



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Préavis N° 24/2016-2021

**Demande de crédit d'étude de CHF 134'000.00
en vue de la réhabilitation du restaurant
« le Martin Pêcheur »**

Responsabilité du dossier :
Bâtiments communaux
M. Denis Lehoux - municipal

Founex, le 10 mai 2017

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	3
2. Analyse du site et du bâti	3
3. Potentiel de rénovation du bâtiment et développement de la parcelle	4
4. Estimation des coûts d'étude	9
5 Conclusions	10

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

La parcelle N° 209 a été acquise par la Commune de Founex le 26 septembre 2016, suite à l'octroi du crédit y relatif par votre Conseil communal lors de sa séance du 5 septembre 2016. A cette époque la Municipalité n'avait pas de projet précis, mais la réhabilitation du restaurant et la création de places de stationnement supplémentaires pour les usagers du port de Founex avait été évoquée.

Ainsi, l'atelier d'architecture Lecoultre & Associés a été formellement mandaté par la Municipalité pour l'étude de cet objet. Le présent préavis porte donc sur le crédit d'étude y relatif.

2. Analyse du site et du bâti

a) Organisation de la parcelle, régime légal

La parcelle 209 sur laquelle se trouve le bâtiment est située en zone villas, en bordure de la RC1. Elle a une géométrie oblongue et orientée sur sa plus grande longueur d'Ouest en Est. De ce fait, elle est perpendiculaire à la RC1 et fait face au lac. Elle bénéficie d'un dénivelé d'env. 6 m entre l'entrée à l'Est et le bâtiment, ce qui procure une magnifique vue sur le lac et les Alpes depuis la salle du restaurant.

L'accès au bâtiment par l'Est se situe en aval de la parcelle et donne directement sur deux parkings aménagés sur deux demi-niveaux. Un chemin d'accès longe la limite Nord de la parcelle jusqu'au bâtiment qui se trouve sur la partie Ouest, en amont. A l'arrière, se trouve un espace résiduel qui servait de terrasse au précédent établissement.

Etant donné l'étroitesse de la parcelle au niveau de l'immeuble (entre 16 et 18 m.) et les limites légales de construction en zone villas (6 m), la construction empiète sur la zone non constructible et ne peut de ce fait être ni agrandie ni reconstruite. En effet, dans ce dernier cas on devrait respecter les limites de construction, ce qui rendrait impossible la reconstruction d'un bâtiment de même taille ; ceci est la condition minimale pour un projet de restaurant tel que prévu par cette étude.



b) Etat du bâtiment

Construit dans les années 30, puis transformé successivement au gré des changements de propriétaires en 1961, 1986 et en 1994, le restaurant n'est plus exploité depuis 2013.

La structure du bâtiment d'origine est composée d'une partie en bois (type woodframe) de 1 niveau et combles, posée sur une base en maçonnerie semi-enterrée. Les planchers sont en solivage bois et la toiture à deux pans en charpente bois avec tuiles. Côté Est, l'extension de la salle à manger est une structure bois identique à celle du bâtiment d'origine, mais posée sur une dalle béton et un prolongement du sous-sol en maçonnerie.

Les accès se font par deux escaliers extérieurs, un sur la façade Sud (entrée du restaurant) et un sur la façade Nord (entrée de service et sortie de secours). Un accès de plain-pied par la façade Ouest et un second accès de plain-pied passent par un couvert fermé, sur la façade Est.

Les principales transformations du bâtiment ont été :

- Aménagement de chambres et sanitaires dans des combles et création d'une grande lucarne côté Nord
- Agrandissement du bâtiment côté Est pour la création d'une salle à manger
- Réaménagement des espaces intérieurs côté Ouest (arrière du bâtiment) pour la création d'une seconde salle à manger et d'une terrasse extérieure.

L'exploitation de cet établissement a cessé suite à l'obligation de travaux de mise aux normes d'hygiène et de sécurité dont les coûts auraient été disproportionnés.

Une visite sur place a démontré l'état de vétusté complet, non seulement des installations techniques (cuisine, ventilation, sanitaires, chambres froides, électricité), mais aussi du bâtiment lui-même dont les composants en bois des façades, faute d'entretien, ont souffert des intempéries et d'insectes parasites. Les revêtements intérieurs sont également dans un état comparable de vétusté.

