PAGE ARCHITECTES SA

PAGE ARCHITECTES SA – EPFL / SIA
1700 Fribourg / Route des Arsenaux 21
T. +41 (0)26 350 30 30 / F. +41 (0)26 350 30 39
info@pagearch.ch / **www.pagearch.ch**

Commune de Neyruz
Étude de faisabilité relative au Restaurant de l'Aigle Noir
Route de Fribourg 2, 1740 Neyruz

PARTIE A
État des lieux

PARTIE B
Étude de faisabilité

Fribourg, le 6 octobre 2022

Table des matières

PARTIE A
État des lieux

1. Situation
   1.1 Localisations de la parcelle
   1.2 Affectation de zone

2. État existant du bâtiment de l'Aigle Noir et aménagements extérieurs
   2.1 Aigle noir
   2.2 Parkings 4 et 5

3. Thèmes et règlementations divers
   3.1 Accès personnes à mobilité réduite
   3.2 Transports publics
   3.3 Réseaux techniques souterrains
   3.4 Patrimoine
   3.5 Extrait du RCU

PARTIE B
Étude de faisabilité

4 Point relatif à la règlementation

5 Mobilités et stationnement

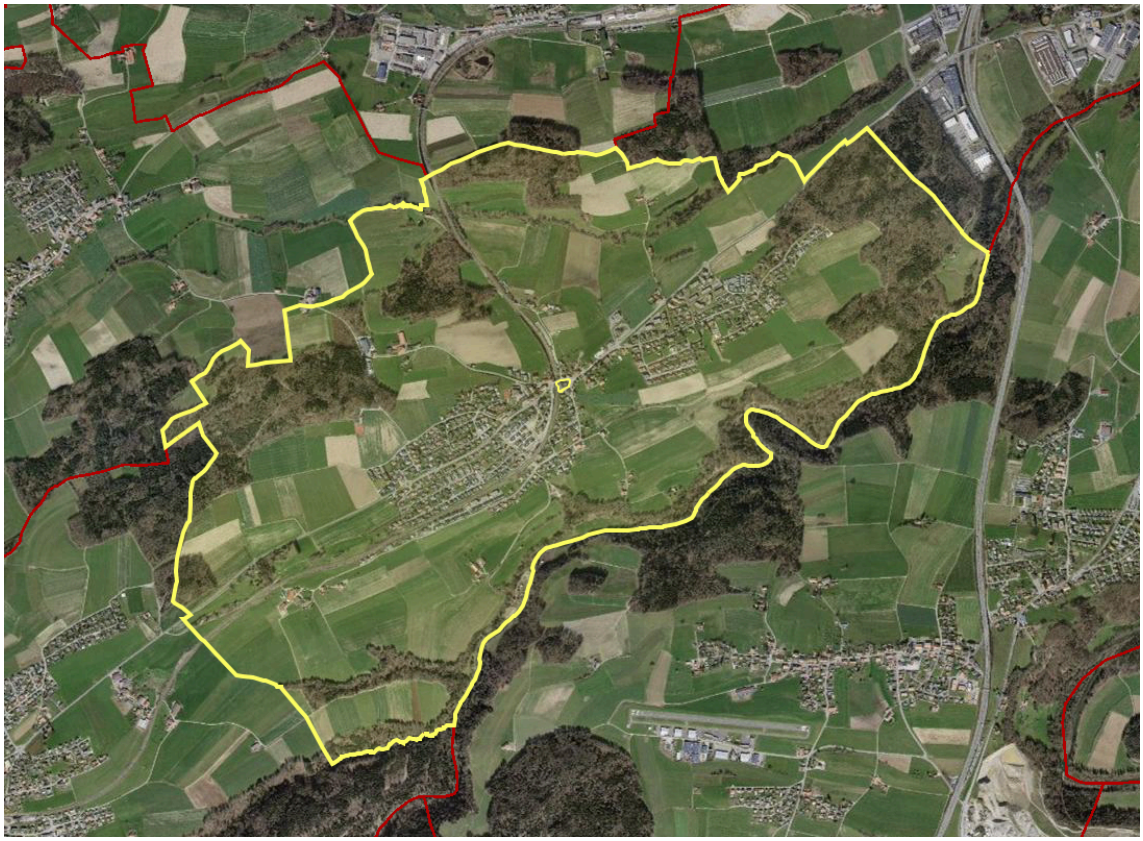
6 Programme des locaux intégrant les besoins futurs

7 Etude de variantes
   7.1 Variante MINI
   7.2 Variante MIDI
   7.3 Variante MAXI

8 Conclusion

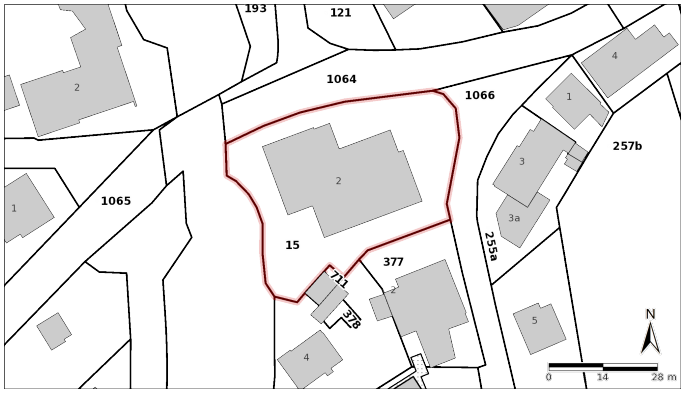
1. Situation

1.1 Localisation de la parcelle

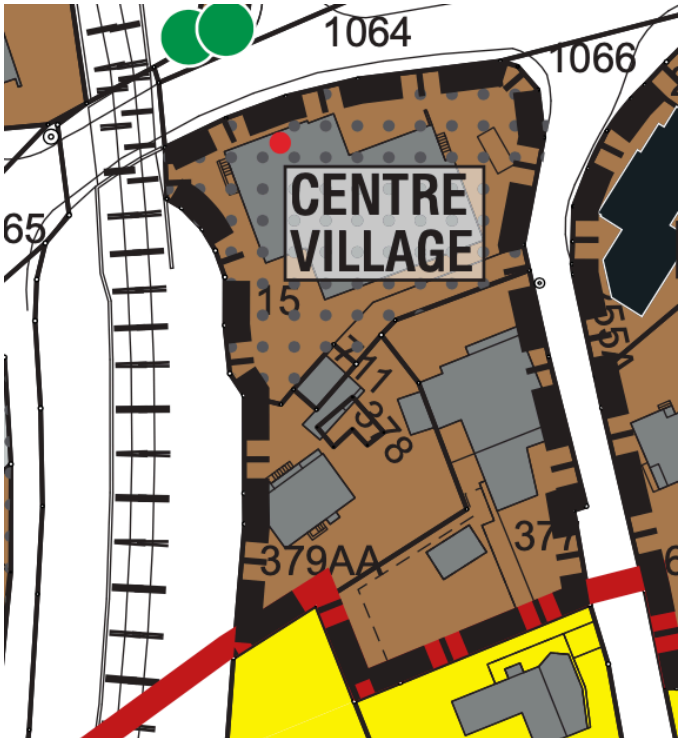


1.2 Affectation de la zone

Aigle noir



Informations générales	N° de l'immeuble : 15 Rte de Fribourg 2, 1740 Neyruz Surface : 2'123 m2



