

Commune du Cuarnens

**Etude de deux variantes d'implantation
du café-restaurant du village
Réponse au postulat de
M. Yann Delacrétaz concernant la
position du café-restaurant du village**



Maître de l'ouvrage
Commune de Cuarnens
Rte de L'Isle 2
1148 Cuarnens

Mandataire
CONTOUR Gestion de projets SA
Chemin de Mornex 6
Case postale
1003 Lausanne
www.contourprojets.ch

Apports de :
Gastroconsult, Pully
Inea architecture, Mont- sur- Lausanne

Mai 2023

Table des matières

1	Contexte de l'étude.....	4
2	Analyse du complexe de l'Hôtel de France.....	5
2.1	Contexte.....	5
2.2	Situation	5
2.3	Potentiel de développement	6
2.4	Mobilité.....	6
3	Analyse de la parcelle 221	8
3.1	Contexte.....	8
3.2	Situation	8
3.3	Potentiel de développement	9
3.4	Mobilité.....	10
4	Conclusion.....	12

1 Contexte de l'étude

La Municipalité a pour mission depuis 2018 de réfléchir à l'avenir du complexe de l'Hôtel de France. Elle souhaite créer un pôle attractif et garantir le maintien des infrastructures existantes au cœur du village. La rénovation du restaurant est un élément central du projet. Encore en activité, il a pour rôle et objectif d'être un lieu de vie et de rassemblement pour la population.

Lors de la séance du Conseil général du 16 juin 2022, un postulat demandant la réalisation d'une étude de faisabilité chiffrée pour construire un nouveau bâtiment avec un restaurant sur la parcelle 221, entre la salle polyvalente et le garage Bersier, a été déposé par M. Yann Delacrétaz. Le texte soutient que le restaurant bénéficierait d'une meilleure situation sur cette parcelle plutôt qu'au centre du village. Parmi les arguments, le postulat soulève les places de stationnement à proximité de la parcelle, la vue sur les Alpes, l'intégration au CAD, la proximité avec la place de jeux, la potentielle synergie avec l'UAPE ainsi que la cantine scolaire et enfin la mise en valeur du complexe sportif. En contrepartie, maintenir le restaurant au cœur du village n'est pas une solution idéale selon le postulat en raison du peu de places de parc à proximité, de l'impossibilité d'extension à long terme et des nuisances sonores qu'il génère pour le voisinage. Afin de répondre à ce postulat, une étude a été menée.

La question posée par ce postulat a déjà été traitée en 2018. Des groupes de travail nommés « La Cuarnanaise » et « Cuarnens demain » avait été constitués afin de réfléchir à l'avenir du site. Le maintien du restaurant dans le cœur du village avait été plébiscité.



Source : photographies de Contour et Inea

2 Analyse du complexe de l'Hôtel de France

2.1 Contexte

Selon les travaux menés par la Municipalité depuis 2018, l'Hôtel de France bénéficie d'une histoire et joue un rôle essentiel dans l'identité du village. A l'image de tout restaurant de proximité, l'Hôtel de France tient un rôle de pilier de la vie sociale et permet à la population de Cuarnens de se rassembler dans un lieu commun. Ce lieu de rencontre est d'autant plus pertinent qu'il est situé en plein cœur du village et à proximité directe d'autres services tels que l'épicerie et l'administration communale. Cette centralité facilite les rencontres spontanées ou habituelles et participe à la vie du village.

Contexte

Le restaurant est aujourd'hui dans un état vétuste. Les aménagements intérieurs ainsi que les infrastructures sont dépassés et ne correspondent plus au standard de ce type d'établissement. La Municipalité fait également face à l'absence d'un repreneur à la suite de l'annonce du départ du restaurateur actuel. Il est donc nécessaire de rénover l'ensemble du restaurant afin de maintenir une exploitation en lui donnant un nouvel élan. Il s'agit également de maximiser les chances de trouver un repreneur en proposant l'exploitation d'un établissement ancré dans l'histoire du village et correspondant aux standards actuels.

2.2 Situation

L'Hôtel de France est situé en plein centre du village. Cette localisation présente l'avantage d'être à proximité de la quasi-totalité des habitations et commerces. Le site possède également une belle vue sur le village. Il est donc primordial de valoriser ces surfaces disponibles et stratégiques avec des projets présentant une forte plus-value pour la population et l'ensemble du territoire communal.

Situation



L'Hôtel de France se situe sur l'axe routier Vallorbe – Cossonay ce qui lui confère une bonne visibilité et lui permet également de bénéficier de clients de passage.

2.3 Potentiel de développement

Potentiel de développement

Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur vise à densifier les différentes activités et services à proximité des habitations afin de créer des lieux de vie attractifs et vivants. Dans le cas présent, il s'agit de favoriser une densité d'interactions entre habitants et services pour créer une centralité, un lieu de rencontre au cœur du village. Le projet de la Municipalité s'inscrit dans cette logique en proposant d'ancrer le restaurant au sein d'un complexe attrayant composé de différents services (magasin alimentaire, administration communale) et infrastructures (Grande salle, congélateur communal).