Enfin, les façades et la toiture n'ont pas bénéficié de travaux de mise aux normes énergétiques imposées depuis près de 40 ans. En fait, le bâtiment d'origine n'a aucune isolation thermique. Seule une partie des fenêtres a été remplacée par des fenêtres en bois à double vitrage.

Toute intervention visant à redémarrer une exploitation commerciale de restauration nécessitera donc a minima une réhabilitation compète de la structure de l'immeuble (façades et toiture), une mise aux normes légales des installations techniques et de l'enveloppe de celui-ci (murs, façades, fenêtres et toiture).

3. Potentiel de rénovation du bâtiment et développement de la parcelle

Considérant la situation foncière de la parcelle (voir plus loin), il est proposé d'organiser les travaux en deux étapes :

Etape 1 :

- Restauration de la structure
- Mise aux normes des installations techniques
- Réorganisation des espaces et circulations dans le bâtiment
- Réorganisation des espaces extérieurs autour du bâtiment et ses accès

Etape 2 :

- Réorganisation des parkings du restaurant

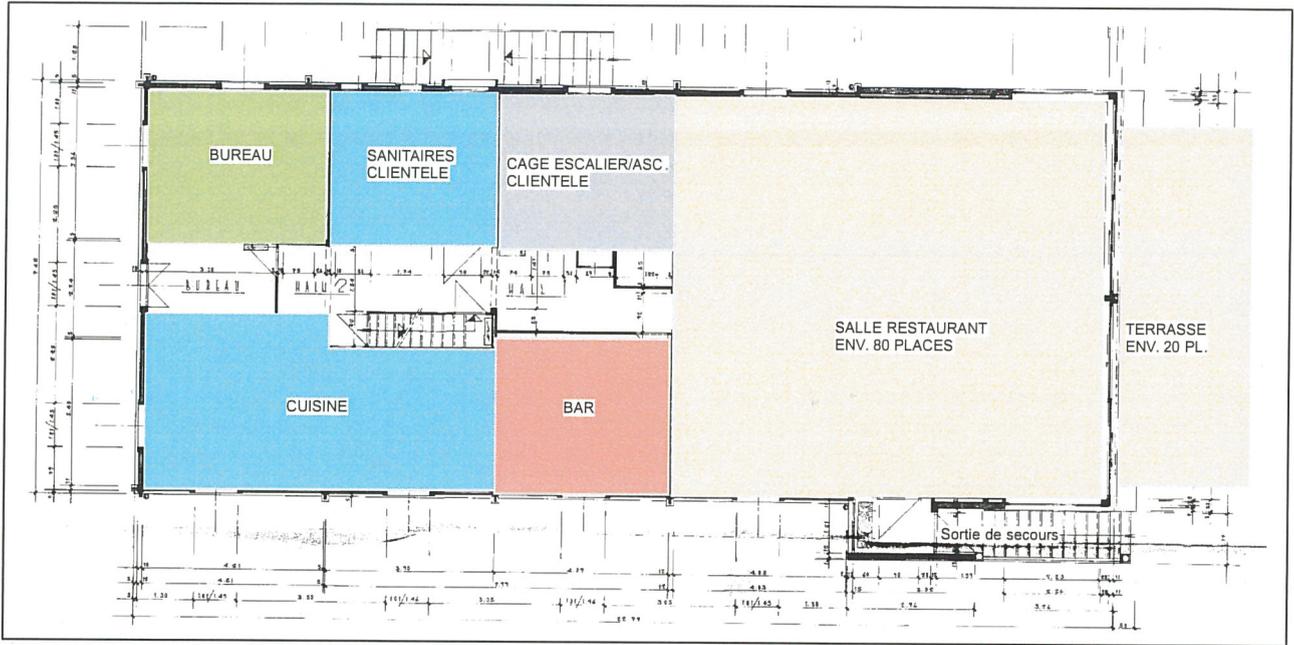
3.1. Etape 1

3.1.1. Etudes préparatoires

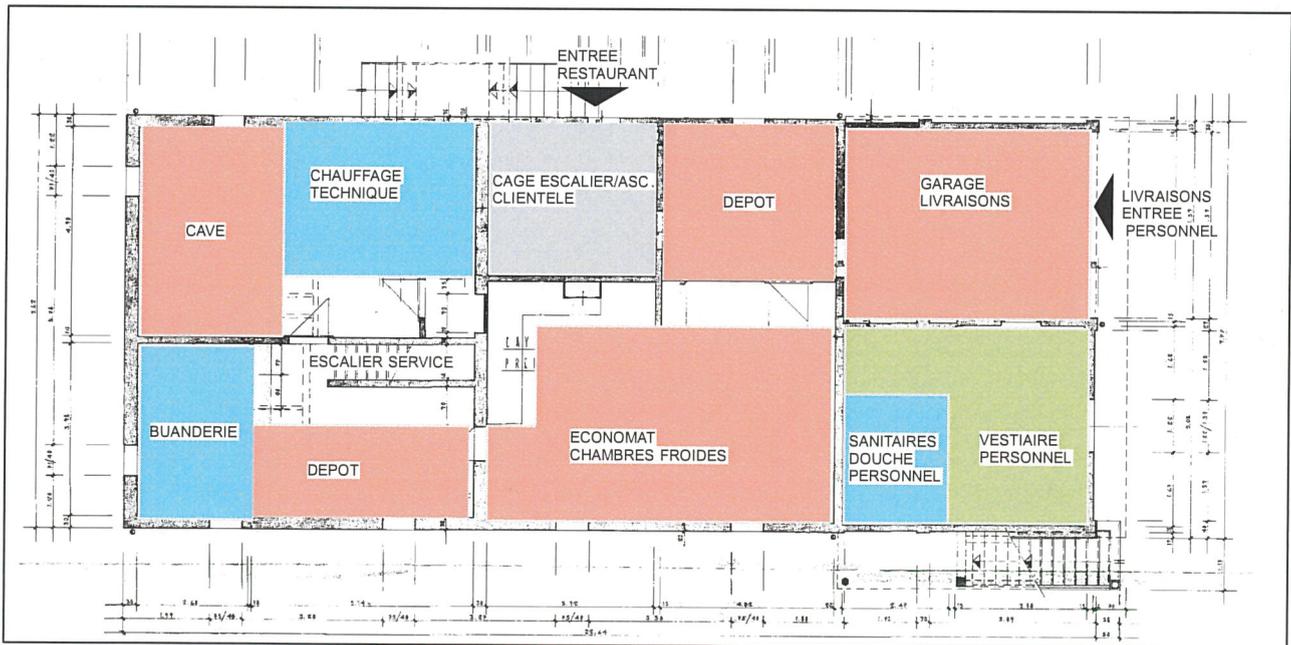
- a) Etude préliminaire de faisabilité et premier estimatif des travaux
- b) Crédit d'étude pour l'étude d'un projet de remise aux normes du bâtiment pour un restaurant
- c) Dépose de la demande de permis de construire pour le restaurant uniquement
- d) Préparation d'un préavis pour le crédit de construction du bâtiment sur la base de rentrées de soumission

3.1.2. Réalisation

- a) Restauration de la structure du bâtiment
 - remplacement du plancher bois au rez supérieur par une dalle béton
 - renforcement/remplacement des éléments porteurs de façades
 - renforcement du solivage des combles
 - remplacement des vitrages et portes extérieures
 - isolation des façades et de la toiture, remplacement de la couverture
 - assainissement des conduites et drainages
- b) Mise aux normes des installations techniques pour un établissement de restauration
 - électricité
 - installations sanitaires
 - chauffage (pompe à chaleur)
 - ventilation
- c) Réorganisation des espaces et circulations intérieures
 - au rez inférieur : locaux techniques, dépôts et locaux personnel
 - au rez supérieur : accès public, salle restaurant et nouvelle terrasse, cuisine, sanitaires et bar
 - aux combles : technique ventilation
- d) Réorganisation des espaces extérieurs autour du bâtiment et ses accès
 - nouvelle entrée du restaurant
 - accès livraison et personnel
 - aménagement d'une place de jeux



Rez supérieur



Rez inférieur

3.2. Etape 2

3.2.1. Changement de statut foncier de la parcelle

Dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation (Plan des zones), la parcelle N° 209 sera classée dans une zone d'affectation adéquate.

La surface à disposition ainsi que le dénivelé du terrain permettent de faire se superposer deux plateformes de parking, une pour le restaurant et une pour le port. De ce fait, la parcelle pourra devenir également un équipement public en relation directe avec le port.