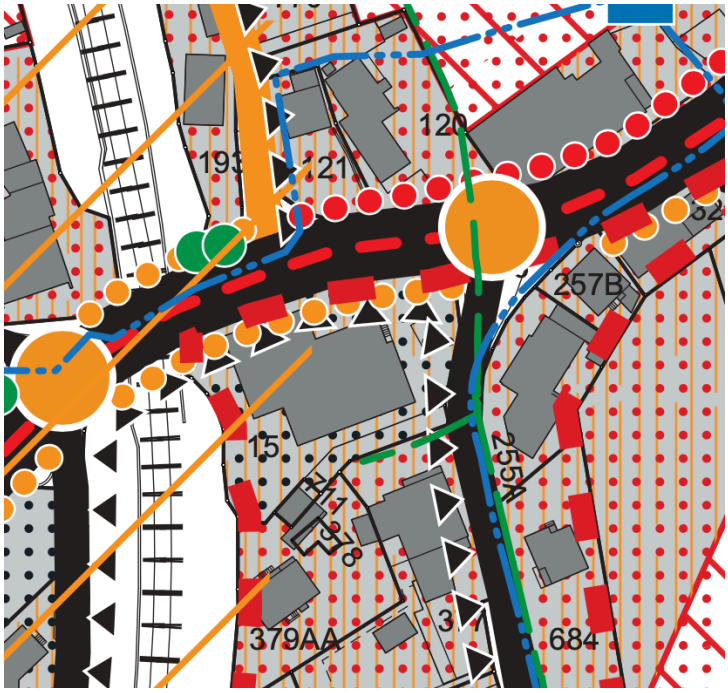
Ancienne affectation	Zone mixte (ZM) : 2'123,45 m2
Nouvelle affectation	Zone village I (ZVI) : 2'123,45 m2
Périmètres superposés	Centre village I Plan d'aménagement de détail obligatoire Périmètre de protection
Secteurs superposés	Secteur raccordés à un chauffage à distance
Éléments protégés superposés	Bâtiment non retenu (valeur -) Objet divers de haute qualité (valeur A) Enseigne de l'Aigle-Noir (original)

Degré sensibilité

Degré de sensibilité III

Périmètres à concept énergétique

D



Mobilité

Carrefour à améliorer

Quartier à trafic modéré (zone 30 ou autres) à créer

Mobilité douce

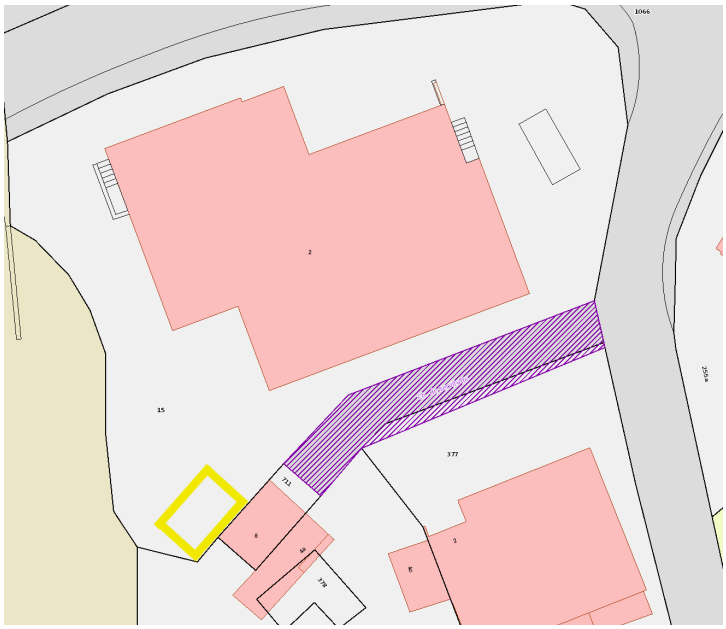
Réseau cyclable cantonal utilitaire à créer

Chemin piéton à améliorer

Chemin piéton à créer

Itinéraires touristique

Chemin de randonnée pédestre



Servitude — Chemin de servitude

Garage, non cadastré au RF — A démolir

2. État existant du bâtiment de l'Aigle Noir et aménagements extérieurs

Bâtiments

C	Crèche
CC	Complexe communale
PS	Pavillons scolaires provisoires
AES	Accueil extra-scolaire
EP1	École primaire 1
EP2	École primaire 2
EE	École enfantine
AC	Administration communale
FP	Four à pain
AN	Aigle noir

Aménagements extérieurs

TS	Terrain de sport
PJ	Place de jeu
CR	Cour de récréation
P1	Parking général
P2	Parking Administration communale
P3	Parking Four à pain
P4	Parking Aigle Noir
P5	Parking de la Carrida

2.1 Aigle noir (AN) Route de Fribourg 2

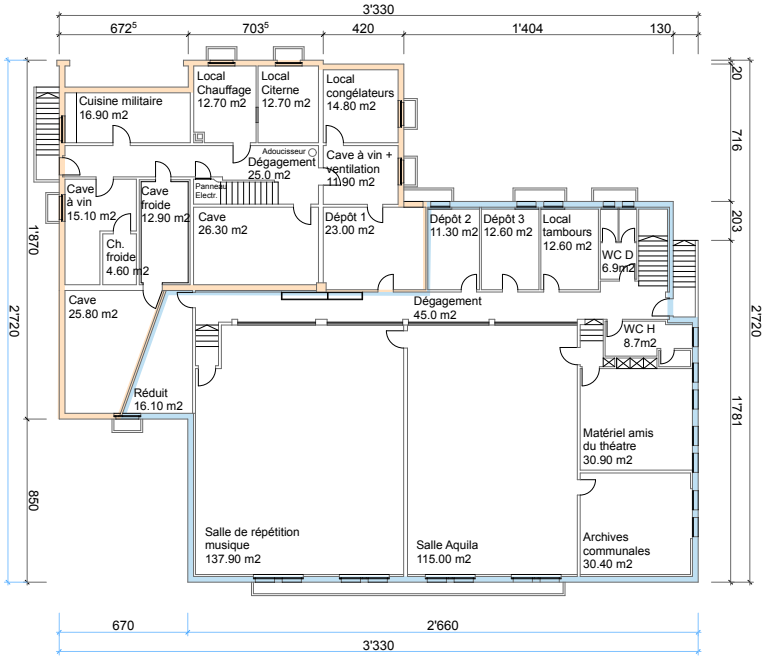
Date de construction 1946 à 1960
Date de reconstruction 1973