La rénovation du complexe et le développement d'un restaurant attrayant au cœur du village peuvent inciter les particuliers à rénover progressivement les biens immobiliers en leur possession, à développer des services et activités et ainsi contribuer à la mise en valeur du paysage urbain et du centre du village.

La proposition de transformer ces surfaces disponibles en locaux de stockage n'est pas stratégique et fait perdre au complexe son identité. Par ailleurs, amener des poids-lourds au centre du village est dommageable et irréaliste.

2.4 Mobilité

Mobilité

Trois parkings sont à proximité directe du restaurant et plusieurs places de parc sont situées sur la parcelle. Deux parkings, situés à moins de 50 mètres, comptent une vingtaine de places de parc à eux deux. Le parking du centre, qui possède 36 places, se trouve à moins de 100 mètres.



La position centrale du restaurant lui permet d'être facilement accessible à pied ou à vélo. Le trajet pour s'y rendre est court depuis la majeure partie du village encourageant ainsi les habitants à se déplacer sans véhicule motorisé.

Toutefois, l'accessibilité piétonne ainsi que l'espace extérieur du restaurant doivent être améliorés. La route de l'Isle présente un trafic important, sans limitation de vitesse, sur une route qui n'a qu'un seul trottoir légèrement surélevé et étroit. Au niveau de l'épicerie, le trottoir disparait et le bâtiment se trouve à fleur de la route sans espace sécurisé pour les piétons. La mise en valeur du complexe est l'occasion de repenser les espaces extérieurs et les axes routiers bordant le site.



Source : Google Maps

3 Analyse de la parcelle 221

3.1 Contexte

Contexte

Le terrain proposé se situe en périphérie du village et en zone d'utilité publique. Il s'agit d'une zone destinée à des constructions, des équipements et des aménagements d'intérêt public important. Un restaurant est une activité commerciale qui, pour s'inscrire dans la zone, devrait être attaché directement aux infrastructures publiques du site.



3.2 Situation

Situation

Si la parcelle 221 dispose d'une très belle vue sur les alpes et le paysage régional, qui pourrait être un atout pour le restaurant, sa situation à l'extérieur du village lui ferait perdre son rôle de pilier de la vie sociale. De plus, sa localisation hors d'un axe fréquenté nuirait à la visibilité du restaurant.



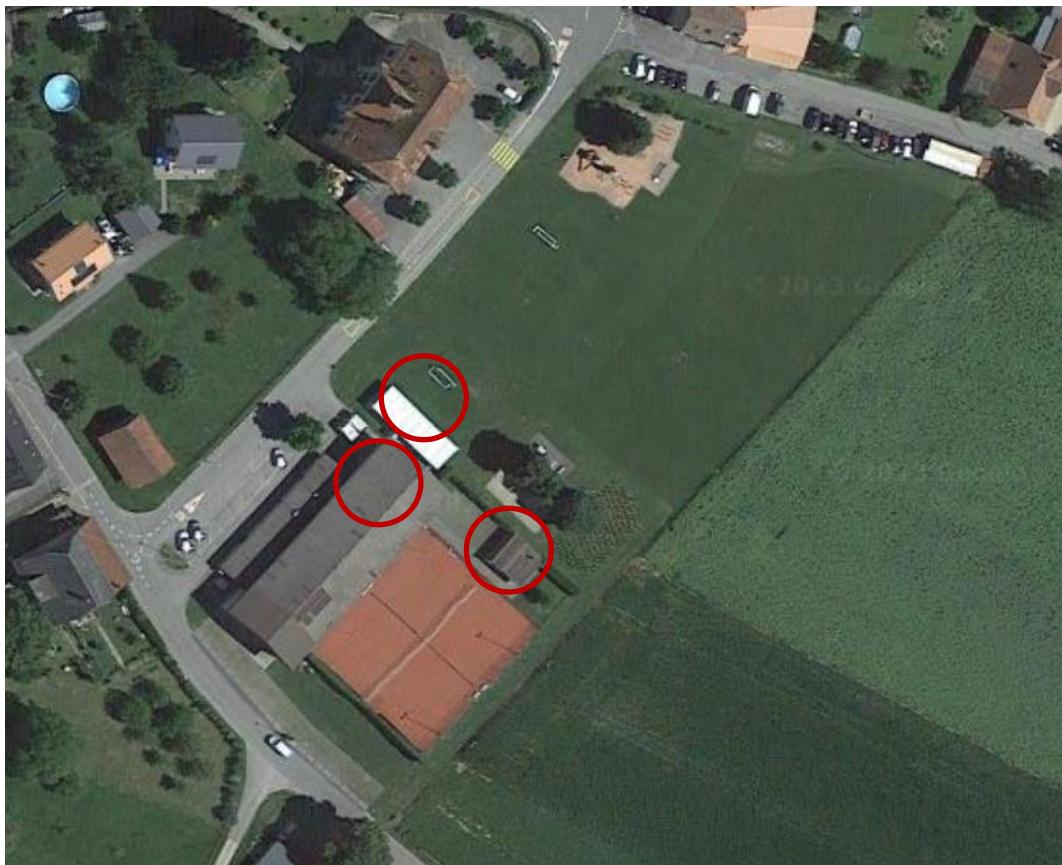
Source : photographie de Mme Denise Gaillard, 2020.