3.2.2. Etudes préparatoires

- a) Crédit d'étude pour l'étude d'un projet de réalisation de deux parkings
- b) Dépose de la demande de permis de construire pour les parkings
- c) Préparation d'un préavis pour le crédit de construction du bâtiment et des parkings, sur la base de rentrées de soumission

3.2.3. Réalisation des parkings

L'idée de réaliser deux niveaux de parkings a été motivée par, d'une part, le constat d'un manque criant de places de parking pour le port et le besoin de suffisamment de places pour le restaurant et, d'autre part, par le souci de relier d'une certaine manière le restaurant avec le port, c'est-à-dire de créer une synergie entre ces deux équipements publics.

La configuration en pente du terrain permettra de ce fait d'avoir une structure d'accueil pour les voitures ne péjorant pas la qualité de la vue sur le lac et les Alpes depuis le restaurant et qui pourra de plus cacher partiellement les voitures.

Le principe constructif est le nivellement du terrain à partir du niveau de la RC, avec murs de soutènement, et la construction d'une dalle sur piliers au niveau de l'accès de l'actuel parking supérieur



4. Estimation des coûts d'études

L'estimatif ci-dessous concerne uniquement les études préparatoires liées à la réhabilitation du bâtiment et de ses accès, soit l'Etape 1.

CFC 1	TRAVAUX PREPARATOIRES	9'100.00
	Diagnostic amiante	3'600.00
	Etude géotechnique	5'500.00
CFC 2	RENOVATION DU BÂTIMENT	104'500.00
	Architecte	72'000.00
	> Visite et analyse du bâtiment	
	> Etudes d'avant-projet et projet	
	> Devis général	
	> Demande de permis de construire	
	> Plans d'appel d'offre	
	> Appels d'offre	
	Ingénieur civil	8'000.00
	> Etude du projet	
	> Appels d'offre	
	Ingénieur CVSE	20'000.00
	> Etude du projet	
	> Appels d'offre	
	Ingénieur thermicien	2'000.00
	> Bilan thermique	
	Géomètre	2'500.00
	> Relevé topographique	
	> Plan de situation pour enquête	
	Divers et imprévus	10'000.00
	TOTAL HT	123'600.00
	TVA 8%	9'888.00
	TOTAL TTC arrondi	<u>134'000.00</u>

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

Vu	le préavis municipal N° 24/2016-2021, concernant un crédit d'étude en vue de la réhabilitation du restaurant « le Martin Pêcheur »
Ouï	le rapport de la Commission des finances
Ouï	le rapport de la Commission des constructions
Attendu	que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

D'autoriser	la Municipalité à mener une étude en vue de la réhabilitation du restaurant « le Martin Pêcheur »
De lui octroyer	à cet effet un crédit de CHF 134'000.00
De financer	ce montant par la trésorerie courante
D'amortir	cet investissement par le biais du compte N° 9282.003 « Fonds de réserve pour constructions futures + autres investissements ».

Ainsi approuvé par la Municipalité le 15 mai 2017, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :

François Deblüe

la secrétaire :

Claudine Luquiens

Le municipal responsable :

Denis Lehoux



Rapport de la Commission des finances sur le préavis municipal No. 24/2016-2021 concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 134,000.00 en vue de financer une étude pour la réhabilitation du restaurant "le Martin Pêcheur".

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité le 15 mai 2017, en présence de M. Francois Debluë, Syndic, de Mmes Audrey Barccha et Evelyne Pfister-Jakob ainsi que de MM Jean-Pierre Debluë et Denis Lehoux, Municipaux, accompagnés de Mme Claudine Luquiens, Secrétaire Municipale et de M. Adrien Vallotton, Chef de Service.

Préambule:

L'objet du préavis est de financer une étude, suite à l'acquisition par la Commune de Founex de la parcelle no. 209, pour la réhabilitation du restaurant "le Martin Pêcheur" qui se trouve sur celle-ci, et de ses accès. Le régime légal en vigueur ne permettant pas une nouvelle construction de même taille sur cette parcelle étroite, il est envisagé de remettre aux normes le bâtiment existant. L'état de vétusté complet de celui-ci ayant été constaté, l'étude proposée devra déterminer la nature exacte des travaux nécessaires à la restauration de la structure du bâtiment, la mise aux normes des installations techniques pour un établissement de restauration et la réorganisation des espaces intérieurs et extérieurs (inclus ses accès).

