



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 Cully

T 021 821 04 14
F 021 821 04 00
greffe@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAU

PREAVIS N° 02/2025

**Demande de crédit d'étude pour la rénovation et transformation
de la Maison de Watteville, murs, terrasse et jardin,
parcelles 28 et 29, ECA 1121, à Epesses**



LAVAU
VIGNOBLE
EN TERRASSES



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses
inscrit sur la Liste
du patrimoine mondial
en 2007

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

1. Préambule et contexte

« Madame Daniela von Wattenwyl à Epresses, décédée le 9 avril 1995, a inséré la clause suivante dans ses dernières volontés :

Je charge mon héritière de délivrer le legs suivant :

- à la Commune d'Epresses ma propriété (parcelles 28 et 29) sise sur le territoire de cette commune, à charge pour elle de reprendre les dettes hypothécaires qui la grèveront au jour de mon décès ;
A titre de charge, je prescris que la Commune ne devra pas aliéner cet immeuble, démolir la maison qui s'y trouve, ni l'altérer. Au surplus, elle gardera le nom de « Maison de Watteville ». ».

Ainsi était libellée la lettre du Greffe de paix du cercle de Cully en date du 13 juin 1995.

La famille von Wattenwyl a occupé la maison de 1945 à 1995. Auparavant, le peintre Albert Muret et sa famille y ont habité entre 1919 et 1945. A. Muret était ami de Auberjonois, Strawinsky et Ramuz ; il fut très actif dans le cadre de la commémoration du bicentenaire de la mort du Major Davel.

La propriété de Watteville forme un ensemble particulier dont les premiers plans connus datent de 1710-1711. Elle se compose d'une maison de maître presque entièrement construite entre 1841 et 1843, reliée à un reliquat conservé de la maison antérieure à l'est et à la dépendance (annexe) du sud-est, reconstruite à l'identique dans la foulée en 1846.

A ceci s'ajoute l'annexe en tuff du côté du sentier des Vignes ; à ce stade, elle n'a pas pu être datée mais elle figure sur les plans de 1910. Cette évolution fait que la circulation et l'agencement de la maison est complexe. Toutefois, vues des vignes en contre bas, la maison de maître et sa dépendance frappent le regard comme un bel ensemble.

2. Objectif

Le présent préavis demande un crédit d'étude afin de :

- développer et affiner le projet retenu par la Municipalité dans le cadre d'une étude de faisabilité en intégrant les mesures prévues dans le rapport CECB+
- Obtenir le préavis définitif et positif de la DGIP
- Procéder à la mise à l'enquête publique
- Procéder aux appels d'offres
- Etablir un budget consolidé sur la base de 80% des soumissions rentrées
- Estimer les subventions DIREN et DGIP
- Etablir un calendrier de travail.

Les résultats attendus doivent permettre de présenter une demande de crédit d'ouvrage auprès du Conseil communal.

3. Aspects patrimoniaux

L'ensemble, maisons et jardin, sont classés à l'inventaire architectural avec la note 2. La distribution générale intérieure de la maison principale, avec les pièces en enfilade côté lac et les locaux secondaires à l'arrière autour d'un escalier central, ont tout intérêt à demeurer dans l'esprit de l'époque de sa construction. La valeur patrimoniale définie précise que l'édifice devrait être conservé dans sa forme et sa substance. De cas en cas, on peut envisager des modifications qui n'en altèrent pas le caractère.

4. Affectation du bâtiment

La maison a toujours servi d'habitation. Dans l'attente de l'ouverture des travaux, un bail à durée déterminée jusqu'à début 2026 a été passé avec une famille qui occupe la maison.

Suivant l'idée d'ouvrir cette maison au public, plusieurs appels et recherche d'organes tels que fondations, instituts, grandes associations ont suscité de l'intérêt. Face aux contraintes, aucun projet ne s'est concrétisé. En cause : le prix d'une maison de 500m² en location, l'impossibilité d'acheter la bâtisse, la présence d'une seule place de parc, l'accès peu aisé par le sentier des Vignes, le statut protégé de la maison et du jardin et les transports publics présents mais peu développés.

La Municipalité a finalement porté son choix sur un scénario prévoyant 3 appartements. Les enjeux sont d'une part d'améliorer les aspects énergétiques, d'entretenir la maison après 30 ans de location et, d'autre part, d'offrir des logements dans ce site si particulier tout en respectant les contraintes patrimoniales.

La cave vinicole située sous la dépendance ne sera pas touchée et restera louée aux vignerons voisins.

5. Travaux préalables réalisés

Un relevé numérique a été réalisé pour établir les plans de l'ensemble des éléments construits.

Une soirée dite des voisins a eu lieu dans le but principal que les habitant-e-s d'Epesses connaissent cet édifice. Il est ressorti de cette soirée que les personnes présentes privilégiaient une ouverture au public de cette bâtisse, tout en admettant que le coût notamment d'entretien serait très important.

La Maison de Watteville étant inscrite avec la note 2 à l'inventaire architectural, la Municipalité a fait la demande à la Direction générale des immeubles et du patrimoine de classer cet objet. L'aboutissement de cette procédure en 2025-2026 rendra ce bien éligible aux subventions pour la sauvegarde des monuments et sites. Dans ce contexte, un rapport historique a été établi par une historienne de l'architecture avec le soutien de la DGIP.

Le diagnostic ceceb+ a été fait de même qu'un avant-projet d'aménagement pour le jardin fut réalisé par un bureau spécialisé dans les jardins historiques.

Une étude de faisabilité, essentiellement une recherche de parti a été conduite après un appel d'offres sur invitation. L'étude avait pour objectif de développer un projet qui respecte le statut protégé de la bâtisse, lui donne vie et la valorise.

C'est le bureau Nomad architectes de Vevey qui a réalisé ce travail. Plusieurs pistes techniques et scénarios ont été développés et régulièrement discutés avec le conservateur des monuments.

