

Construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly

Demande d'un crédit d'étude

Préavis n° 2004/26

Lausanne, le 24 juin 2004

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude pour la construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly, plus précisément à l'avenue de la Vallonnette, sur les parcelles communales n° 3347 – 48 – 49. Le montant demandé de Fr. 600'000.- est destiné à couvrir les honoraires et frais des mandataires (architectes, ingénieurs civils, ingénieurs spécialistes). Ce préavis concrétise les intentions municipales en matière d'infrastructures à créer dans le quartier de Chailly développées dans le rapport-préavis n° 3 du 24 janvier 2002 "Des infrastructures dignes de ce nom pour un quartier-ville. Réponse à la motion de Mme Françoise Longchamp" accepté par votre Conseil le 11 juin 2002¹.

2. Historique du centre de loisirs et salle de quartier

Le 25 juin 1985, le Conseil communal de Lausanne octroyait un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 297'500.— pour l'aménagement d'un centre de loisirs à l'intérieur du complexe scolaire de Chailly, plus précisément dans les locaux de la protection civile sise en dessous de la salle de réfectoire. Victime de son succès, le centre de loisirs s'est révélé immédiatement manifestement trop petit pour les besoins des habitants de Chailly. Consciente de la situation, la Municipalité décidait le 18 juillet 1990 d'entamer une étude pour l'élaboration d'un plan partiel d'affectation (PPA) devant permettre, entre autres, la réalisation d'un centre de loisirs et d'une salle de quartier sur les parcelles communales n° 3347, 3348 et 3349. Il est à noter que cette réflexion a été menée en maintenant les alignements de l'avenue Victor-Ruffy et de la route d'Oron. Depuis la fin de cette étude, les différentes étapes conduisant à ce projet peuvent se résumer comme suit :

- le 2 mai 1991, suite aux décisions municipales des 17 octobre et 17 décembre 1990, un concours restreint est organisé, permettant à quatre bureaux d'architectes de mener une réflexion urbanistique sur l'îlot Vallonnette – Devin et l'étude d'un centre de quartier;

¹ BCC. n° 9 p. 761 - 766

- le 17 septembre 1993, la Municipalité décide de modifier légèrement l'implantation du centre de quartier, de manière à réduire les conflits avec le voisinage. L'affectation d'une partie du périmètre du PPA fait l'objet de divergences entre les propriétaires et la Ville;
- le 18 mars 1994, la Municipalité admet de radier progressivement les alignements de l'axe routier Victor-Ruffy – route d'Oron en commençant par ceux situés à l'intérieur du périmètre concerné par l'étude. Cette mesure permet de déplacer une nouvelle fois le projet un peu plus à l'ouest;
- le 4 juillet 1995, lors d'une séance commune entre les directions concernées (Travaux – Ecoles), il est décidé de surseoir à la réalisation de ce projet, ceci principalement en raison de la situation des finances communales;
- le 24 janvier 1998, en réponse à une pétition de M. Maurice Mandrin- Rochat, une communication municipale au Conseil communal précise : "Si, aujourd'hui, le programme du centre de quartier n'a pas évolué, la situation financière communale a conduit à repousser cet investissement au-delà de 2001. C'est alors seulement, en liaison avec la suppression des alignements entre l'avenue Victor-Ruffy et la route d'Oron, que le plan partiel pourrait être repris";
- en 1999, dans le cadre de l'étude du Plan général d'affectation, décision est prise de colloquer ces parcelles en "zone d'utilité publique".

En date du 26 juillet 2001, la Municipalité charge la Direction des travaux, par l'intermédiaire de son service d'urbanisme, de reprendre l'étude du PPA sur l'ensemble des parcelles sises entre l'avenue de la Vallonnette et le chemin du Devin afin de permettre d'une part la réalisation d'un centre de loisirs et d'une salle de quartier et de définir, d'autre part, les dispositions constructives pour l'ensemble des parcelles. L'implantation précise de l'équipement de quartier sera affinée afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles pour les zones d'habitation. Le 4 décembre 2001, votre Conseil a été informé par écrit de la décision municipale d'ouvrir un compte d'attente de Fr. 40'000.--, pour mener à bien cette étude.

L'année 2002 a permis au centre de rencontres et d'animation de Chailly et à la société de développement de Chailly – Béthusy de définir un programme d'activités et d'utilisation et d'impliquer les propriétaires des parcelles voisines dans un projet de plan partiel d'affectation. Le Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue de la Vallonnette, les limites Ouest de la parcelle N° 3347 et Nord de la parcelle N° 3358, le chemin du Devin et les limites Sud-Est des parcelles N° 3353 et 3354 a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 mai 2004 et l'enquête publique se déroule du lundi 7 juin au mardi 6 juillet 2004. Ce Plan partiel d'affectation sera présenté à votre Conseil en 2004.