Liste des locaux du café de l'AIGLE NOIR

Secteur_AN_Appartement
Secteur_AN_Café
Secteur_AN_Locaux loué
Secteur_AN_Commune

(AN) Aigle Noir

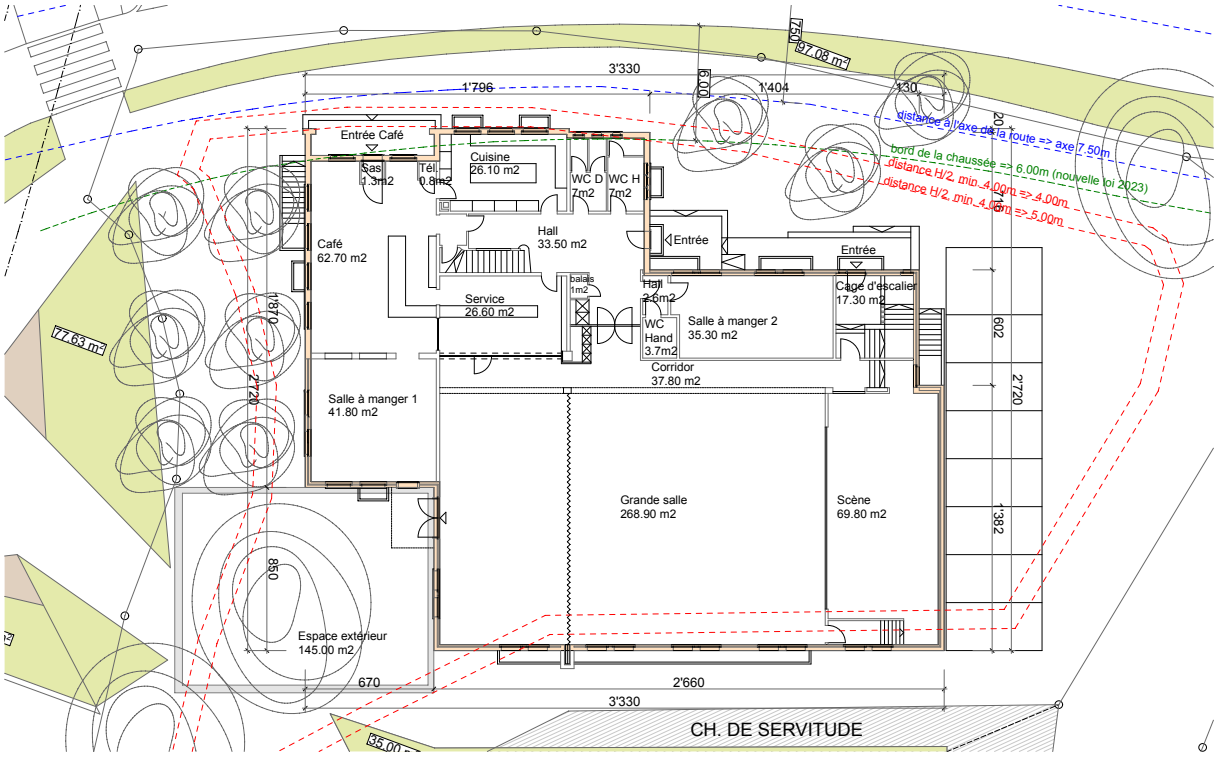
	Secteur					Remarques
Surfaces à louées						
Local 1	AN_Locaux	Niv. 1	1	45.5	m2	
Local 2	AN_Locaux	Niv. 1	1	24.5	m2	
Local 3	AN_Locaux	Niv. 1	1	3.5	m2	
WC	AN_Locaux	Niv. 1	1	2.0	m2	
Appartement 4,5 pces						
Galetas	AN_Appart	Niv. 2	1	80.0	m2	
Galetas / local	AN_Appart	Niv. 2	1	24.6	m2	
Chambre 1	AN_Appart	Niv. 1	1	12.7	m2	
Chambre 2	AN_Appart	Niv. 1	1	12.8	m2	
Chambre 3	AN_Appart	Niv. 1	1	13.1	m2	
Chambre 4	AN_Appart	Niv. 1	1	13.6	m2	
Bureau	AN_Appart	Niv. 1	1	8.8	m2	
Séjour	AN_Appart	Niv. 1	1	16.2	m2	
Salle de bain	AN_Appart	Niv. 1	1	6.6	m2	
WC	AN_Appart	Niv. 1	1	1.6	m2	
WC	AN_Appart	Niv. 1	1	1.0	m2	
Douche	AN_Appart	Niv. 1	1	1.8	m2	
Cuisine	AN_Appart	Niv. 1	1	16.0	m2	
Hall	AN_Appart	Niv. 1	1	13.2	m2	
Corridor	AN_Appart	Niv. 1	1	13.6	m2	
Terrasse / Balcon	AN_Appart	Niv. 1	1	57.2	m2	
Café Aigle Noir						
Café	AN_Café	Niv. 0	1	62.7	m2	
Sas	AN_Café	Niv. 0	1	1.3	m2	
Téléphone	AN_Café	Niv. 0	1	0.8	m2	Anciennement téléphone
Salle à manger 1	AN_Café	Niv. 0	1	41.8	m2	
Cuisine	AN_Café	Niv. 0	1	26.1	m2	N'est pas dans la norme
Hall	AN_Café	Niv. 0	1	33.5	m2	
Service	AN_Café	Niv. 0	1	26.6	m2	
Corridor	AN_Café	Niv. 0	1	37.8	m2	
Balais	AN_Café	Niv. 0	1	1.0	m2	
WC dames	AN_Café	Niv. 0	1	7.0	m2	
WC hommes	AN_Café	Niv. 0	1	7.0	m2	
Salle à manger 2	AN_Café	Niv. 0	1	35.3	m2	
Hall (salle à manger 2)	AN_Café	Niv. 0	1	2.6	m2	
WC handicapé (salle à manger 2)	AN_Café	Niv. 0	1	3.7	m2	
Grande salle	AN_Café	Niv. 0	1	268.9	m2	
Scène	AN_Café	Niv. 0	1	69.8	m2	Dimension scène : 11.70 (ouverture 9.50) x 5.70 / H = 3.10
Réduit (Cuisine militaire)	AN_Café	Niv. -1	1	16.9	m2	Anciennement cuisine militaire
Cave à vin	AN_Café	Niv. -1	1	15.1	m2	
Chambre froide	AN_Café	Niv. -1	1	4.6	m2	
Cave froide	AN_Café	Niv. -1	1	12.9	m2	
Cave	AN_Café	Niv. -1	1	25.8	m2	
Dégagement	AN_Café	Niv. -1	1	25.0	m2	Dans le dégagement, il y a un adoucisseur
Local chauffage	AN_Café	Niv. -1	1	12.7	m2	
Local citerne	AN_Café	Niv. -1	1	12.7	m2	
Local congélateurs	AN_Café	Niv. -1	1	14.8	m2	
Cave à vin + ventilation	AN_Café	Niv. -1	1	11.9	m2	
Cave	AN_Café	Niv. -1	1	26.3	m2	
Dépôt 1	AN_Café	Niv. 1	1	23.0	m2	
Locaux communaux						
Salle de répétition musique	AN_Commune	Niv. -1	1	137.9	m2	pas accès aux PMR
Salle Aquila	AN_Commune	Niv. -1	1	115.0	m2	pas accès aux PMR
Réduit	AN_Commune	Niv. -1	1	16.1	m2	
Dégagement	AN_Commune	Niv. -1	1	45.0	m2	
Dépôt 2	AN_Commune	Niv. -1	1	11.3	m2	
Dépôt 3	AN_Commune	Niv. -1	1	12.6	m2	
Local tambours	AN_Commune	Niv. -1	1	12.6	m2	
WC Dames	AN_Commune	Niv. -1	1	6.9	m2	pas accès aux PMR
WC Hommes	AN_Commune	Niv. -1	1	8.7	m2	pas accès aux PMR
Matériels amis du théatre	AN_Commune	Niv. -1	1	30.9	m2	
Archives communales	AN_Commune	Niv. -1	1	30.4	m2	
Total surfaces AIGLE NOIR				**1'623**	**m2**	
Aménagement extérieur						
Espace extérieure	Extérieur	Niv. 0	1	145.0	m2	En relation avec la grande salle



PAGE ARCHITECTES SA

PAGE ARCHITECTES SA – EPFL / SIA
1700 Fribourg / Route des Arsenaux 21
T. +41 (0)26 350 30 30 / F. +41 (0)26 350 30 39
info@pagearch.ch / www.pagearch.ch

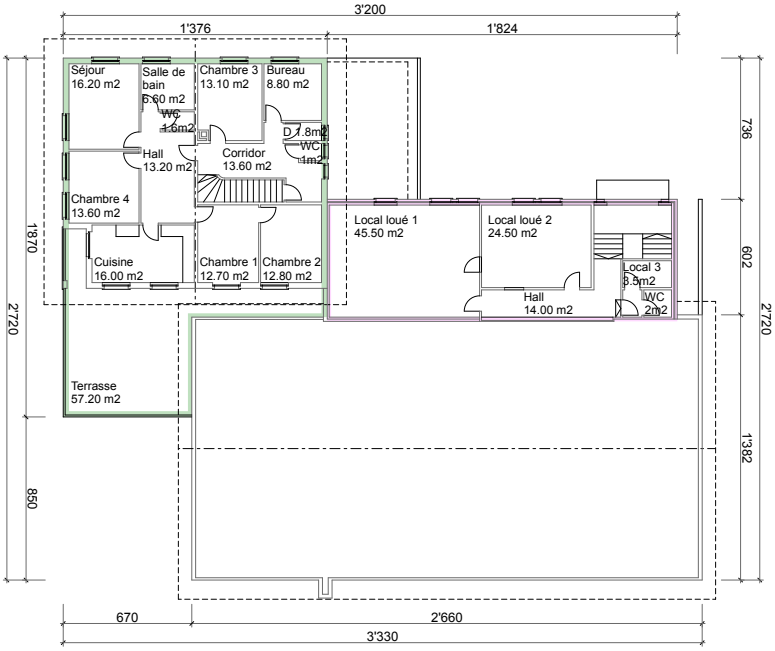
BENb	738 - Etude Faisabilité Neyruz_Aigle Noir	Ech : 1:150	Date : 30.08.22		
		N° :	Modif :		
PLANS ETUDE DE FAISABILITE AN	**PLAN NIVEAU -1**	Dim : A3	Dessin : CP		