6. Caractéristiques du projet proposé

L'ensemble constitué par la maison de maître et l'annexe donne place à trois appartements. Ce scénario est privilégié par le service de conservation des monuments car il conserve au mieux la structure de la maison. Il permet d'être soumis à des normes feu et phoniques moins contraignantes. Il se structure de la manière suivante :

- un appartement d'environ 260 m², sur deux niveaux, occupe le corps principal de la maison de maître ; son entrée est située dans le sentier des Vignes. Il conserve la structure de base de la maison, mais constitue un petit point faible dans le projet en raison de sa grande surface.
- un deuxième appartement comprend l'annexe /maisonnette avec ses trois niveaux, la grande cuisine actuelle du rez de chaussée et à l'étage, la pièce atelier. Cet ensemble couvre 180 m² et disposera d'une entrée propre du côté de la placette à l'est de la maison.
- le troisième logement d'environ 110 m² occupe les combles ; son entrée se fera par la coursive du côté du sentier des Vignes.

Le projet est réversible. Ceci signifie que si cette transformation venait à être démantelée à l'avenir, la structure historique de la maison sera retrouvée. A ce titre, l'escalier central est conservé de même que les dimensions et répartitions des pièces.

La partie ouest de la maison est un ajout en tuff. Cette partie sera transformée en coursive desservant les étages de la maison à l'ouest. Un travail fin d'architecte doit permettre une bonne intégration de cet élément moderne. La DGIP a transmis un accord de principe pour des ouvertures dans le toit ; là aussi, un travail fin doit encore avoir lieu.

Un aménagement léger des caves à l'usage des locataires est prévu. Quant au jardin, il sera entretenu par un jardinier sous contrat et fera partie de la location des appartements. Un plan de répartition d'espaces privés doit se faire pendant l'étude. L'aménagement et l'entretien devront être favorables à la biodiversité et à la conservation de la structure historique du jardin.

7. Estimation des coûts globaux et choix de la procédure

A ce stade, le coût global estimé du projet s'élève à CHF 3,7 mio TTC. De manière approximative, les honoraires d'architecte, phases d'étude et phase de réalisation comprises, oscillent entre 10% et 15%, soit dans ce cas entre CHF 370'000.- et CHF 555'000.-. Ceci nous amène au-delà du seuil de CHF 250'000.- défini pour les prestations de service selon les règles des marchés publics.

Sur cette base, une procédure d'appel d'offres « ouverte » pour les prestations d'architecture, soumise aux AIMP (accord intercantonal sur les marchés publics), a été faite et gérée par le bureau MR Conseils.

Le 28 février 2025, 15 bureaux d'architecture ont déposé une offre d'honoraires couvrant les phases d'étude et phase de réalisation. Toutes sont recevables et en cours d'évaluation au moment de la rédaction de ce préavis. La Municipalité nommera l'offre lauréate à fin mars 2025.

8. Coût de l'étude

Le montant de l'offre faite pour la phase de réalisation n'est pas pris en compte dans le tableau ci-dessous.

CFC	Libellé	CHF HT	Totaux
4.3	Honoraires architecte : étude de projet		
4.31	Avant-projet	26'730.00	
4.32	Projet d'ouvrage	93'420.00	
4.33	Procédure de demande d'autorisation	11'070.00	
4.4	Honoraires architecte : appel d'offres		
4.41	Appel d'offres, comparaison, propositions d'adjudication	80'055.00	80'055.00
	Frais de reproduction (1,5% de 211'275.-)	2'113.00	2'113.00
	Honoraires des spécialistes (ing.structure, cvse, feu, thermicien, etc.),	150'000.00	150'000.00
	AIMP : procédure appel d'offres ouverte	24'233.00	24'233.00
	Sous-total HT		387'621.00
	TVA 8,1%		31'397.30
	TOTAL CHF TTC		419'018.30

CFC : code des frais de construction

Le coût de l'étude s'élève à CHF 420'000.- TTC ; ce montant couvre les honoraires d'architecte et de spécialistes mandatés pendant les phases d'étude 4.3 et 4.4.

L'amortissement des frais d'étude sur 30 ans se fera avec celui du crédit d'ouvrage et dès la mise en service du bien rénové.

9. Aspects financiers

Part du fonds de rénovation

Les travaux liés à la rénovation énergétique seront mis à charge du fonds de rénovation du patrimoine communal. Ils sont à ce stade estimés à CHF 660'000.-.

Subventions estimées

A ce stade, l'estimation des subventions est difficile. Dans un immeuble ancien et de plus protégé, des changements peuvent survenir en cours de chantier pour certains détails, modifiant le droit aux subventions. Subventions énergie, patrimoine et biodiversité : env. CHF 24'000.- TTC à décharge du fonds de rénovation

Estimation du rendement potentiel

Surface habitable	550 m2
Coût	CHF 3'700'000.00
Coût rénov. énergie	CHF 660'000.00
Amortissement annuel	CHF 101'333.00
Coût au m2	CHF 6'730.00
Prix location par m2	Duplex et terrasse : 260.-/m2, Combles et jardin : 300.- / m2, Maisonnette et jardin : 320.-/m2
Revenu locatif annuel estimé	CHF 157'600.00
Différence revenu locatif-amortissement	CHF 56'267.00

10. Energie

Les mesures prévues sur l'enveloppe (isolation, fenêtres, aménagement des combles) permettent un gain de 44% sur les besoins de chaleur malgré l'augmentation du volume et de la surface chauffée (appartement dans les combles). L'efficacité énergétique globale sera améliorée de 63% ; la maison passera de la classe F à C (éventuellement B). Ceci satisfait à l'objectif communal d'amélioration de 50%.