La zone de verdure située sur la parcelle 221 fait office de lieu de loisir et de sports pour les écoliers et est notamment réservée pour des grands rassemblements tels que l'Abbaye. La construction d'un restaurant réduirait la surface et pourrait entrer en conflit avec les activités existantes.

Cette zone étant exclue, l'étude de faisabilité menée par le bureau Inea propose trois localisations possibles :

- Extrémité nord de la salle polyvalente à l'étage de l'extension couverte
- A l'emplacement de l'UAPE actuel
- A l'emplacement du club-house

Dans tous les cas, ces propositions nuisent aux activités actuelles. Les synergies évoquées dans le texte du postulat sont développées dans le chapitre 3.3.



Source : Google Maps

3.3 Potentiel de développement

Développer des synergies entre le restaurant, la cantine scolaire et l'UAPE apparaît comme une idée pertinente. Toutefois, la cantine scolaire et l'UAPE sont des structures publiques. La désignation d'un exploitant repose sur les marchés publics et ne dépend pas uniquement du choix de la Commune. De plus, les infrastructures ainsi que les prestations pour une cuisine de plat « à la minute » d'un restaurant et celles pour une cuisine de cantine avec des repas préparés à l'avance ne sont pas les mêmes. Le risque est d'obtenir des installations issues d'un compromis qui soient mal adaptées et de ne jamais trouver un restaurateur qui accepte de tenir les deux rôles.

Potentiel de développement

Les établissements de restauration dans les villages subissent une forte concurrence de la part des salles polyvalentes et des locaux des sociétés locales qui sont utilisés pour organiser des évènements (mariage, anniversaire, soirée, etc.). De plus, le club de tennis possède son propre club-house. Dans ce contexte, le risque de ne trouver aucun restaurateur sans avoir le monopole de la restauration des événements organisés sur le site est important.

Si la place de jeux peut sembler intéressante pour les repas en famille, il faut garder à l'esprit que les restaurants de village accueillent tout type de clientèle. Pour une grande partie, la place de jeux pourrait être vue comme un désagrément.

3.4 Mobilité

Mobilité

La parcelle 221 se situe en haut d'une pente (6.5m de différence entre le rond-point de la route de l'Isle et la salle polyvalente, soit une pente moyenne de 4.4%). Bien que la moyenne de la pente reste tolérée selon les normes d'usage fixées à 6%¹, certains segments sont supérieurs au seuil ce qui pose un problème d'accessibilité et peut décourager la mobilité active, notamment chez les personnes âgées.



¹ SN 640 075 « Espace de circulation sans obstacles ».

Un restaurant agit comme un générateur de trafic. Le trafic sur la Route de Chavannes-le-Veyron, qui est le seul accès actuellement, subirait une augmentation. L'accessibilité limitée en mobilité active invite à penser que les clients se déplaceront depuis le village en voiture renforçant encore cet état de fait.

La cohabitation, notamment à midi, entre le flot d'enfants, les voitures des parents et les bus scolaires paraît difficile, voire dangereuse sur une route d'accès qui est étroite et sans trottoir. Le fonctionnement du site devra faire l'objet de vérifications.

La solution avancée lors de la séance du Conseil général du 16 juin 2022 de créer une route supplémentaire au sud de la parcelle, avec un sens unique pour éviter la zone des bus, paraît démesurée et sa faisabilité est à vérifier.

Le site possède deux parkings permettant le stationnement d'une trentaine de véhicules. Les parents qui viennent chercher leur enfant stationnent sur le parking devant le complexe, occupant des places de parc notamment à midi. Lors d'évènement dans la salle polyvalente ou sur la zone de verdure, le parking pour les clients du restaurant ne pourra pas être garanti et devrait se reporter sur le parking principal au centre du village (240m).



4 Conclusion

L'analyse démontre que le postulat propose une localisation peu avantageuse en termes de cohésion sociale et d'accessibilité, générant une deuxième centralité et créant une concurrence avec le centre du village. Cette dynamique nuirait à la cohérence d'ensemble du village et empêcherait le développement d'une centralité à Cuarnens.

L'intégration du restaurant dans le complexe de l'Hôtel de France en mutation est une très belle opportunité. La Municipalité souhaite ainsi proposer un restaurant comme lieu de vie et de rencontre pour sa population. La situation en plein cœur du village, l'accessibilité en mobilité active et en véhicule ainsi que la proximité avec d'autres infrastructures et services sont tout autant d'arguments dans ce sens.