PAGE ARCHITECTES SA

PAGE ARCHITECTES SA – EPFL / SIA
1700 Fribourg / Route des Arsenaux 21
T. +41 (0)26 350 30 30 / F. +41 (0)26 350 30 39
info@pagearch.ch / www.pagearch.ch

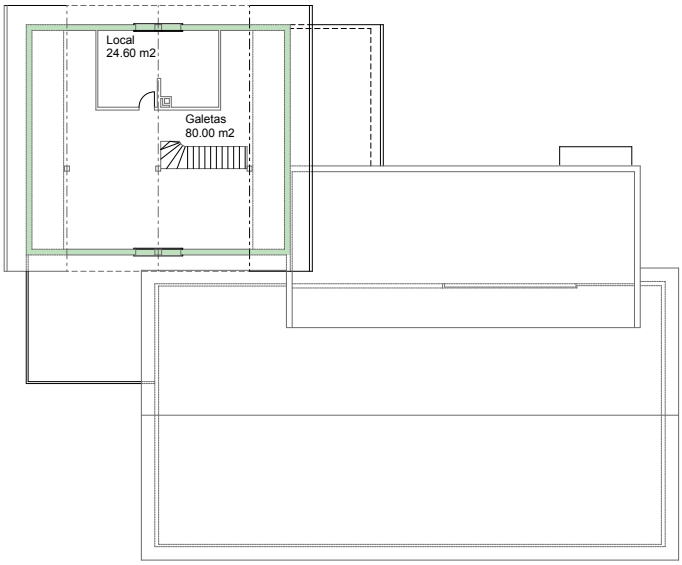
BENb	738 - Etude Faisabilité Neyruz_Aigle Noir	Ech : 1:150	Date : 30.08.22		
		N° :	Modif :		
PLANS ETUDE DE FAISABILITE AN	**PLAN NIVEAU 0**	Dim : A3	Dessin : CP		



PAGE ARCHITECTES SA

PAGE ARCHITECTES SA – EPFL / SIA
1700 Fribourg / Route des Arsenaux 21
T. +41 (0)26 350 30 30 / F. +41 (0)26 350 30 39
info@pagearch.ch / www.pagearch.ch

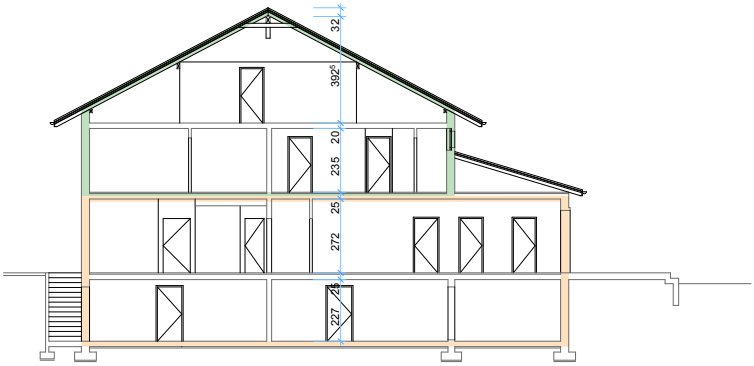
BENb	738 - Etude Faisabilité Neyruz_Aigle Noir	Ech	: 1:150	Date	: 30.08.22
		N°	:	Modif	:
PLANS ETUDE DE FAISABILITE AN	**PLAN NIVEAU 1**	Dim	: A3	Dessin	: CP



PAGE ARCHITECTES SA

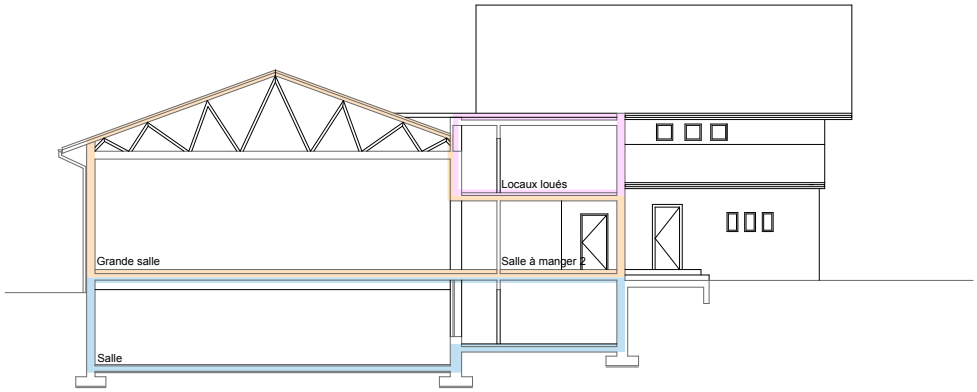
PAGE ARCHITECTES SA – EPFL / SIA
1700 Fribourg / Route des Arsenaux 21
T. +41 (0)26 350 30 30 / F. +41 (0)26 350 30 39
info@pagearch.ch / www.pagearch.ch

BENb	738 - Etude Faisabilité Neyruz_Aigle Noir	Ech	: 1:150	Date	: 30.08.22
		N°	:	Modif	:
PLANS ETUDE DE FAISABILITE AN	**PLAN NIVEAU 2**	Dim	: A3	Dessin	: CP



PAGE ARCHITECTES SA
PAGE ARCHITECTES SA – EPFL / SIA
1700 Fribourg / Route des Arsenaux 21
T. +41 (0)26 350 30 30 / F. +41 (0)26 350 30 39
info@pagearch.ch / www.pagearch.ch

BENb	738 - Etude Faisabilité Neyruz_Aigle Noir	Ech	: 1:150	Date	: 30.08.22
		N°	:	Modif	:
COUPES ETUDE DE FAISABILITE	**COUPE CAFE AIGLE NOIR**	Dim	: A4	Dessin	: CP



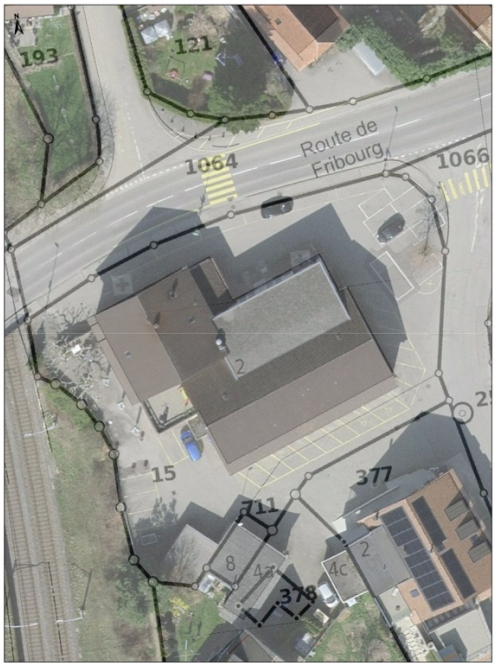
PAGE ARCHITECTES SA
PAGE ARCHITECTES SA – EPFL / SIA
1700 Fribourg / Route des Arsenaux 21
T. +41 (0)26 350 30 30 / F. +41 (0)26 350 30 39
info@pagearch.ch / www.pagearch.ch

BENb	738 - Etude Faisabilité Neyruz_Aigle Noir	Ech	: 1:150	Date	: 30.08.22
		N°	:	Modif	:
COUPES ETUDE DE FAISABILITE	**COUPE GRANDE SALLE**	Dim	: A4	Dessin	: CP

2.2 Parking 4-5

Parking 4 Aigle Noir (P4)

Accès depuis la route de Fribourg (route cantonale) et la route du Puits
Nombre de places 4 roues : 31 places
Nombre de places 4 roues pour handicapé : 2 places



Parking 5 de la Carrida (P5)

Accès depuis la route de Fribourg (route cantonale) et le chemin de la Carrida
Le parking est en 2 parties

1° partie
Nombre de places 4 roues : 26 places dont les 5 premières sont dévolues au covoiturage

2° partie

Nombre de places 4 roues : 78 places
Nombre de place 4 roues autocars/camions : 3 grandes places

3. Thèmes et Règlementations divers

3.1 Accès personnes à mobilité réduite (PMR)

Dans le bâtiment de l'Aigle Noir l'accès se fait uniquement au rez-de-chaussée.

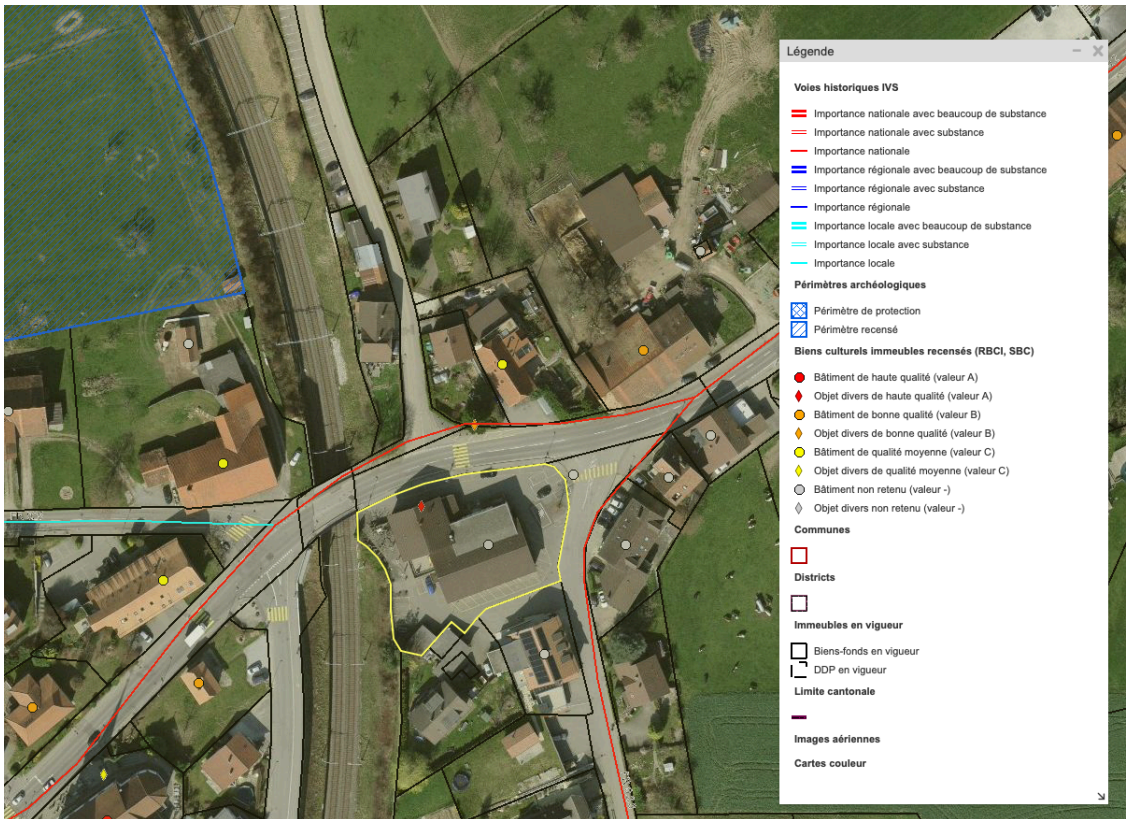
3.2 Transports publics

Transport en train : 2 toutes les heures
Transport en bus : 1 seulement la nuit

3.3 Réseaux techniques souterrains

La production de chaleur du bâtiment va être raccordé au CAD à moyen terme

3.4 Patrimoine



AN Aigle Noir : Bâtiment non retenu mais Objet divers de haute qualité (valeur A)

3.5 Extrait du RCU

Article 22 Zone village I (ZV-I)

1. Destination	Habitations collectives Activités de services telles que salon de coiffure, cabinet d'avocat, cabinet médical, etc. Activités commerciales et artisanales, ne générant pas de nuisances supérieures à celles admises dans la zone Activités agricoles existantes Les articles RF et leurs éventuelles futures subdivisions sur lesquels sont érigés des constructions à caractère commercial, d'activités artisanales ou industrielles, conforme à la zone, doivent conserver la même proportion d'activité. Les habitations individuelles existantes peuvent être agrandies, transformées ou rénovées.
2. Degré de sensibilité au bruit	DS III selon l'OPB
3. Ordre de constructions	Non contigu. L'ordre contigu est admis dans le cadre d'un PAD.
4. Indice brut d'utilisation du sol	IBUS : max. 1.20, dont au maximum 1.00 pour SUP+SC+SD/STd Pour les garages en souterrain, un IBUS supplémentaire de 0.30 est admis. ** IBUS de 1.5 avec un minimum de 80% de stationnements à réaliser en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégrés dans les volumes fermés.* Les locaux accueillant des installations techniques collectives, déterminés par un concept énergétique territorial, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'IBUS. Une demande préalable à la commune est obligatoire.
5. Indice de surface verte (Iver)	Iver : min. 0.20
6. Indice d'occupation du sol	IOS : max. 0.40
7. Hauteurs	Hauteur totale h = max. 13.00 m (également applicable pour les attiques et combles) Hauteur de façade hf = max. 10.00 m (également applicable en cas de toit plat)
8. Distance à la limite	D = h/2, min. 4.00 m
9. Exploitations agricoles	Les transformations des bâtiments agricoles faisant partie d'une exploitation en activité en vue de répondre aux normes en vigueur sont admises.
10. Prescriptions particulières	-
11. PAD obligatoire	
PAD Centre du village	> Permettre la requalification du centre du village en terme d'espace public, de nouvelles constructions et d'aménagements routiers ; > Accueillir des installations d'intérêt général (restaurant, salle communale, etc.) ainsi que des activités dimensionnées à l'échelle du village (p. ex. laiterie) ; > Garantir une requalification de l'espace public cherchant à offrir aux différents usagers les espaces nécessaires à leur évolution. La sécurité des piétons sera une priorité.
12. Autres prescriptions	Le stationnement en surface est interdit, à l'exception du stationnement prévu pour les visiteurs. Les prescriptions des articles 7 (Energie) et 10 (Périmètre de protection du site construit) sont applicables.

** remarques émises lors de l'approbation de la révision générale du plan d'aménagement local du 24 août 2022*

PARTIE B
Étude de faisabilité

4 Point relatif à la règlementation

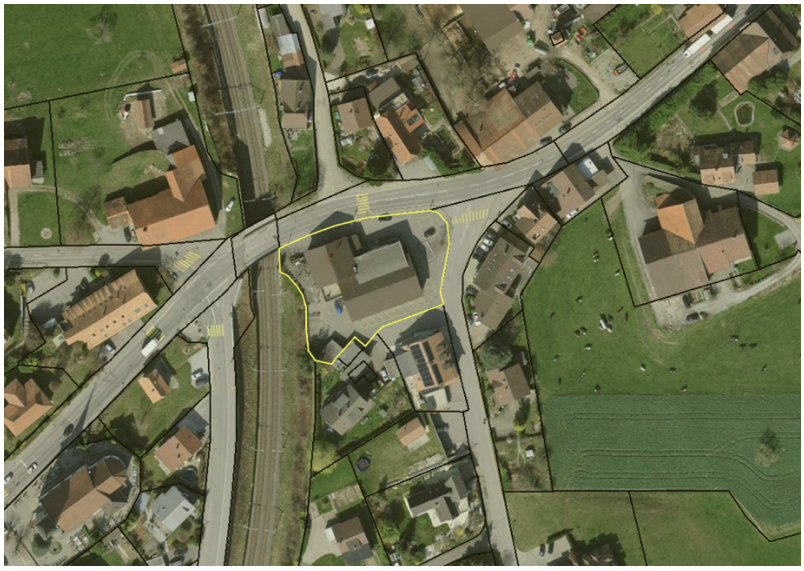
5 Mobilité et stationnement

6 Programme des locaux intégrant les besoins futurs

7 Etude de variantes
7.1 Variante MINI
7.2 Variante MIDI
7.3 Variante MAXI

8 Conclusion

4 Point relatif à la réglementation



AN Aigle Noir Surface de la parcelle RF 15 : 2'123 m2

Règlement communal (RCU 181204) **:**

Prescriptions par zone :	Zone village I
Indice brut d'utilisation au sol (**IBUS**) :	**max. 1.50**, avec un minimum de 80% de stationnement en souterrain
Indice d'occupation du sol (**IOS**) :	**max. 0.40**
Indice de surface verte (**Iver**) :	**min. 0.20**
Distance à la limite :	**D = h/2, min. 4.00m**
Hauteur totale :	Hauteur totale **h= max. 13.00m** (attiques et combles) Hauteur de façade **hf = max. 10.00m**
Degré de sensibilité au bruit :	DS III selon l'OSB
Autres prescriptions	Le stationnement en surface est interdit, à l'exception du stationnement prévu pour les visiteurs

IBUS

Surface(SP) actuelle parcelle n°15 :	SS (718.50m2) + R (718.50m2) + E1 (278m2) + E2 (165.50m2) = **1'880.50m2**	59 %
Surface possible parcelle n°15 :	2'123 m2 x 1.50 = **3'184.50 m2**	100 %

Selon l'article 80 de la ReLATeC, un bonus de 10 % sur l'indice brut d'utilisation du sol qui est fixé par le règlement communal d'urbanisme est accordé pour les assainissements de bâtiments respectant au moins la classification B du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et pour les nouvelles constructions respectant la classification A du CECB.

IOS

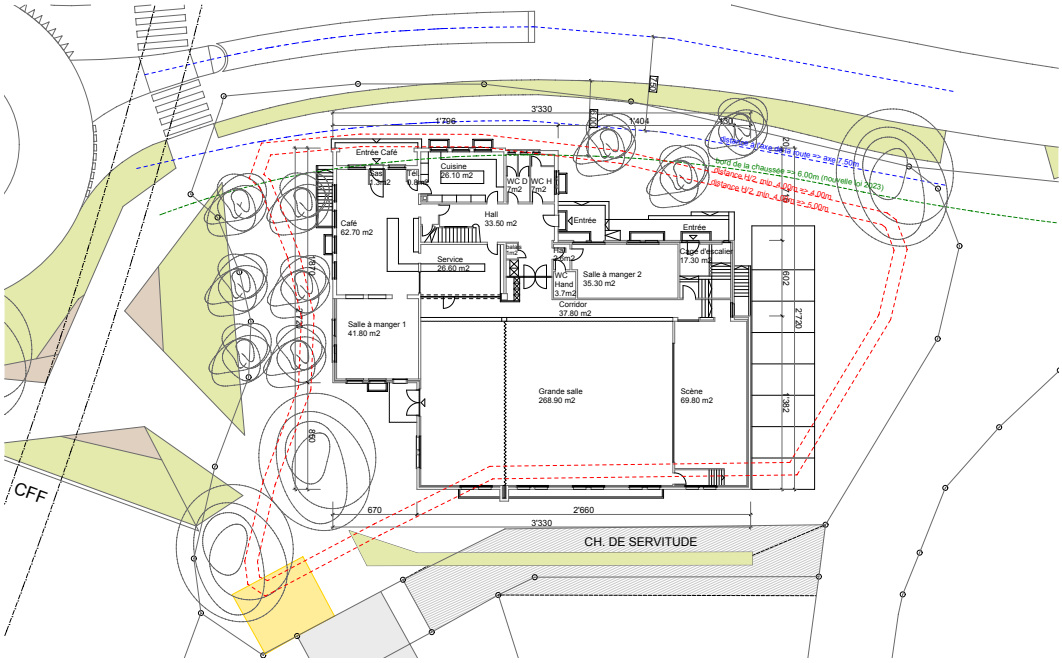
Surface actuelle parcelle n°15 :		718.80 m2	84.60 %
Surface possible parcelle n°15 :	2'123 m2 x 0.40 =	849.20 m2	100 %

Iver

Surface min. parcelle n°15 : 2'123 m2 x 0.20 = **424.60 m2**

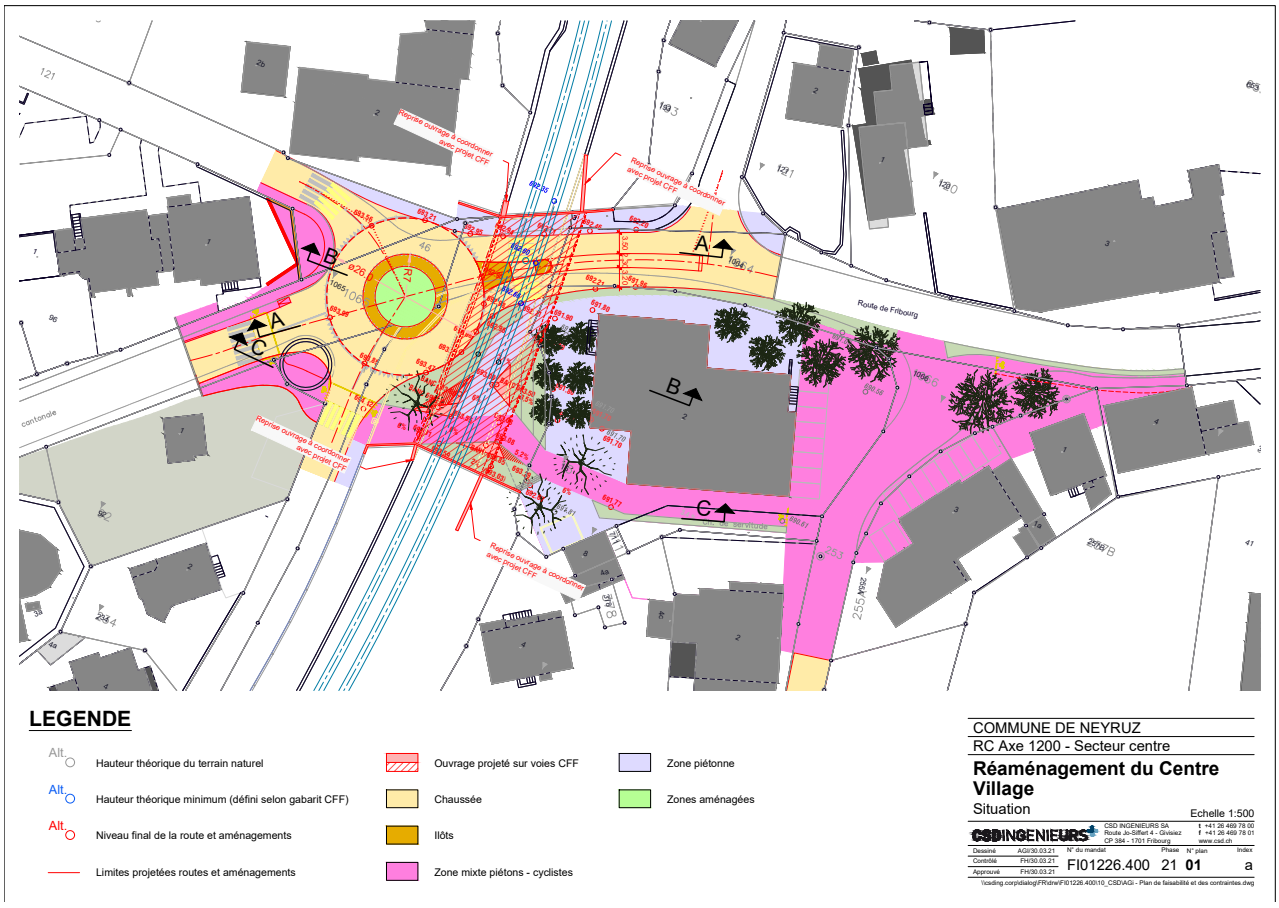
Ces surfaces, naturelles et/ou végétalisées d'un terrain, n'existent pas actuellement. Les projets de réaménagement devront ainsi prendre en compte cette donnée.

Sur la base de la réglementation en vigueur, les distances aux limites relatives à de nouvelles constructions, ou agrandissements, sont illustrées sur la plan ci-dessous :



5 Mobilité et Stationnement

Réaménagement du centre Village (CSD Ingénieurs)



6 Programme des locaux intégrant les besoins futurs

La Commune désire maintenir le programme actuel (cf. point 2.1), en le complétant éventuellement avec les surfaces nécessaires pour accueillir l'administration communale. Seul l'appartement de service, dont l'accès se réalise actuellement directement depuis le café, n'est plus à prévoir dans le futur.

Dans le cadre du projet de la reconstruction du pont CFF, et du réaménagement du centre du village, le bâtiment de l'Aigle Noir occupe une position centrale. Il est ainsi judicieux de maintenir à cet emplacement des activités publiques permettant d'animer cet espace central du village, en complément aux commerces alentours existants.
Une offre en places de stationnement (2 roues et 4 roues) est également à garantir afin de maintenir l'accessibilité, et l'attrait de cette zone. Pour rappel seules les places visiteurs sont acceptées en surface.

Cette zone doit d'ailleurs faire l'objet d'un PAD.

7 Etude de variantes

Le complexe actuel, dont les travaux de reconstruction partielle (après incendie), et d'agrandissement, datent du début des années 70, respectivement des années 90, est dans un état de vétusté relativement avancé.
La cuisine est trop petite et ne répond plus aux normes en vigueur.
Le complexe est composé de différents corps de bâtiments enchevêtrés les uns dans les autres. La qualité thermique de leurs enveloppes respectives est globalement de mauvaise qualité et différentes mises aux normes (sécurité, accessibilité, sismique, etc.) seront nécessaire à moyen terme, ou lors des futurs travaux de transformation.

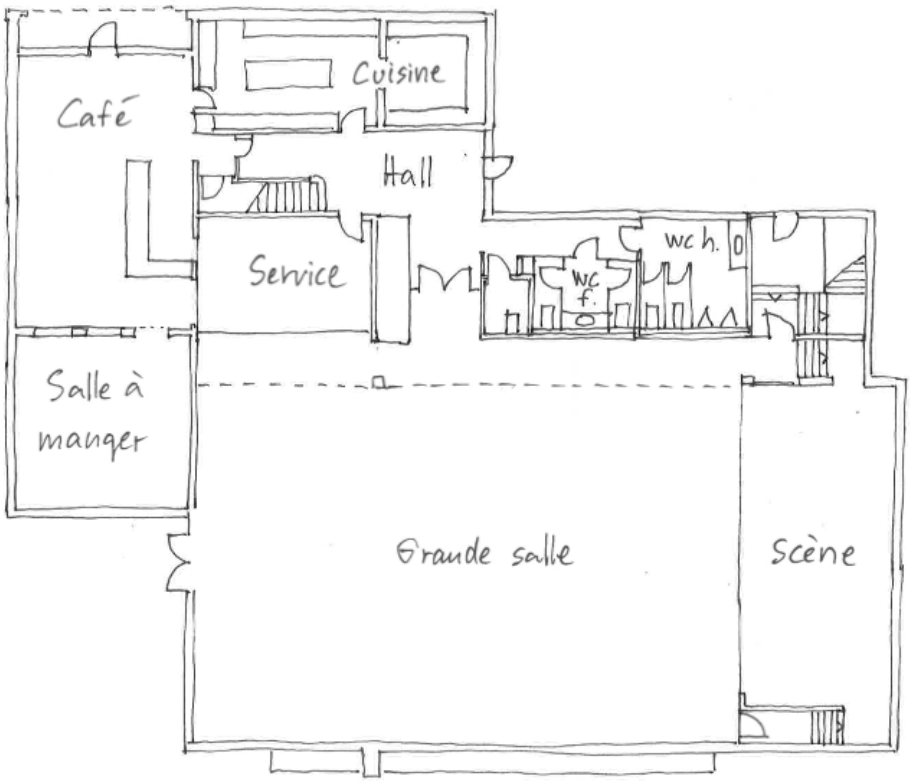
Sur la base de l'état actuel du bâtiment, et des besoins futurs, les points principaux à améliorer sont les suivants :
- Agrandissement et mise aux normes de la cuisine du restaurant,
- Garantir un accès indépendant aux étages du corps de bâtiments d'origine,
- Proposer des surfaces suffisantes pour l'administration communale (env. 660 m2 de SP),
- Mettre aux normes de sécurité (AEAI) et d'accessibilité (SIA 500),
- En fonction des interventions prévues, un assainissement général des corps de bâtiment maintenus seront nécessaires.

7.1 Variante MINI

Cette variante tente de limiter au minimum les interventions.

Les possibilité d'agrandissement du complexe actuel étant très limitées, cette variante propose d'agrandir la cuisine en lieu et place des wc actuels du rez-de-chaussée. La cuisine peut ainsi être agrandie dans le prolongement de son emplacement actuel, l'installation de nouveaux wc étant proposée dans la petite salle à manger indépendante.

Afin de remplacer la perte de la salle à manger du rez-de-chaussée, deux chambres de l'appartement de l'étage (chambres 1 et 2) pourraient facilement être réaménagées en petite salle polyvalente, accessible directement depuis l'espace de circulation de l'étage. L'accès aux personnes à mobilité réduite n'est par contre pas assuré.



Principe d'intervention au rez-de-chaussée

Afin d'améliorer le confort des spectateurs dans la grande salle (visibilité, assise) une solution concernant la mise en place de gradins rétractables, tels qu'illustrés ci-dessous, pourrait être étudiée.

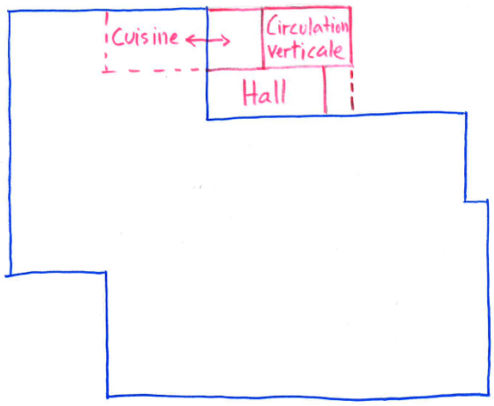
Cette variante MINI ne règle pas les questions concernant la sécurité, l'accessibilité, l'efficience énergétique ni la résistance parasismique des différents corps de bâtiments. Il s'agit d'une solution transitoire, avec un objectif de transformation / reconstruction plus conséquent à moyen terme.

Une première approche des coûts de cette variante est estimée à CHF 300'000.- TTC
(sans compter l'amélioration du confort des spectateurs de la grande salle, ni les éventuelles mises aux normes qui pourraient être demandées dans le cadre des travaux à réaliser, ni d'éventuelles réfections intérieures qui font plutôt partie de l'entretien du bâtiment).

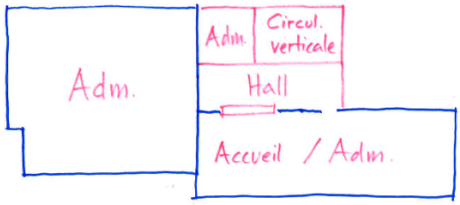
7.2 Variante MIDI

Cette variante propose de requalifier les corps de bâtiment situés le long de la route de Fribourg. Le volume de la grande salle est maintenu, et rénové, car sa surélévation nécessiterait une démolition quasi complète de cette partie d'ouvrage, ce qui n'est pas rationnel.

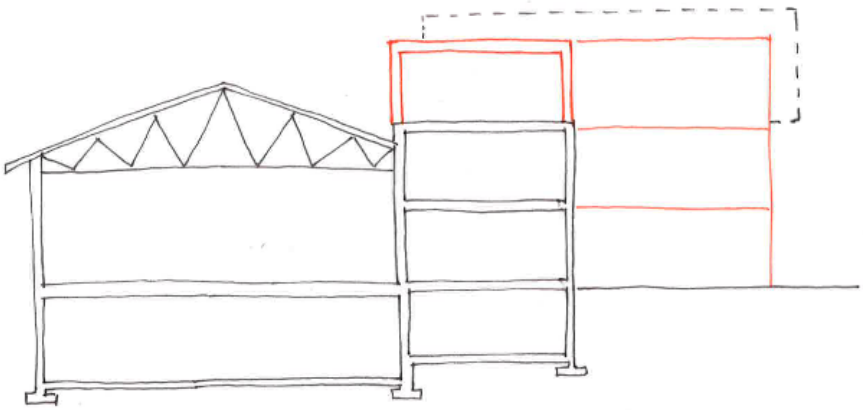
Le principe propose ainsi de développer un nouveau corps de bâtiment requalifiant l'entrée du bâtiment, et permettant un accès aux deux niveaux supérieurs pour les personnes à mobilité réduite. Le corps de bâtiment abritant anciennement l'administration communale est réhaussé d'un étage, et les combles du bâtiment d'origine sont transformés afin d'y aménager de nouvelles surfaces.
Cette intervention permet ainsi d'accueillir les nouvelles surfaces de l'administration communale (1er + 2ème étages) et de conférer une nouvelle expression unitaire, le long de la route de Fribourg, au complexe transformé.
Des surfaces naturelles et/ou végétalisées devront être développées dans le cadre du réaménagement des espaces extérieurs.
Les principes d'intervention sont illustrés par les documents ci-dessous :



Rez-de-chaussée

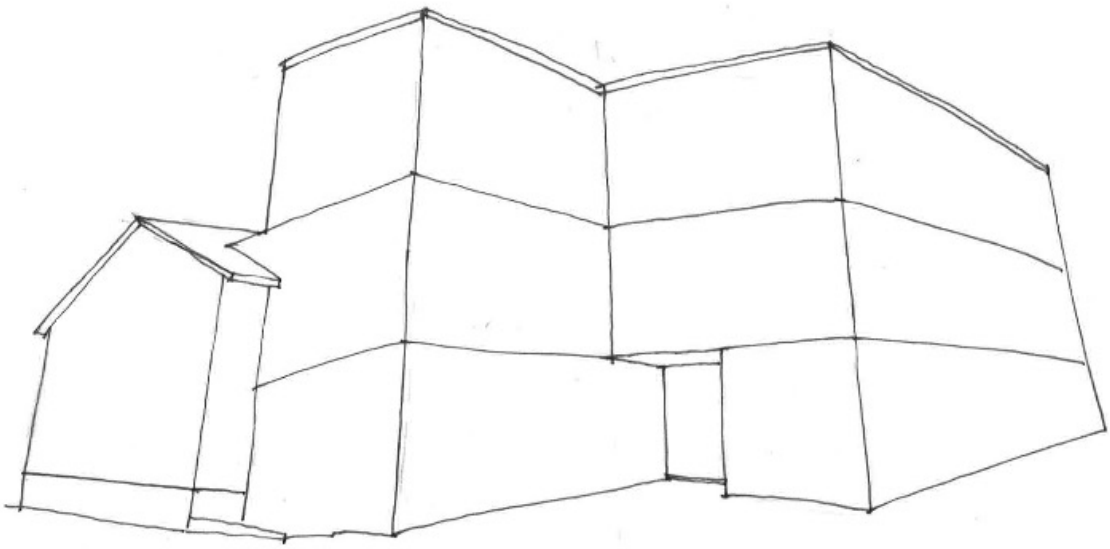


Etages 1 et 2



Coupe transversale de principe (en rouge : agrandissement)

Situation existante



Principe d'agrandissement

Le corps de bâtiment abritant la grande salle serait complétement assaini, au niveau de son aménagement intérieur comme de son enveloppe qui sera améliorée thermiquement.

<u>Une première approche des coûts de cette variante est estimée à CHF 9'000'000.- TTC</u>
(CHF 4'000'000.- TTC pour le nouveau corps de bâtiment + CHF 5'000'000.- TTC pour la rénovation du rez-de-chaussée et du sous-sol existant).

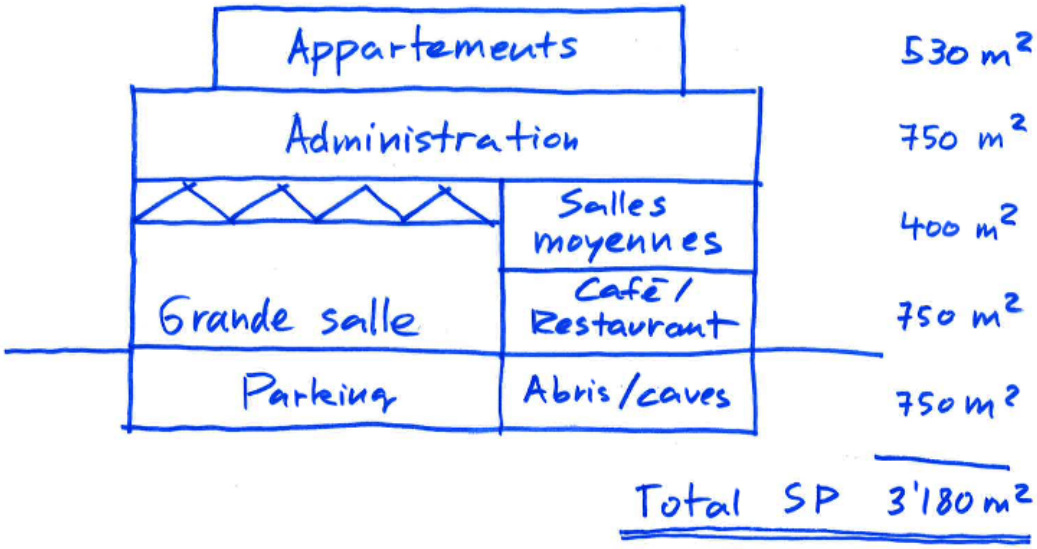
7.3 Variante MAXI

Cette variante propose la démolition totale de tous les corps de bâtiment existants. Ce principe permet de développer l'entier des surfaces de plancher réglementaires, soit un total de 3'184 m2, ce qui correspond à une augmentation de 1'304 m2 de SP par rapport à l'état actuel (1'880 m2 SP). Le bonus de 10% prévu dans la ReLATeC, mentionné au point 4 du présent document, n'est pas pris en considération dans les surfaces estimées dans cette variante. Son application permettrait de développer 318 m2 de surface de plancher supplémentaire.

Ce principe permet également de développer, en plus du programme actuel (hormis l'appartement du restaurateur), un parking souterrain en sous-sol, et d'y accueillir l'administration communale ainsi que des appartements (env. 3 appartements de 110 à 120 m2) dans les niveaux supérieurs.

Cette construction nouvelle assure également le respect des normes thermiques, de sécurité, et d'accessibilité pour les différentes activités proposées.

Des surfaces naturelles et/ou végétalisées devront être développées dans le cadre du réaménagement des espaces extérieurs.



Coupe transversale de principe

<u>Une première approche des coûts de cette variante est estimée à CHF 15'000'000.- TTC</u>

8 Conclusion

Sur la base des trois variantes développées, et des éléments étudiés à ce jour, la variante la plus objective est la version MAXI.

Sa réalisation allant se faire à moyen terme, il est à priori nécessaire de réaliser dans un premier temps la version MINI, afin de garantir un maintien en exploitation temporaire du café/restaurant. Cela permet ainsi de répondre à court terme aux besoins, et avec des investissements limités.

Concernant la variante MIDI, et comme toute autre version de transformation des corps de bâtiments existants, celle-ci n'est à notre avis pas rationnelle par rapport au résultat obtenu. Les travaux d'assainissement complets, de bâtiment vétustes de ce type, sont complexes et onéreux, et ne permettent pas de « gommer » tous les problèmes que posent les constructions existantes (problème d'accessibilité aux salles du sous-sol, hauteur de scène insuffisante maintenue, accessibilité et utilisation des espaces de services du sous-sol pas optimales, etc.).

Ce qui est particulier dans notre cas, c'est que le complexe est composé de trois corps de bâtiments d'époques successives. Cet état de fait rend la nouvelle intervention encore plus complexe que dans un projet de transformation traditionnel, car il faut prendre en compte des bâtiments aux toitures, niveaux, matérialisation, etc. variés. Il est ainsi difficile d'homogénéiser le tout et de proposer une solution efficace, rationnelle et durable.

Hormis l'agrandissement des années 90, le bâtiment a plus de 50 ans d'existence. Comme seuls des travaux d'entretien courant ont été entrepris à ce jour, il est judicieux d'avoir une vision à long terme et d'entreprendre les investissements nécessaires afin de lui redonner une nouvelle vie. La solution préconisée va dans ce sens.