11. Calendrier intentionnel

Etude	mai à novembre 2025
Enquête publique	novembre 2025
Crédit d'ouvrage	décembre 2025
Réalisation	dès février 2026, durée des travaux estimée entre 18 et 24 mois
Mise en service	fin 2027, début 2028

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N° 02/2025 de la Municipalité du 17 mars 2025 ;
ouï le rapport des Commissions des finances et ad hoc chargées de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 420'000.-TTC pour l'étude de la rénovation et transformation de l'édifice ECA 1121 à Epesses ;**
- 2. de laisser la compétence à la Municipalité quant au choix du moment, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4, alinéa 7 de la loi sur les communes (LC).**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 mars 2025

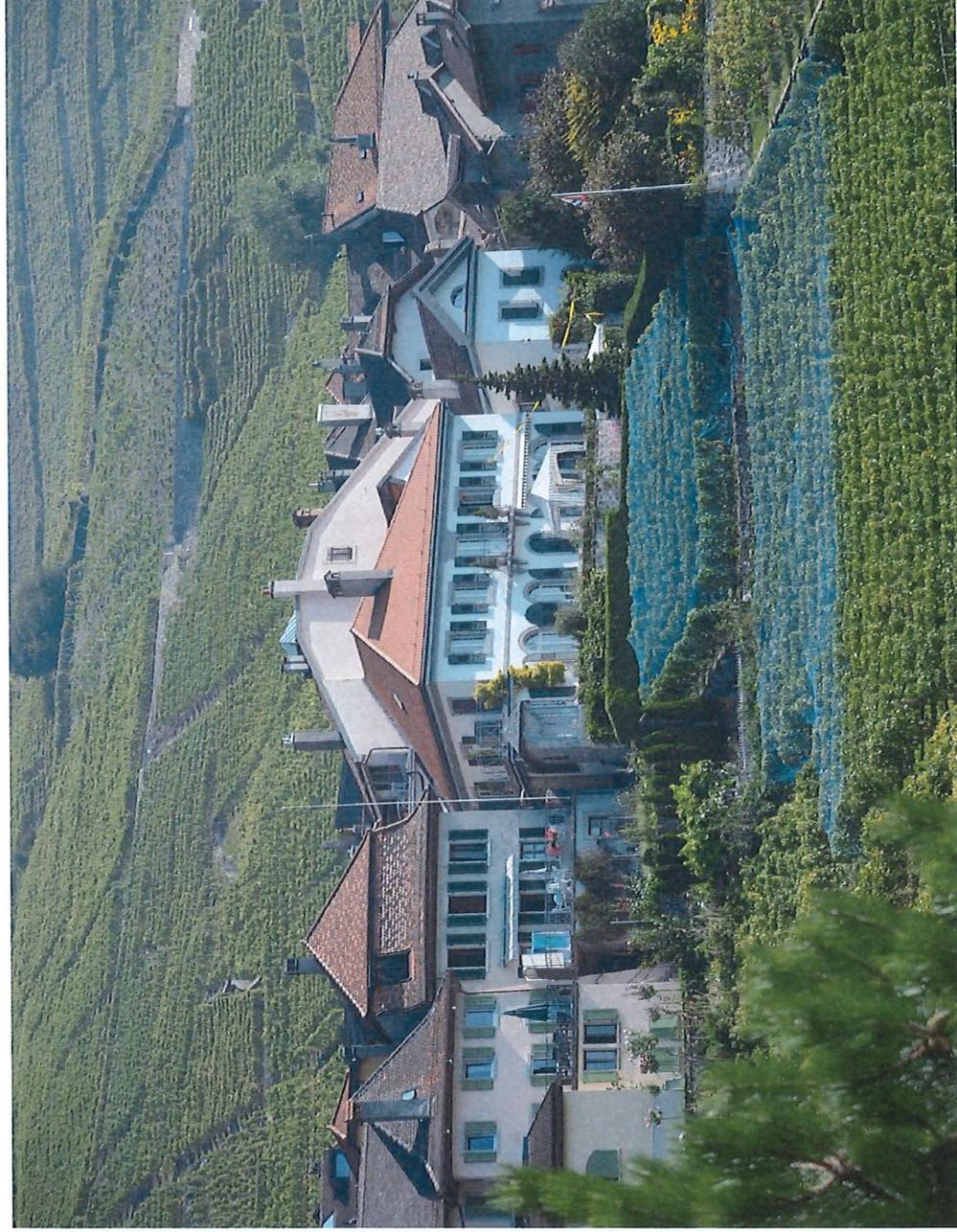
Annexes : étude de faisabilité
préavis DGIP 2024
plans actuels

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz

Maison de Watteville, Epesses

Maison, murs, terrasse et jardin

Parcelles 2028 et 2029, N° eca 1121, fiche 394



MISE EN CONTEXTE

Composition de la propriété

Maison de maître - bâtiment principal
SN : 465 m² y c. cuisine

Sous-sol
SN : 150 m²

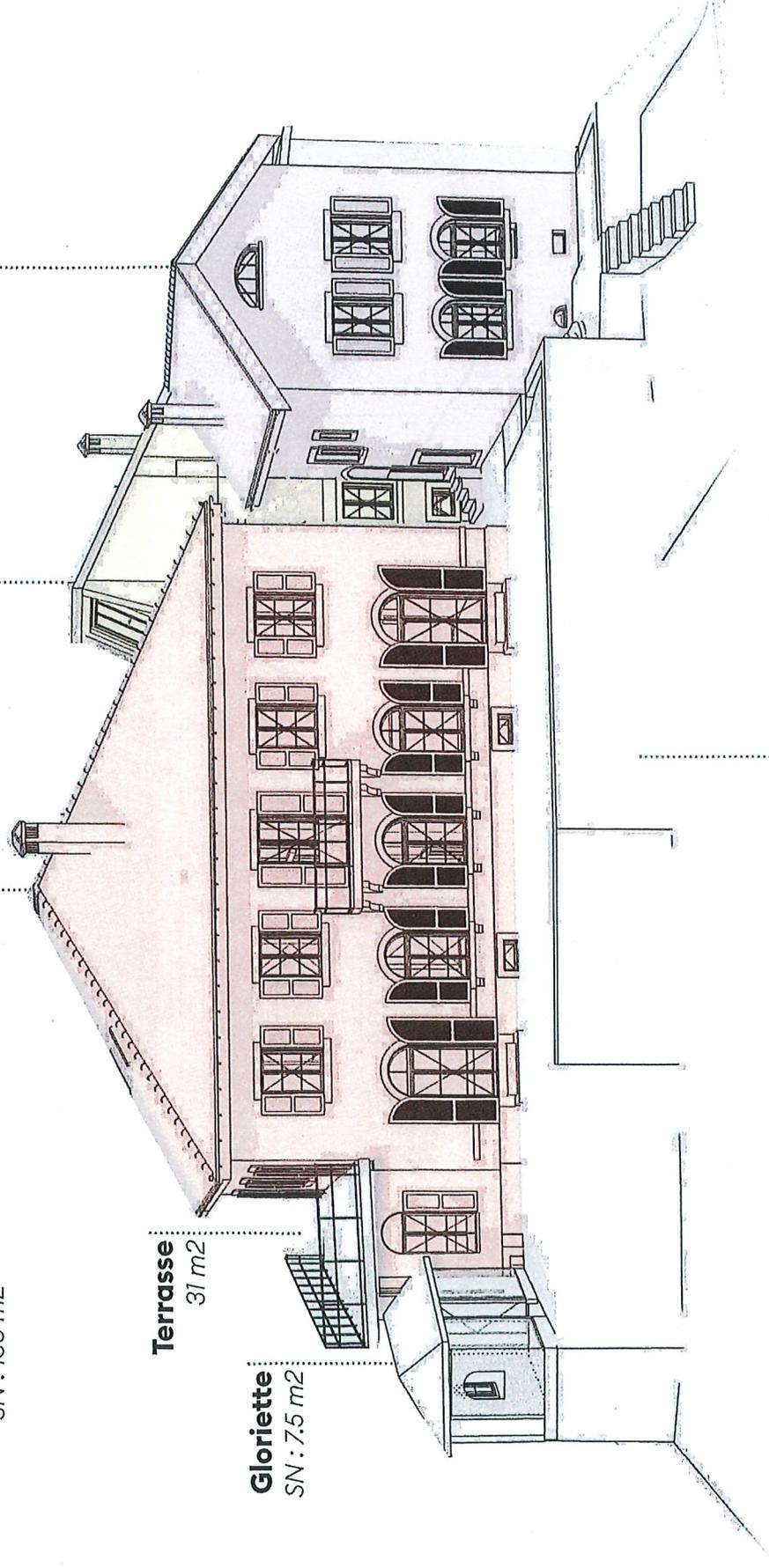
Atelier
SN : 50.5 m²

Annexe
SN : 77.5 m²
Sous-sol
SN : 25 m²

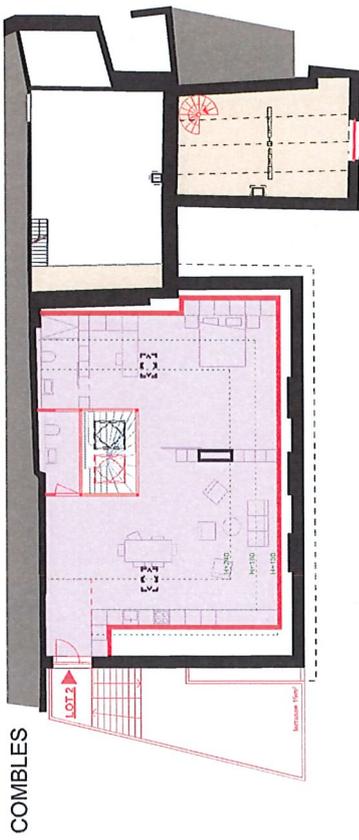
Terrasse
31 m²

Gloriette
SN : 7.5 m²

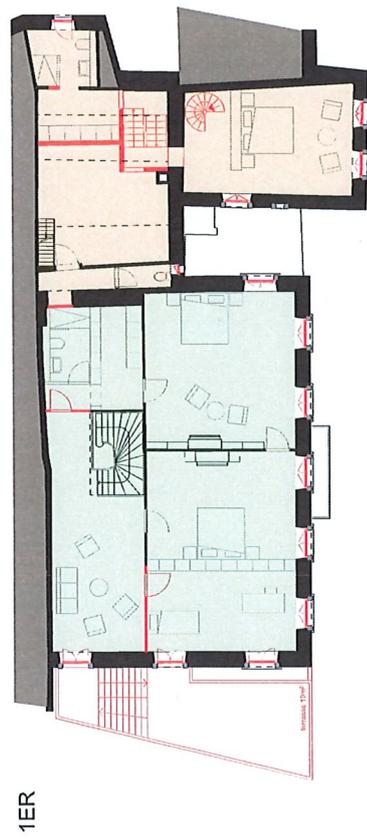
Terrasse et jardin
120.5 m² et 483 m²



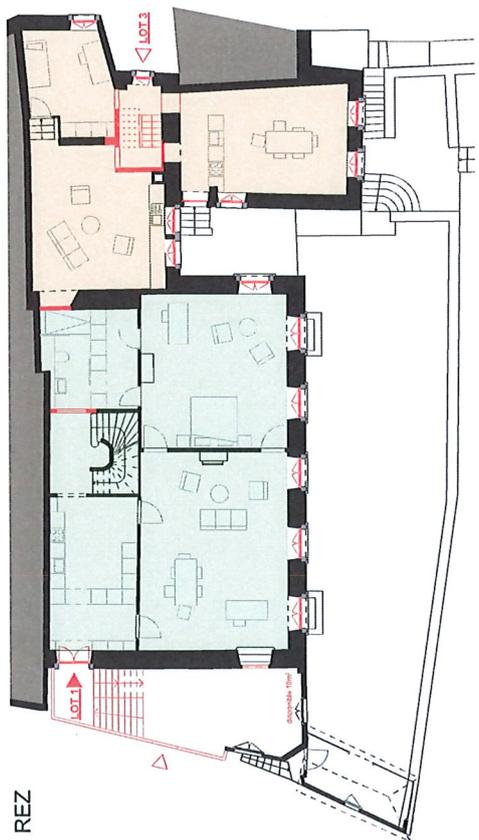
trois appartements - maintien de l'escalier existant pour l'usage et création d'une coursive et d'un puit de lumière donnant dans tous les appartements



COMBLES

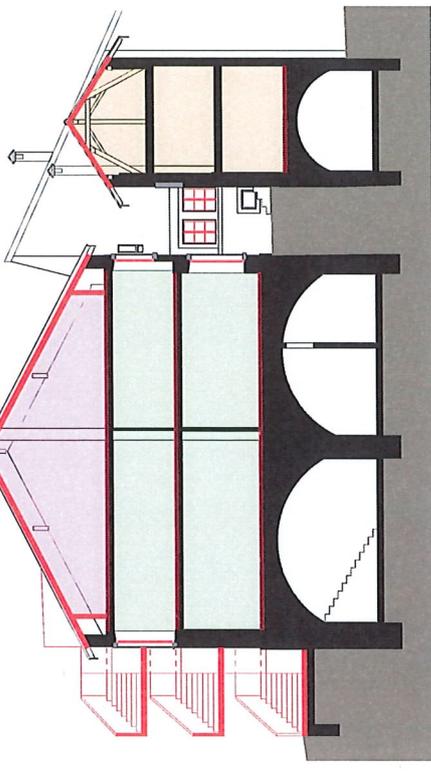


1ER

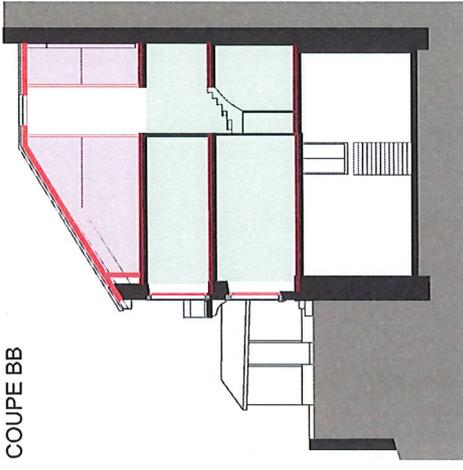


REZ

COUPE AA



COUPE BB



LEGENDE

	lot 1 / rez & 1er	260 m ²
	lot 2 / combles	110 m ²
	lot 3 / maisonnette	180 m ²



Extrait de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)

Section 4 Vues droites

Art. 72 Baies et vues droites
Les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite.

Extrait du règlement communal (chapitre 3, article 8)

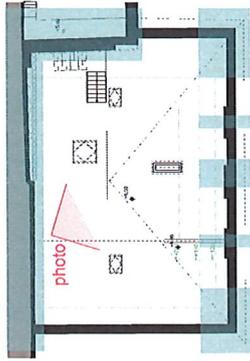
- b) Si l'éclairage par les pignons, parties de façades dégagées ou dômes s'avère insuffisant, la Municipalité peut de ces en cas autoriser en plus de ces permis la création d'ouvertures dans le pan de la toiture sous forme de tabatières de petites dimensions pour autant qu'elles soient parallèles au pan de la toiture, se situent de 19 cm. au plus, la plus grande dimension étant dans le sens de la pente.
- c) Exceptionnellement, la création de lucarnes peut être autorisée en lieu et place de tabatières, selon les règles suivantes :
Si les lucarnes sont exécutées en retrait du mur de façade, ce retrait est d'un mètre au moins et l'avant-toit du bâtiment n'est pas interrompu.
Les toits des lucarnes sont d'une façon uniforme, soit pris dans la pente de la toiture du bâtiment, soit à 2 pans (pignons).
Le choix de l'une de ces 2 formes exclut l'autre sur le même pan de toiture.
La largeur de la lucarne doit être de petite dimension.

Typologie des fenêtres de toit à Epesses



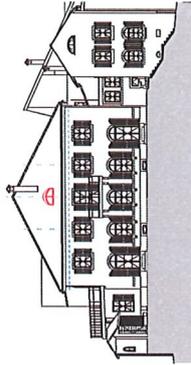
-  lucarnes rampantes
-  lucarnes à 2 pans
-  tabatière

Plan des combles (sans échelle)

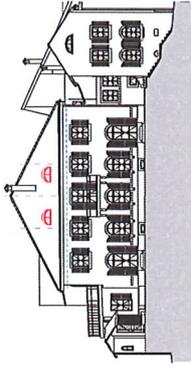


zone peu ou pas propice à la création d'une nouvelle ouverture en toiture

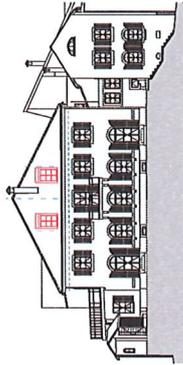
Propositions pour la façade sud (sans échelle)



A. Lucarne arquée unique
=> dérogation à l'art.8c pour permettre la vue droite

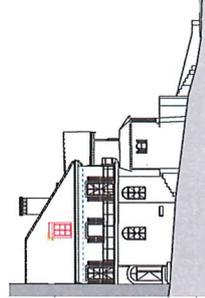


B. deux lucarnes arquées
=> dérogation à l'art.8c pour permettre la vue droite

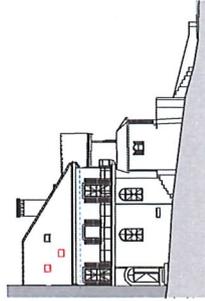


C. deux lucarnes rampantes
=> dérogation à l'art.8c pour permettre la vue droite

Propositions pour les façades ouest et est (sans échelle)



D. Lucarne rampante unique
=> dérogation à l'art.8c pour permettre la vue droite



E. deux nouvelles tabatières



**Direction générale
des immeubles et
du patrimoine - DGIP**

**Direction de l'archéologie
et du patrimoine – DAP /
Monuments et sites**

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Nomad architectes vaud sàrl
Mme. Marie Gétaz
Rue du Simplon 40
1800 Vevey

Transmis uniquement par courriel à
marie.getaz@nomadarchitectes.ch
evelyne.marendaz@b-e-l.ch (en copie)
urbanisme@b-e-l.ch (en copie)

Division monuments et sites
Réf. : MS/Bourg-en-Lavaux/ECA1121/TRD
Réf. à mentionner dans tous les échanges
thibault.repond@vd.ch / T 021 316 78 50

Lausanne, le 25 septembre 2024

**Bourg-en-Lavaux / Epesses – ECA 1121 – Parcelle 2029 – Sentier des Vignes 1 – Maison dite « de Watteville » – Avant-projets de transformation
Examen préalable des principes**

Madame,

La Direction générale des immeubles et du patrimoine, Division monuments et sites (DGIP-MS) a bien reçu votre demande du 17 septembre dernier et vous transmet ci-après son examen préalable :

Version des plans : 17 septembre 2024

Bases légales :

Objet ECA 1121 : inscrit à l'inventaire au sens des art. 15 à 24 LPrPCI

Une demande de classement a été déposée par le propriétaire foncier (la commune de Bourg-en-Lavaux), et est en cours de traitement par la section Recensements.

Valeur patrimoniale :

Recensement architectural :

Objet ECA 1121, murs, terrasse et jardin : note 2

D'importance régionale/cantonale, l'édifice devrait être conservé dans sa forme et sa substance. De cas en cas, on peut envisager des modifications qui n'en altèrent pas le caractère.

Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) :

L'ISOS identifie Epesses comme un site d'importance nationale.

Périmètre : 1

Composante principale traversée par un axe horizontal, voirie secondaire perpendiculaire formant une boucle en aval, bâti compact, contigu et étagé constitué essentiellement de maisons vigneronnes remontant aux XVIIe – XIXe s.

Catégorie d'inventaire : A

Existence d'une structure et d'une substance d'origine

Objectif de sauvegarde : A (maximal)

Sauvegarde de la structure et de la substance

Bref historique ou éléments remarquables :

Maison de maître néoclassique, dite « de Watteville », 1841-1846

Suivi de la demande :

La DGIP-MS a procédé à une visite de l'objet le 5 mars 2024.

Examen préalable :

La présente demande propose trois avant-projets de principe pour la transformation et rénovation de la Maison de Watteville.

1. Scénario 1

Cette proposition prévoit 4 lots : un dans la dépendance et trois dans la maison principale, distribués à chaque niveau. Cet aménagement a pour avantage de maintenir l'escalier dans sa fonction distributive. On peut néanmoins questionner la viabilité de la mutualisation d'un escalier de caractère domestique et construit en bois.

2. Scénario 2

Cette variante positionne les logements comme le scénario 1, mais les distribue par le biais d'une nouvelle galerie-balcon située en façade Ouest. L'escalier existant perd tout usage fonctionnel mais est conservé au sein d'un nouveau puit de lumière destiné aux appartements.

3. Scénario 3 « Duplex »

Cette solution propose la création de 3 lots dont le plus important reprend l'essentiel de l'appartement historique, sur deux niveaux. Une galerie-balcon est également créée pour donner accès aux combles. Cette variante a l'avantage d'être la plus conservatrice en matière de typologie et de substance patrimoniale.

La DGIP-MS relève que tous les scénarii sont admissibles en principes. Ils devront néanmoins tenir comptes des exigences suivantes :

- Galerie-balcon nouvelle : La création d'une galerie-balcon distributive à l'Ouest est admissible d'un point de vue patrimonial et intéressante d'un point de vue architectural. Les formes, proportions et matérialité de l'intervention devront toutefois être affinées. Par exemple, un certain retrait par rapport à la façade Sud serait bienvenu. Si un caractère contemporain est possible, il devra démontrer sa parfaite intégration au site. Il est entendu que les éléments d'intérêt patrimonial présent dans cet espace doivent être maintenus (murets de vigne, escalier, voûton, ...).
- Escalier existant : Il s'agit de conserver l'escalier dans tous les cas. Le maintien de sa fonction est en principe souhaitable, mais la transformation de la cage en puit de lumière pourrait être admise sous réserve d'un concept approprié.
- Lucarnes : La création de lucarne(s) est possible, en tenant compte des points suivants : garantir des dimensions raisonnables (quitte à en créer plusieurs) et des proportions fines (en particulier dans les joues), favoriser un revêtement en blindage métallique, prévoir des vitrages sans petit-bois et d'un seul tenant. Les propositions A et B (lucarne « paupière ») sont admissibles, et les propositions C et D sont possibles à condition que les dimensions soient réduites.
- Une conservation plus large des parois existantes – notamment au 1^{er} étage – devrait par ailleurs être prévue, quelques soit la variante choisie.
- La DGIP-MS estime qu'il est indispensable que l'architecte mandaté pour les prochaines étapes ait une forte expérience en matière d'intervention sur le patrimoine. Dans ce sens, et considérant les réflexions et échanges déjà réalisés, la Division recommande vivement que soit reconduit l'architecte mandaté pour les avant-projets.

Conclusion :

La DGIP-MS émet un examen préalable positif aux principes des avant-projets, et demande que les points ci-dessus soient intégrés aux prochains développements de ceux-ci.

Nous vous prions d'agrèer, Madame, nos meilleures salutations.

Direction générale des immeubles et du patrimoine

Annexe 3

Sentier des vignes 1 - 1098 Epesses (Bourg-en-Lavaux)

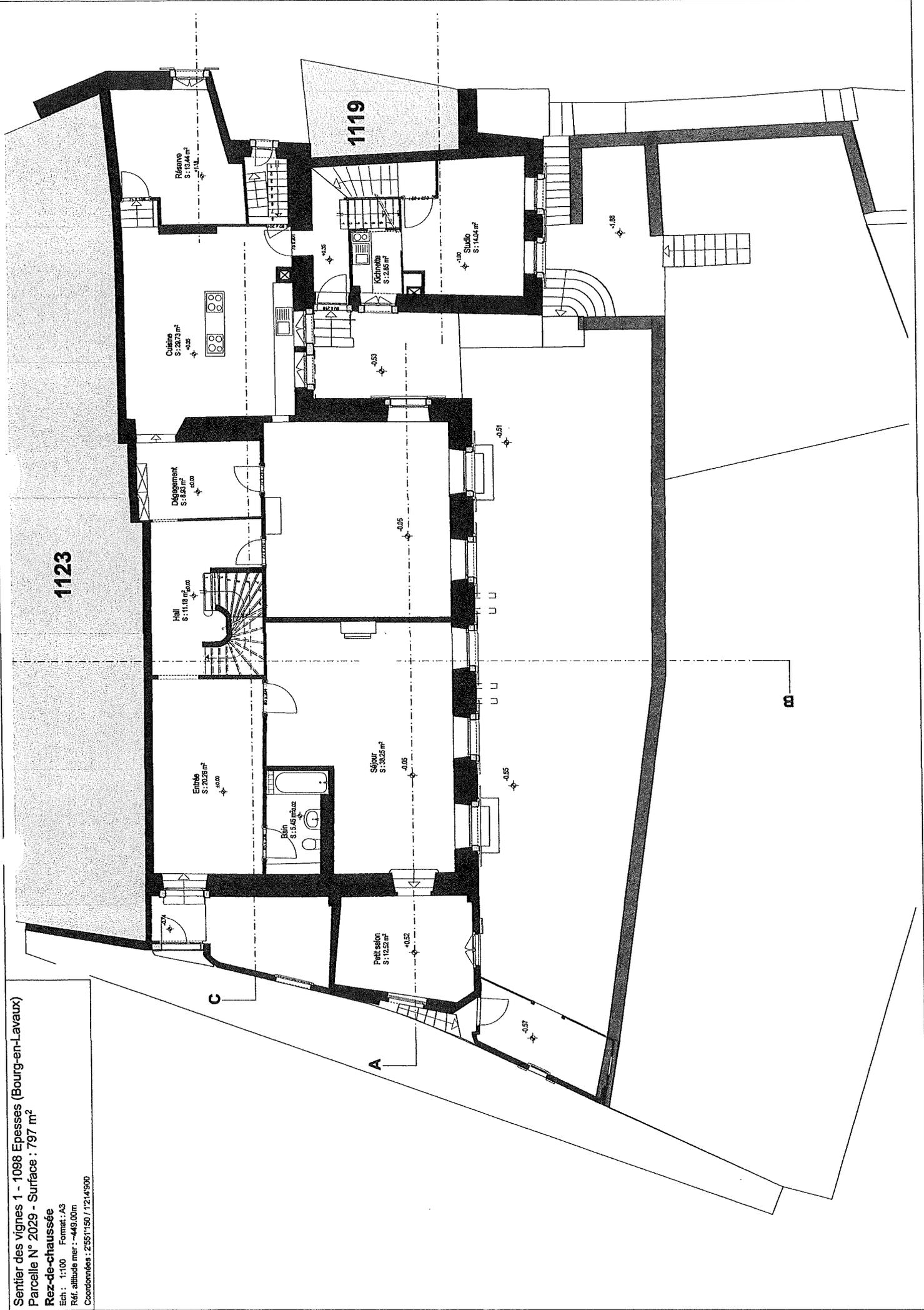
Parcelle N° 2029 - Surface : 797 m²

Rez-de-chaussée

Ech. : 1:100 Format : A3

Réf. altitude mer : -449,00m

Coordonnées : 25551150 / 1214900



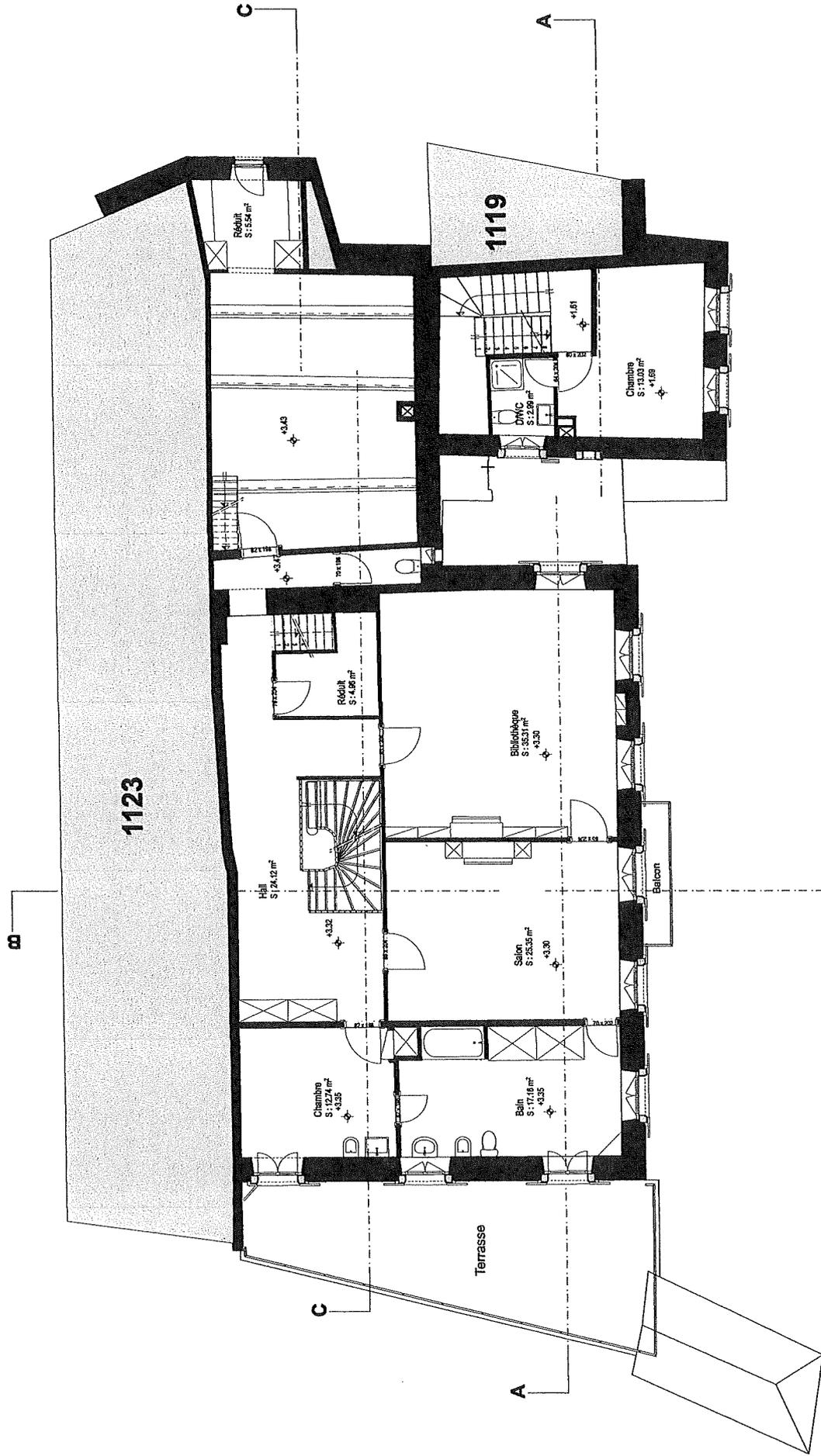
Sentier des vignes 1 - 1098 Epesses (Bourg-en-Lavaux)
Parcelle N° 2029 - Surface : 797 m²

Etage

Ech. : 1:100 Format : A3

Réf. altitude mer : -449.00m

Coordonnées : 2551'150 / 1214'900



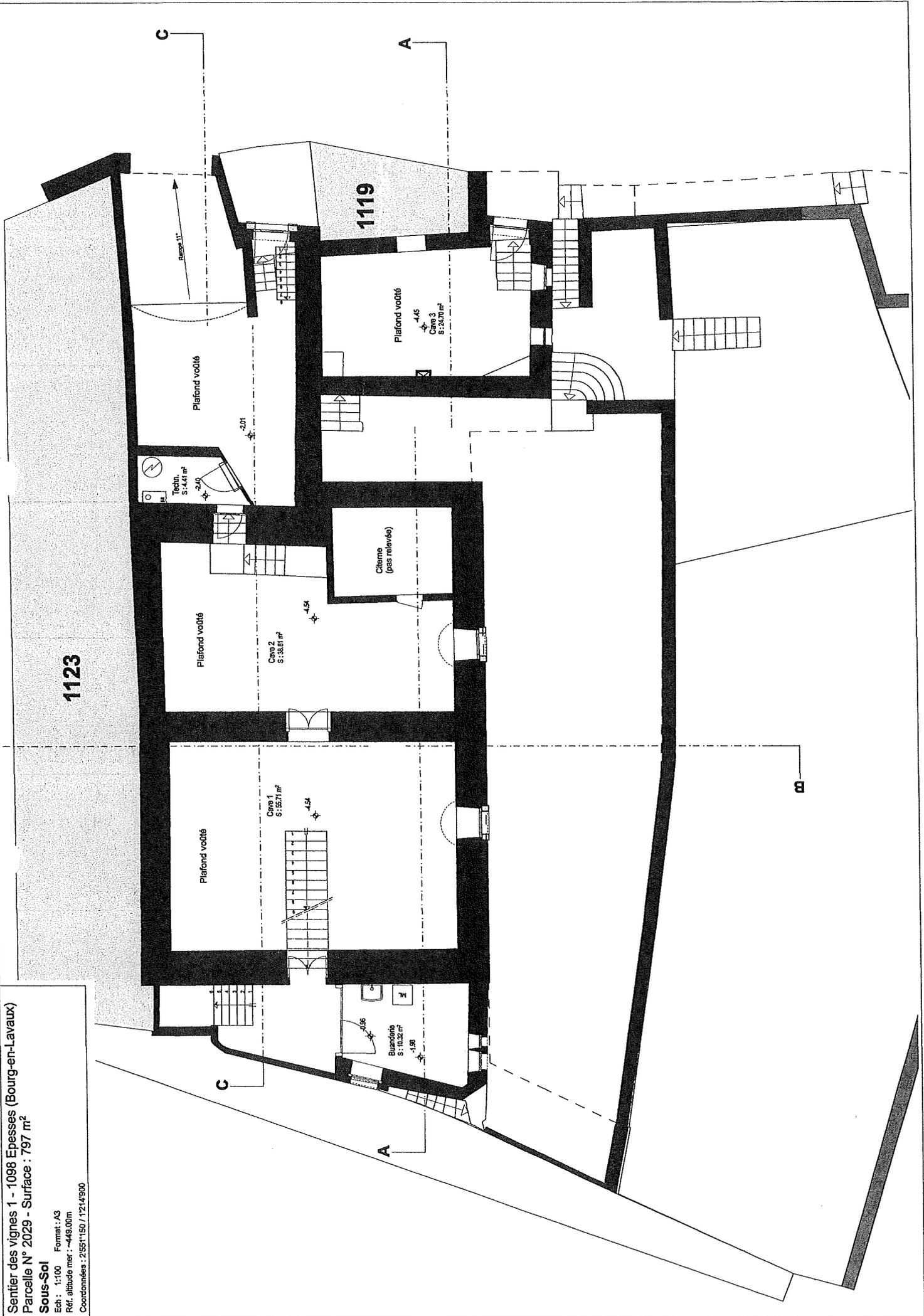
Sentier des vignes 1 - 1098 Epesses (Bourg-en-Lavaux)
Parcelle N° 2029 - Surface : 797 m²

Sous-Sol

Ech : 1:100 Format : A3

Réf. altitude mer : -449.00m

Coordonnées : 2551'150 / 1214'900



1123

1119

Platfond voûté

Platfond voûté

Platfond voûté

Platfond voûté

Citerne (pas relevée)

Cave 2
S : 33.81 m²

Cave 1
S : 15.71 m²

Cave 3
S : 24.7 m²

Buanderie
S : 10.32 m²

Techn.
S : 4.41 m²

C

A

B

A

C

Sentier des vignes 1 - 1098 Epesses (Bourg-en-Lavaux)
Parcelle N° 2029 - Surface : 797 m²

Combles

Ech. : 1:100

Format : A3

Réf. altitude mer : -449.00m

Coordonnées : 2551'150 / 1214'900