3. Programme

Le programme de base élaboré en 1990 pour l'étude d'un centre de quartier est toujours d'actualité. Il s'agit de créer autour d'une grande salle polyvalente, pouvant accueillir toutes les activités culturelles et associatives du quartier, quelques salles plus petites pour des activités spécifiques à usages multiples en fonction des nécessités des usagers. Le besoin est aujourd'hui plus marqué encore puisque votre Conseil a accepté le projet d'affecter l'actuelle salle de sociétés et de gymnastique au seul usage de la gymnastique, en réponse à la motion de Mme Françoise Longchamp.

4. Implantation

Le terrain est situé à quelques pas du Pont-de-Chailly, sur le haut de l'Avenue de la Vallonnette. Le périmètre est bordé par le cordon boisé du vallon de la Vuachère, qui est canalisée à partir de cet endroit. Le comblement de la rivière réalisé au début du XXème siècle a formé une planie artificielle et singulière dans la pente générale. Situé à la jonction entre ville et nature, ce lieu est idéal pour créer la future Maison de quartier de Chailly.

L'aménagement d'une place, côté forêt, permet de faire le lien entre l'avenue de la Vallonnette, la Maison de quartier et le parcours pédestre qui longe les rives de la Vuachère.

La volumétrie du projet est simple et unitaire de façon à s'intégrer dans son environnement et préserver la transparence sur la forêt. Les diverses fonctions de la Maison de quartier sont rassemblées sous un même toit : au rez-de-chaussée, les espaces communautaires tels que hall, foyer, grande salle et, à l'étage, différents locaux permettant d'accueillir de manière flexible des activités généralement proposées dans un tel lieu. L'image retenue pour la maison de quartier est celle d'un bâtiment dans un parc : l'utilisation du bois et du verre participe à la volonté de faire de ce bâtiment un lieu d'accueil convivial pour le quartier.

Le projet actuel résulte d'une commande d'avant-projets datant de 1991. Le dossier a été remis à l'ordre du jour, sur la demande de la population qui souhaite un lieu de rencontres et celle des propriétaires voisins. Il prend en compte la possibilité de supprimer l'alignement qui grève le centre de la parcelle (inexistante lors du concours), ce qui a permis de répondre aux vœux des voisins en repositionnant le bâtiment.

La suppression des locaux de protection civile (Po Att et Po San) a permis de simplifier le projet et d'en réduire l'impact. La construction de la Maison de quartier nécessite la modification du PPA, du fait du changement d'affectation de la parcelle. En novembre 2002, les propriétaires ont confirmé leur demande d'un PPA sur l'ensemble du périmètre et ont opté pour une des variantes proposées par le service d'urbanisme.

5. Gestion des lieux

Une « commission de maison » réunissant les partenaires (centre de loisirs et société de développement) et un représentant de la Ville se réunira régulièrement afin d'harmoniser l'utilisation des différents locaux. La gestion des futurs lieux communs (grande salle et cafétéria) sera confiée aux animatrices/teurs professionnels et salariés du centre de rencontres et d'animation de Chailly. Outre les habituelles activités du centre de loisirs, il s'agira d'accueillir les sociétés locales qui pourront enfin disposer d'une salle de quartier convenable.

6. Coût

Le crédit sollicité de Fr. 600'000.- se décompose comme suit :

Honoraires architecte	350'000
Honoraires ingénieur civil	100'000
Honoraires ingénieurs spécialistes	80'000
Compte d'attente	40'000
Divers et imprévus	30'000

Total TTC	600'000

Cette somme, prévue au plan des investissements pour Fr. 550'000.-, sera balancée par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera demandé ultérieurement par voie de préavis. La réalisation de cet ouvrage ne devra pas dépasser un investissement de Fr. 8'000'000.-.

7. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2004/26 de la Municipalité, du 24 juin 2004;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 600'000 francs destiné à couvrir les frais d'étude pour la construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly;
2. de balancer le compte d'attente ouvert le 29 novembre 2001 par prélèvement sur le crédit prévu sous chiffre 1;
3. de faire figurer sous la rubrique 5600.390 "Imputations internes" du budget de la Direction de l'Enfance, de la Jeunesse et de l'Education, les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche