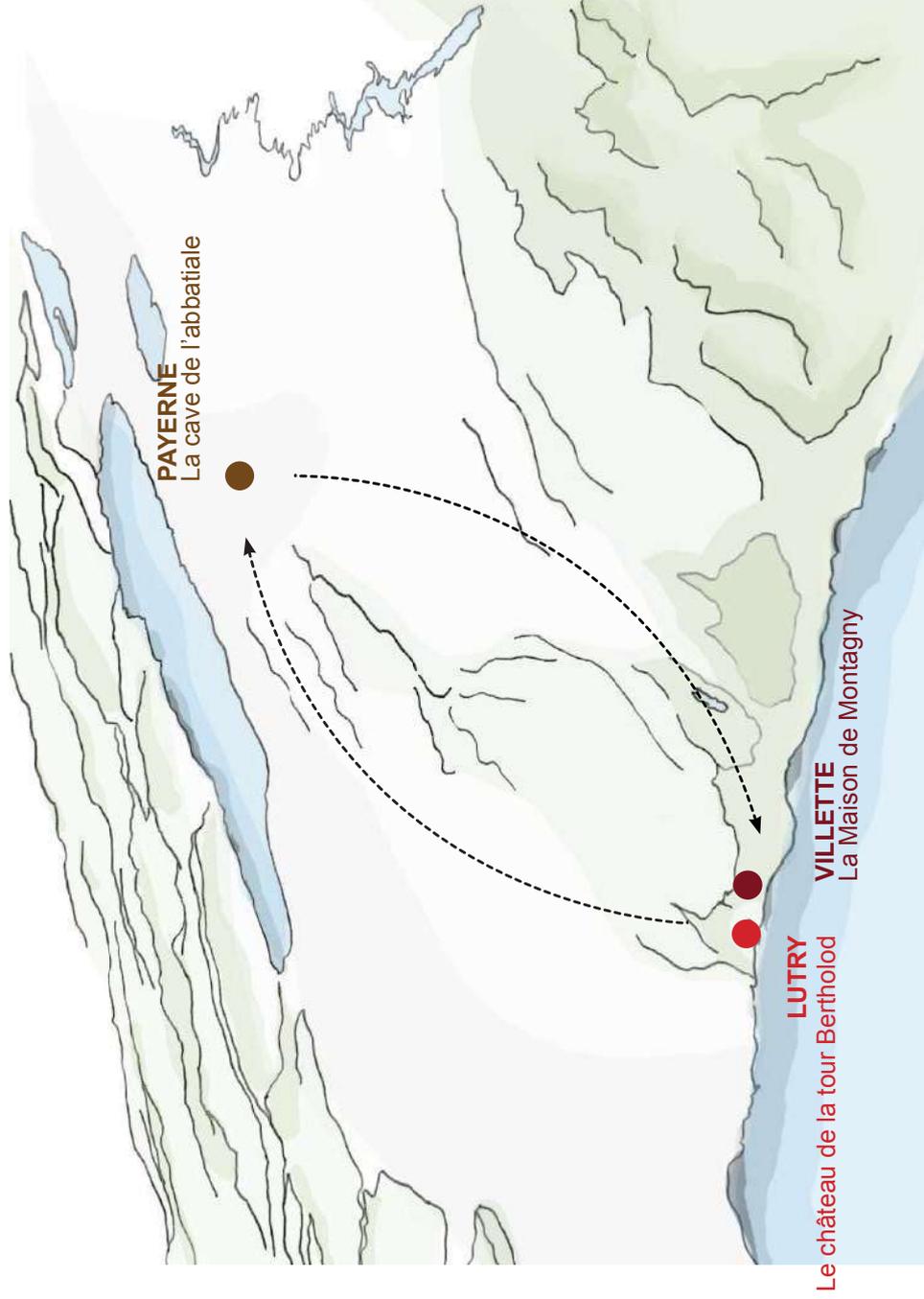


3. UN PROJET DE RELOCALISATION ET D'ANCRAGE CULTUREL DU VIGNOBLE



3. UN PROJET DE RELOCALISATION ET D'ANCRAGE CULTUREL

Un vignoble, 3 pôles d'exploitation
, 3 pôles culturels



Payerne est une ville historique et culturelle qui s'est développée au Moyen Âge autour de l'**abbatiale Notre-Dame**. Ce joyau de l'architecture romane construit par les moines clunisiens au X^e siècle a fait l'objet d'une campagne importante de restauration de 2007 à 2020. La **mise en valeur** de ce patrimoine architectural exceptionnel est devenu la pierre angulaire de la politique et du **rayonnement culturel de la ville de Payerne**. Ce projet culturel ambitieux met en lumière la riche **histoire de Payerne** où les priorités de Villette et de Lutry tiennent lieu d'antennes lémaniques. Le projet de **réinvestissement du château de la tour Bertholod** s'inscrit donc dans une logique régionale de promotion du patrimoine. Le château devient le **troisième pôle** d'un **circuit de découverte** où s'entrecroisent l'art, l'histoire, le patrimoine et les **terroirs locaux**.



3. UN PROJET DE RELOCALISATION ET D'ANCRAGE CULTUREL

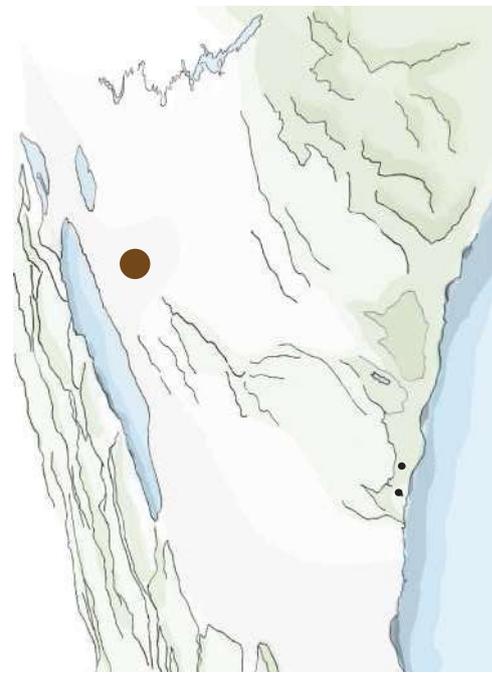
PAYERNE LA GRANDE HISTOIRE



La Reine Berthe de Souabe

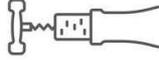
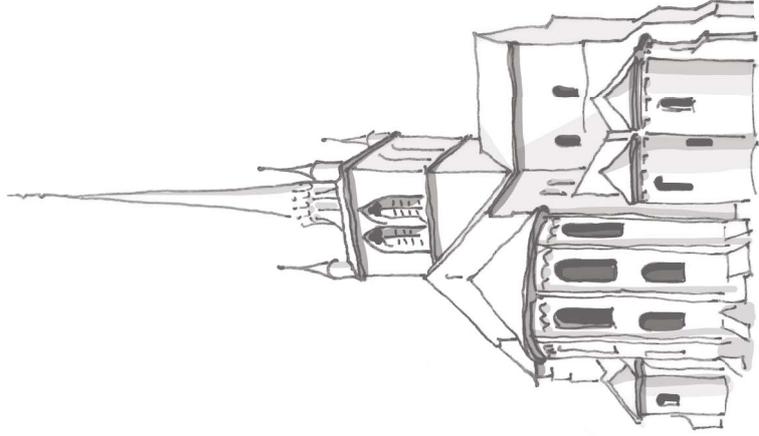


Abbatiale Notre-Dame de Payerne



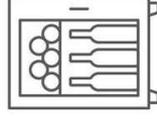
3. UN PROJET DE RELOCALISATION ET D'ANCRAGE CULTUREL

La cave de l'abbatiale, Payerne



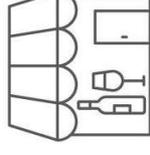
- Mise en bouteille du vin

Le vin produit sur les rives du Léman est transporté à Payerne pour sa **mise en bouteille** dans les caves sous la terrasse sud des bâtiments fermant la cours de l'Abbatiale. Avec l'arrivée du nouveau vigneron Gilles Musy tous les vins issus des différentes propriétés de la ville sont réunis sous une même appellation la **cave L'Abbatiale**.



- Cave

Après leur mise en bouteille, les vins sont entreposés sur place dans les caves au climat stable. Certaines bouteilles contenant des **cuvées de garde** sont conservées sur place plusieurs années jusqu'à leur mise en vente.

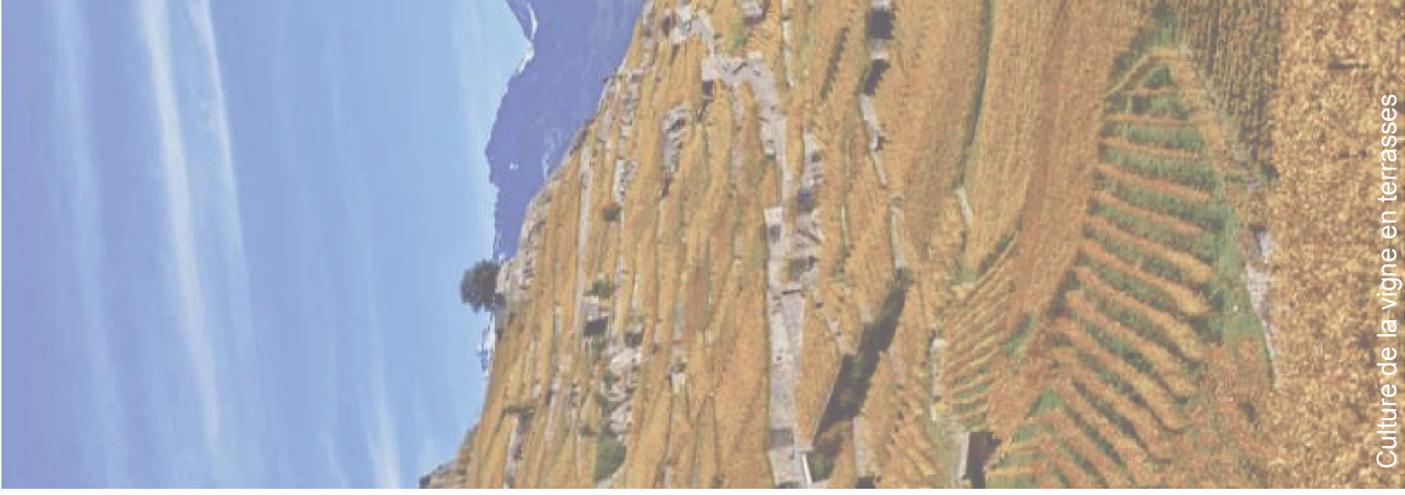


- Commercialisation du vin

Le **KVO** est le local de vente et de dégustation de la cave L'Abbatiale. Ce **bar à vin** compte 6 tables à l'intérieur ainsi que 6 tables à l'extérieur sur une **terrasse** fleurie.

3. UN PROJET DE RELOCALISATION
ET D'ANCRAGE CULTUREL

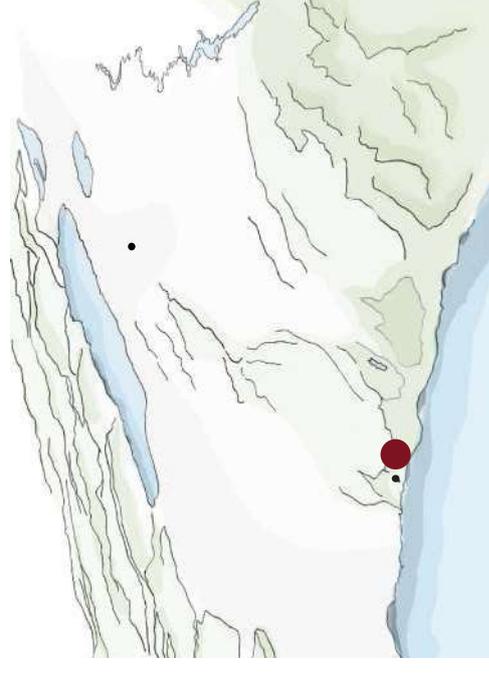
VILLETTE
LA VITICULTURE EN TERRASSE



Culture de la vigne en terrasses

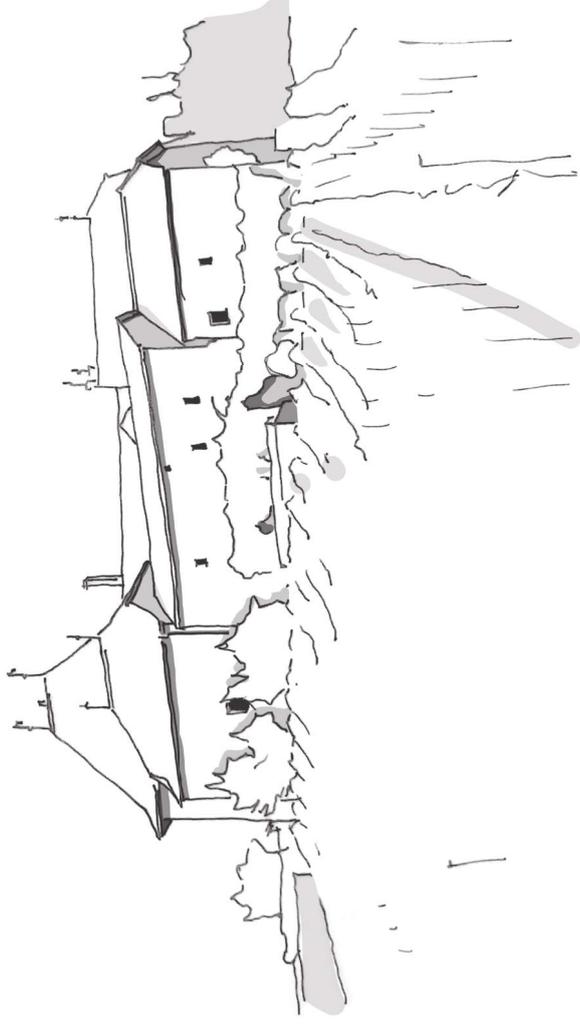


Elevage du vin à Montagny



3. UN PROJET DE RELOCALISATION ET D'ANCRAGE CULTUREL

La maison de Montagny, Villette



- Viticulture

La Maison de Montagny, propriété de la ville de Payerne depuis 1584, bénéficie d'une position dominante sur le lac Léman. Le **sol** très argileux et la **topographie** des terrasses en fortes pentes exposées plein sud, créent le microclimat de Montagny particulièrement adapté à la **culture de grands Chasselas**. La Maison abrite des locaux d'exploitation utilisés toutes l'année par les ouvriers viticoles.



- Récolte, vendanges

Le domaine de la ville de Payerne regroupe 3 terroirs différents sur les communes de Lutry et de Villette. L'ensemble des terrasses plantées de vignes constitue un **vignoble de 13 ha** dont la récolte des raisins s'effectue sous la direction de Gilles Musy et Arthur Pidoux.



- Elevage, assemblage

La Maison de Montagny est le lieu exclusif de **fabrication des vins de Payerne** depuis 2018. Les vins sont élevés en barriques de chêne puis en cuves avant d'être mise en bouteille. Les cuves et les locaux dédiés à la vinification étaient situés dans le château de la tour Bertholod. Aujourd'hui désaffectés ces locaux sont libres attendant une nouvelle affectation.

3. UN PROJET DE RELOCALISATION ET D'ANCRAGE CULTUREL

LUTRY

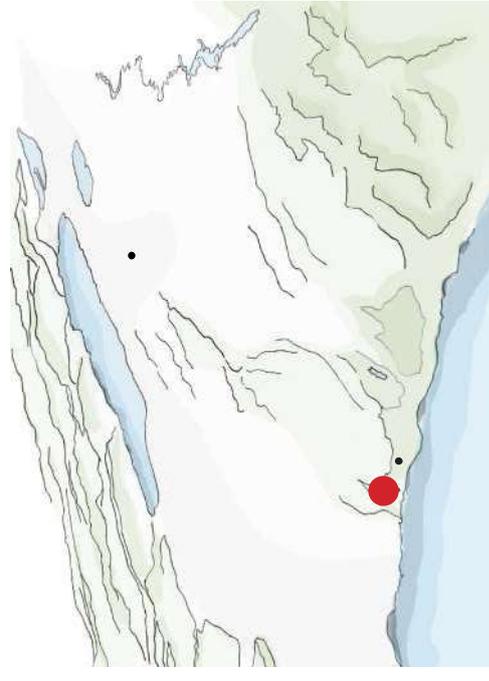
LE PATRIMOINE PAYERNOIS AUX PORTES DE LAVAUX



Le bourg médiéval

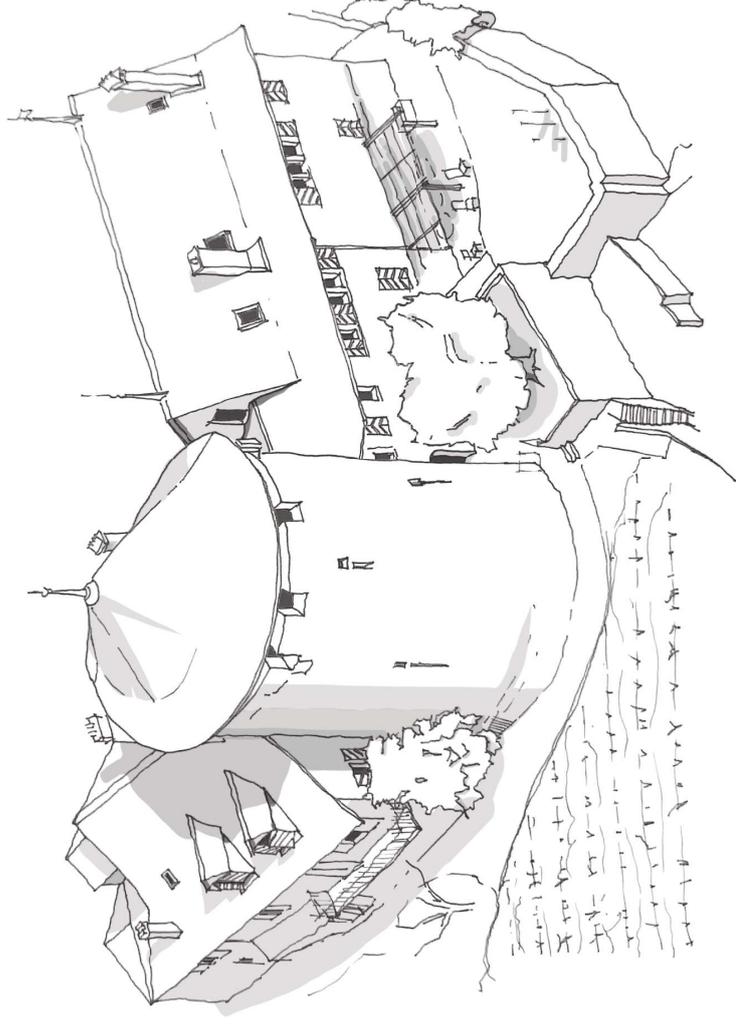


Site panoramique



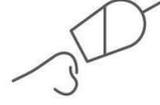
3. UN PROJET DE RELOCALISATION ET D'ANCRAGE CULTUREL

Le château de la tour Bertholod, Lutry



- Viticulture

Le château de la tour Bertholod est le domaine le plus **prestigieux** de Lutry. L'**exposition** des vignes est idéale, le sol issu de **marnes à bancs gréseux**, le **microclimat chaud et humide**, la forte **réverbération** créent des conditions particulièrement propices à la culture de la vigne. Les vignes nécessitent un suivi et un entretien toute l'année effectués par des ouvriers viticoles qui ont l'avantage d'avoir des locaux de travail et de repos à proximité des 3 terroirs de la ville.



- Commercialisation produits du terroir restauration

- Dégustation des vins de Payerne

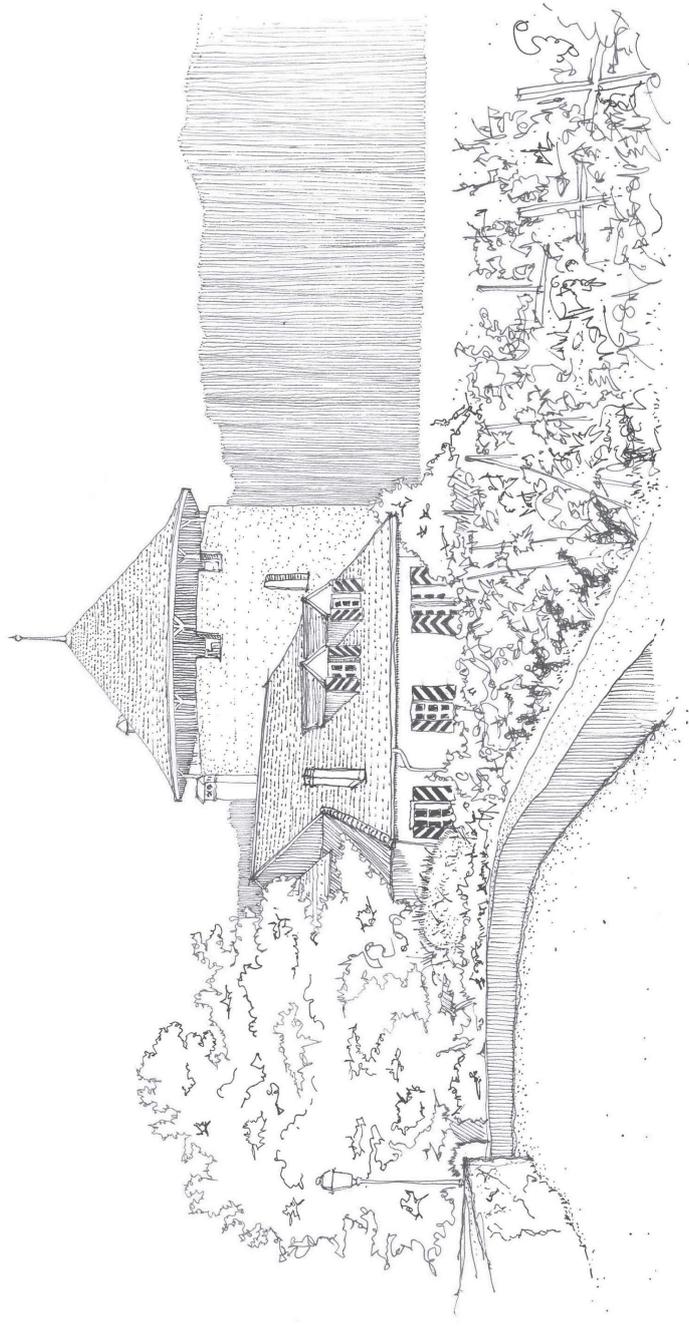
Le château de la tour Bertholod bénéficie d'une **situation exceptionnelle** en surplomb du **bourg médiéval** de Lutry avec une **vue panoramique** sur le Léman, les Alpes et le Lavaux. La proximité directe avec l'**aire urbaine lausannoise** fait du château une **porte d'entrée** idéale du vignoble et le **lieu de promotion** visible du terroir payernois en Lavaux. La mise en valeur du château est l'occasion de transformer ce patrimoine d'importance nationale en étape incontournable du **circuit gastronomique et œnotouristique** à travers le Lavaux.



- Espace de rencontre, séminaires

Très **accessible en transport en commun**, le site est particulièrement favorable à l'accueil d'une **clientèle locale** dans un cadre professionnel ou de loisir souhaitant se réunir dans un lieu exceptionnel. Des espaces de restauration, de dégustation et de réunion répondront à ces différents besoins.

4. UN PROJET DE MISE EN VALEUR AU SERVICE DES VINS DE PAYERNE

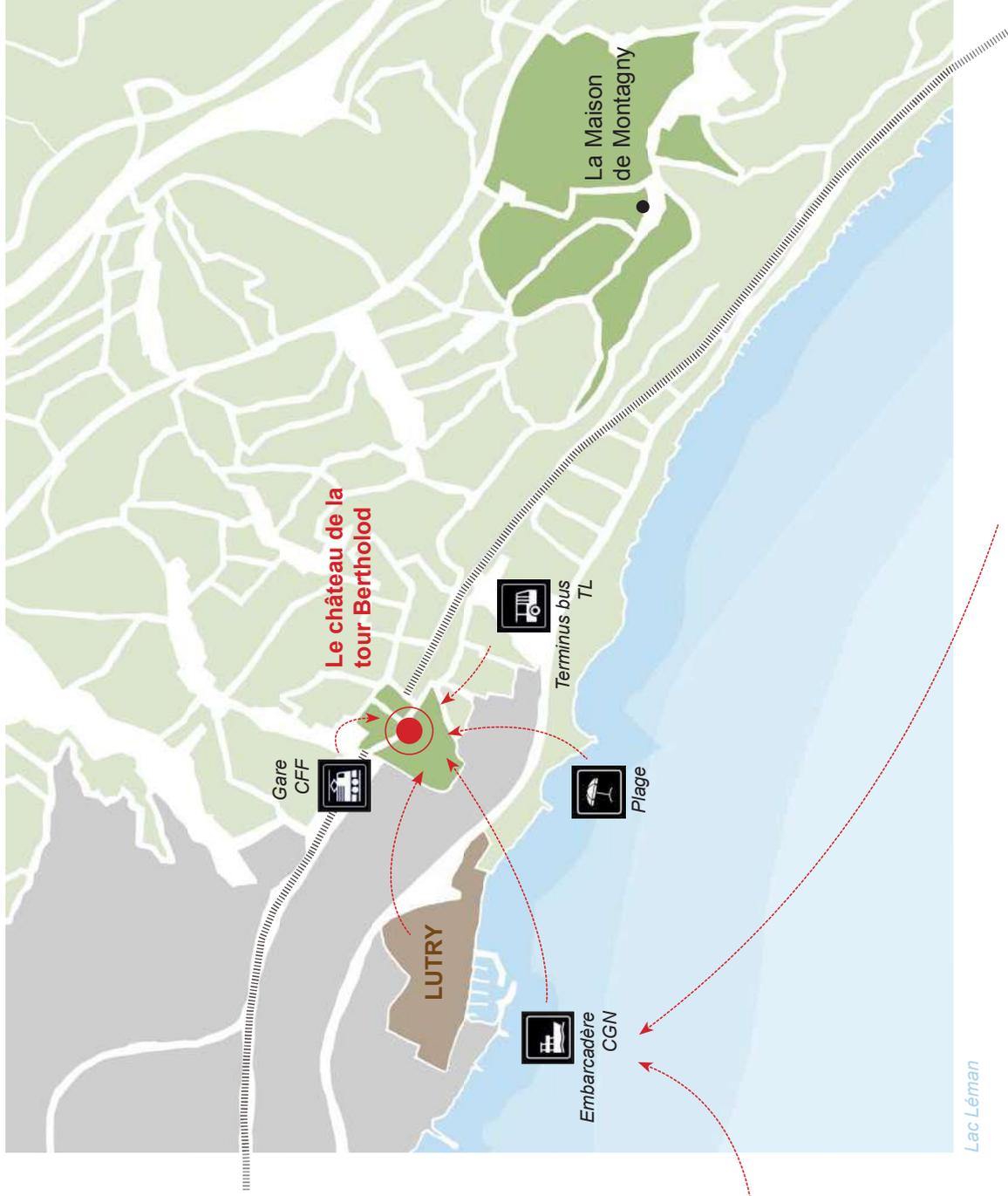


4. UN PROJET DE MISE EN VALEUR AU SERVICE DES VINS DE PAYERNE

Le château, porte d'entrée du vignoble UNESCO de Lavaux

La commune de Payerne acquiert la tour Bertholod en 1545 puis la demeure de Montagny en 1584 pour exploiter les vignes de Lavaux. Les deux sites sont distants de 1,5 km. Pour des raisons de commodité, la **fabrication du vin** est effectuée depuis 2018 exclusivement dans la demeure de Montagny. Le château de la tour Bertholod conserve néanmoins des **locaux viticoles**.

Le château de la tour Bertholod est la **porte d'entrée Ouest du Lavaux**. En lisière de Lutry, le château profite de l'attractivité touristique du **bourg historique** et des **plages**. Le site jouit également d'une **accessibilité** privilégiée par le train, le bus et par bateau.



-  Accès au Château
-  Liaison ferroviaire
-  Domaine de la commune de Payerne
-  Vignoble Lavaux UNESCO
-  Quartiers résidentiels_Lutry
-  Centre historique_Lutry

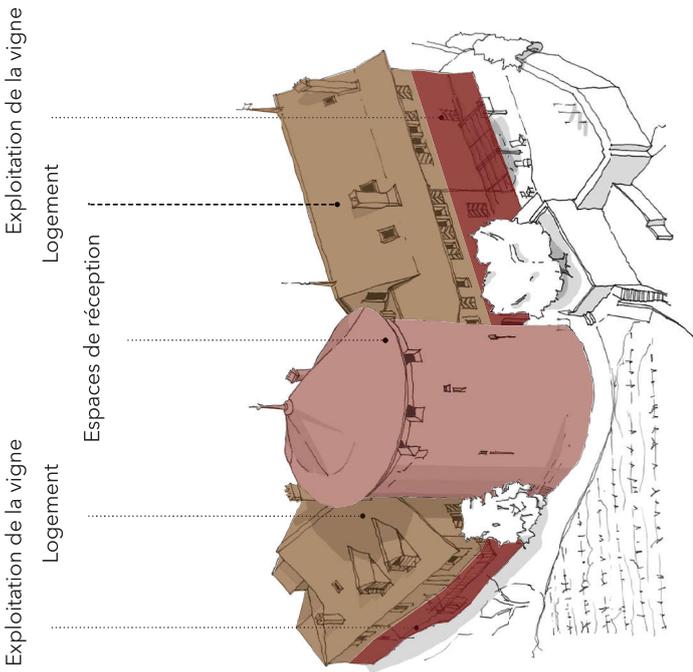
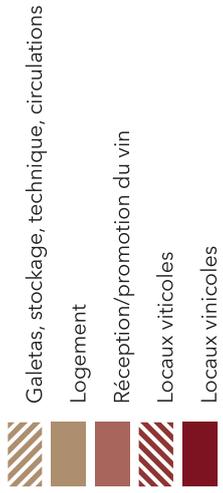