(Dans un deuxième temps, un préavis sera présenté pour l'étude d'un projet de réalisation de deux plateformes de parking superposées sur le terrain en question, une pour le restaurant et une en relation avec le port.)

Inclus dans le cout de l'étude faisant l'objet de ce préavis sont les divers diagnostics, bilans et relevés (amiante, géotechnique, thermique et topographique) ainsi que les analyses et appels d'offre par les ingénieurs concernés.

Considérations financières

Les couts relatifs à cette étude s'élèvent à CHF 134'000.00

Conclusions

Considérant les éléments présentés, la Commission des finances vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

D'approuver le préavis municipal No. 24/2016-2021 concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 134'000.00 en vue de financer une étude pour la réhabilitation du restaurant "le Martin Pêcheur";

D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 134'000.00;

D'autoriser la Municipalité de financer ce montant par la trésorerie courante; et

D'amortir cet investissement par le biais du compte No. 9282.003 "Fonds de réserve pour constructions futures & autres investissements".

Fait à Founex, le 16 mai 2017

Les membres de la Commission des finances,

Laurent Kilchherr

Hervé Mange

Francois Girardin

Jean Righetti

Lucie Kunz-Harris

Gerhard Putman-Cramer

Marc Barbé

**Rapport de la commission des constructions concernant le préavis municipal
N°24/2016-2021 concernant une demande de crédit d'étude de CHF 134'000.00
en vue de la réhabilitation du restaurant « Le Martin Pêcheur »**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Convoquée à la demande de la municipalité en date du 15 mai pour la présentation du préavis précité, la commission des constructions a été réunie afin d'étudier une demande de crédit d'étude pour la réhabilitation d'un restaurant ainsi que la création de places de stationnement sur la parcelle N° 209 acquise en septembre 2016 par la Commune de Founex.

Examen du projet

Mandaté par la Municipalité, l'atelier d'architecture Lecoultre & Associés nous a présenté, par le biais de notre conseiller communal M. Bernard Cintas la manière dont va être utilisé ce crédit d'étude.

Etant donné l'étroitesse de la parcelle et les limites légales de construction en zone villa, il n'est pas possible d'agrandir ou de reconstruire le bâtiment. Il faudrait alors respecter les limites de construction, ce qui rendrait la création d'un bâtiment de même taille impossible.

Le bâtiment qui a été construit dans les années 30 et transformé suite aux différents changements de propriétaires n'a plus été exploité comme restaurant depuis 2013, suite à l'obligation de mise aux normes d'hygiène et de sécurité. Une visite sur place a démontré la vétusté complète des installations techniques mais aussi des composants en bois des façades et des revêtements intérieurs.

La rénovation se déroulerait en 2 étapes, à savoir la restauration de la structure et les mises aux normes des installations techniques, la réorganisation des espaces et circulations dans le bâtiment ainsi que l'extérieur du bâtiment et ses accès. Tout d'abord par une étude préliminaire, un nouveau crédit d'étude pour la remise aux normes, la dépose d'un permis de construire pour le restaurant uniquement et la préparation du préavis pour le crédit de construction.

La deuxième étape consisterait à la réorganisation des parkings du restaurant et du port sur deux niveaux ce qui, grâce à la configuration en pente du terrain, n'altérerait pas la vue depuis le restaurant. Il faudrait d'abord changer le statut foncier de la parcelle dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation, qui classerait la parcelle N° 209 dans l'affectation adéquate et ensuite demander un crédit d'étude pour la réalisation des deux parkings, déposer la demande du permis de construire et préparer le préavis du crédit de construction.

Conclusions

Considérant les éléments précités, la Commission des constructions vous recommande Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

D'approuver le préavis municipal n° 24/2016-2021, concernant une demande de crédit d'étude de CHF 134'000.00 en vue de la réhabilitation du restaurant « Le Martin Pêcheur ».

Ainsi fait à Founex, le 8 juin 2017.

Pour la Commission des constructions :

Letizia FARINE

Caroline MULLER

Philippe MAGNENAT

Cédric STERN

Nicolas PAQUIER