4. UN PROJET DE MISE EN VALEUR AU SERVICE DES VINS DE PAYERNE

Fonctionnement actuel



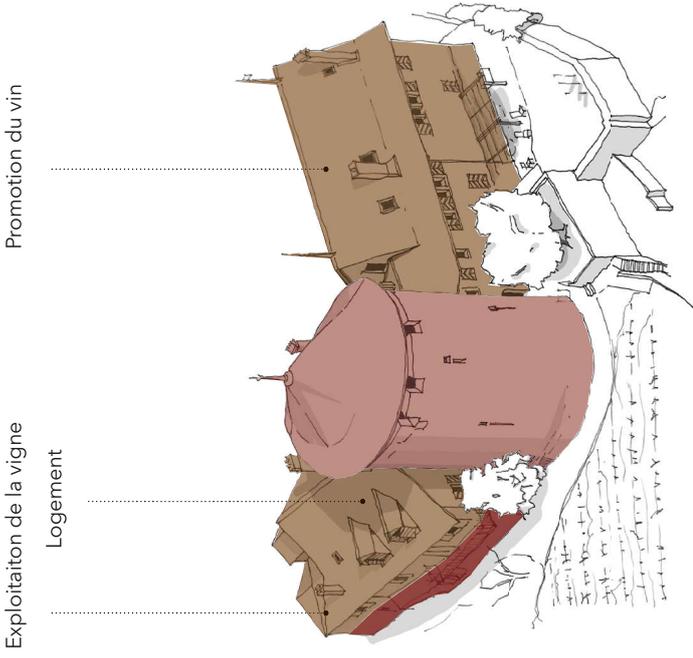
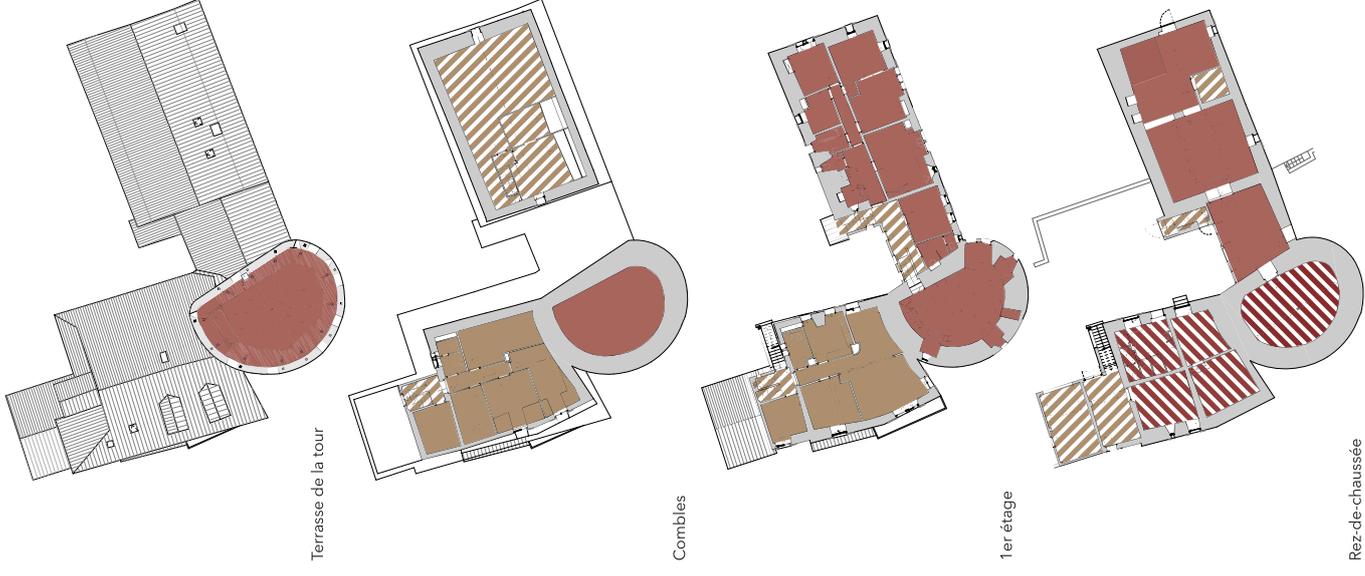
Actuellement le château de la tour Berthod abrite des locaux d'exploitation de la vigne (stockage, restauration/hébergement des travailleurs viticoles) ainsi que deux logements permanents. Les locaux de fabrication du vin ont été délocalisés depuis 2018 sur le site de Montagny. La commune de Payerne souhaite investir les locaux libérés et développer un projet de **mise en valeur** servant à la **promotion des vins de Payerne**.



Répartition fonctionnelle schématique

4. UN PROJET DE MISE EN VALEUR AU SERVICE DES VINS DE PAYERNE

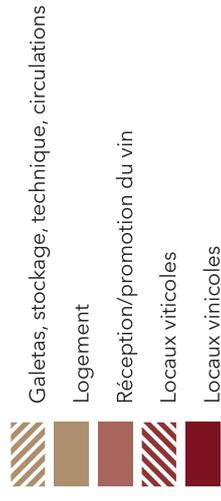
Evolution envisagée



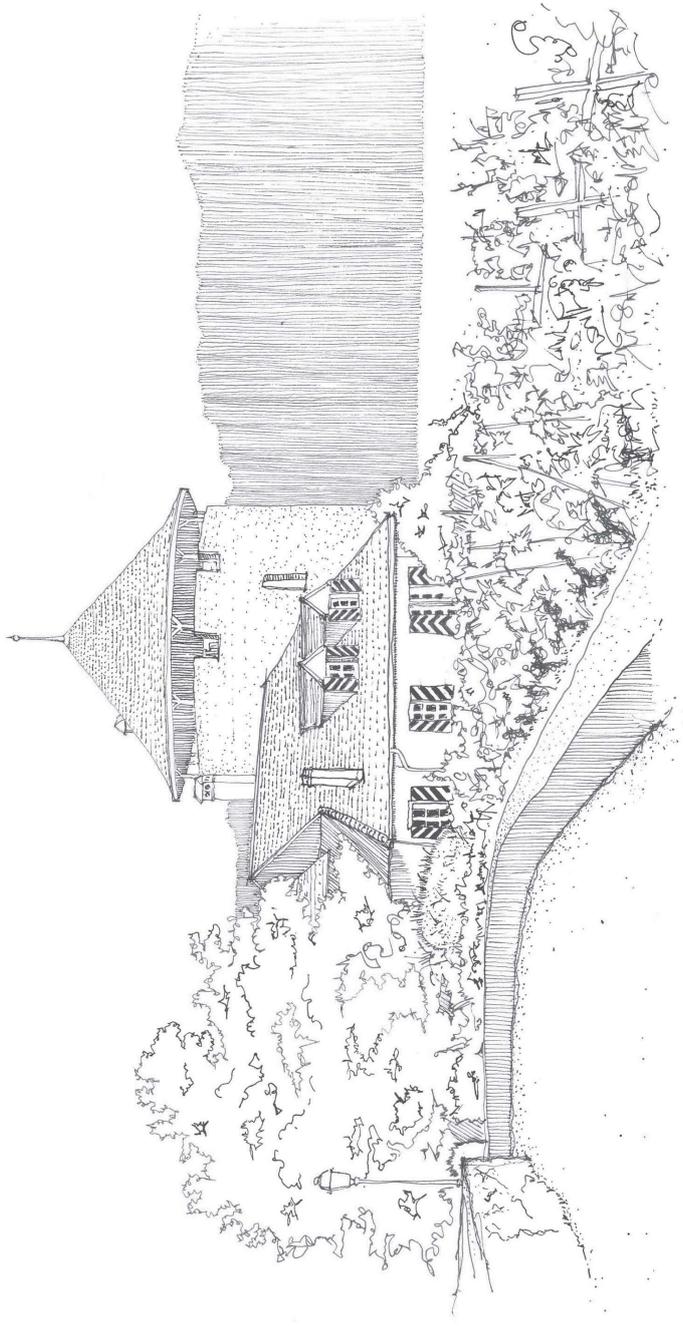
Répartition fonctionnelle schématique

Le programme envisagé conserve au rez-de-chaussée les locaux destinés à l'**entretien des vignes**. L'aile Est ainsi que les étages de la tour sont dévolus à la **valorisation des vins** du domaine (restauration, dégustation). Les étages de l'aile Ouest conservent une affectation de **logement** avec salle de conférence polyvalente.

Ainsi le programme se répartit de façon plus rationnelle selon les différents corps de bâtiment du château.

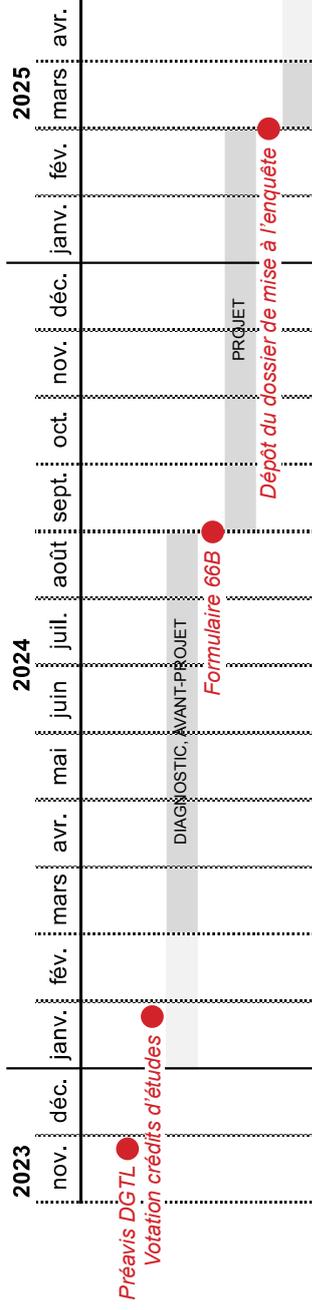


5. PLANNING ET ESTIMATIF DU COÛT DES ÉTUDES



5. PLANNING ET ESTIMATIF DU COÛT DES ÉTUDES

Jalons de validation du projet



Une équipe pluridisciplinaire expérimentée

CFC	Honoraires TTC
	Étude préliminaire / faisabilité Phases 31/32
	30 000,00 CHF
291	ARCHITECTE
	290 000,00 CHF
	INGÉNIEURS
	130 000,00 CHF
292	Ingénieur civil
293	Ingénieur électricien
294-296.3	Ingénieur CVCR-Physique
295	Ingénieur installations sanitaires
	EXPERTS
	135 000,00 CHF
296.1	Expert AEAI
296.4	Ingénieur en acoustique
296.7	Recherches historiques
296.8	Restauration
296.9	Cuisiniste
297.1	Pierre de taille
297.2	Maçonneries anciennes
297.3	Concept lumière
297.4	Activité, mise en exploitation
	TOTAL
	585 000,00 CHF

