

**Projet Métamorphose
Plan partiel d'affectation Vidy / Bourget
Projet de nouveau groupement de jardins familiaux, demande de crédit**

Préavis N° 2009/10

Lausanne, le 25 février 2009

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité propose l'affectation d'une parcelle communale située entre la Step, le parc Bourget et l'autoroute en zone de jardins familiaux, et sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'630'000 francs pour réaliser l'aménagement de ceux-ci. Le plan partiel d'affectation (PPA) est la conséquence du projet Métamorphose nécessitant de déplacer entièrement les jardins familiaux de Vidy. Lors des différentes rencontres avec l'association lausannoise des jardins familiaux et par son préavis 2007/19 accepté le 6 novembre 2007 par le Conseil communal, la Municipalité s'était engagée à offrir une surface équivalente aux jardiniers qui souhaitent poursuivre leur activité au sud de la ville. Cette parcelle, actuellement libre de toute construction, sert de pépinière pour le service des parcs et promenades et sa désaffectation a été amorcée dès l'adoption du préavis d'intention¹. En 2008, le sol de ce périmètre a fait l'objet d'une analyse physico-chimique qui a prouvé sa parfaite adaptation au type de culture pratiquée par les jardins familiaux. Bien que constructible selon le PGA pour des installations d'intérêt public, une réaffectation par plan partiel est nécessaire car les jardins familiaux ne sont pas reconnus comme tels par la jurisprudence. Dans sa partie est, le plan est traversé par un gazoduc à haute pression qui détermine une zone de protection délimitée selon les prescriptions fédérales. Il est prévu de désaffecter cette installation à court terme. Au total, une centaine d'emplacements de jardins individuels seront créés, dont une quarantaine avec cabanon. Un bâtiment commun comprendra une salle de réunion, un bureau, un atelier, des sanitaires. Il jouxtera une aire de rencontre et un jardin didactique. L'accès routier se fera depuis la route de Vidy et le plan autorise trente places de parc au maximum, aménagées sur un terrain perméable. La réalisation à brève échéance de cet aménagement permettra de libérer le site occupé actuellement par les jardins familiaux au nord de l'autoroute en faveur du projet Métamorphose.

¹ BCC, 2007-2008, tome I, pp 297 à 333

TABLE DES MATIERES

1. Objet du préavis	1
2. Préambule	3
2.1 Historique.....	3
2.2 Les raisons du déménagement.....	3
2.3 Le nouveau terrain	4
3. Etat d'avancement du projet Métamorphose.....	5
4. Caractéristique du plan partiel d'affectation (PPA)	5
4.1 Règlement.....	6
5. Développement durable	6
6. Procédure	7
6.1 Opposition du Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL)	7
6.2 Demande du service cantonal du développement territorial.....	8
7. Projet d'aménagement du nouveau groupement de jardins familiaux.....	8
7.1 Description du projet	9
8. Déménagement du groupement de jardins familiaux de Vidy à Bourget.....	11
8.1 Déménagement des cabanons	11
8.2 Déménagement du groupement.....	11
8.3 Indemnités	11
8.4 Modification de la convention.....	12
9. Ressources humaines, calendrier des travaux	12
9.1 Ressources humaines.....	12
9.2 Calendrier des travaux.....	12
10. Aspects financiers.....	13
10.1 Coûts des aménagements de la parcelle	13
10.2 Coûts du bâtiment commun	14
10.3 Frais de déménagement	14
10.4 Indemnités	15
10.5 Récapitulatif des coûts	15
10.6 Engagement des services de la Ville	15
10.7 Charges financières et d'entretien.....	15
10.8 Plan des investissements	16
11. Conclusions	16

2. Préambule

2.1 Historique

C'est en 1957 que les jardins familiaux se sont installés sur la plaine des Prés-de-Vidy, avec la cession d'un terrain communal à soixante jardiniers réunis en association. Il s'agit à l'époque de regrouper et sécuriser des jardins éparpillés le long du Flon et vers la Maladière. Le voûtage du Flon et de ses confluent, la création de l'autoroute, ainsi que l'exposition nationale de 1964 achèvent de remodeler le paysage local et fixent le périmètre des jardins familiaux tels qu'on les connaît aujourd'hui. Soumis à la zone périphérique du Règlement du plan d'extension (RPE) de 1942, ces terrains sont placés en zone de jardins familiaux par le plan d'extension N° 611 au lieu-dit « Prés-de-Vidy », légalisé en 1983 pour permettre la construction du centre administratif, entre la route de Chavannes et le chemin des Sablons.

A peine aménagé par les soins des jardiniers, ce périmètre des jardins familiaux fera régulièrement l'objet de velléités d'implantations pour divers équipements importants comme des studios de télévision en 1960, une salle polyvalente dans les années huitante, une piscine olympique en 2004 ; tout cela sans suite jusqu'au projet Métamorphose. Avant de retracer l'évolution récente des procédures en cours concernant Métamorphose, il est rappelé ici les raisons qui ont fait choisir les Prés-de-Vidy comme le cœur du secteur sud du projet (préavis N° 2007/19²).

2.2 Les raisons du déménagement

Le site occupé actuellement par les jardins familiaux de la Bourdonnette – Prés-de-Vidy, choisi pour la construction d'équipements sportifs et d'autres activités dans le projet Métamorphose, comprend un grand nombre d'avantages en termes urbanistiques, fonciers ou fonctionnels :

- Il se trouve à un emplacement stratégique du territoire lausannois. En position de jouer le rôle d'une véritable porte d'entrée de la ville, il est en même temps au cœur de l'agglomération, à la transition entre les zones des Hautes Ecoles et les quartiers urbains au tissu plus mélangé et plus resserré. Le site est parfaitement adapté à l'implantation d'un équipement public symbolique d'importance régionale ou suprarégionale.
- A l'intersection de deux axes de circulation importants, il bénéficie d'un dispositif d'accès parfaitement adéquat. La station « Bourdonnette » du m1 met le site en relation directe avec les centres-villes de Lausanne et Renens, avec une gare CFF, le campus universitaire... Elle est également le point d'accrochage de plusieurs lignes de bus des tl dans le réseau 08. C'est donc une majorité d'usagers qui bénéficieront d'un accès facile avec les transports en commun. La sortie d'autoroute toute proche et les aires de stationnement multifonctionnelles aménageables permettent de supporter le supplément de trafic inévitable lors de manifestations importantes sans traverser de quartiers d'habitation. Enfin, l'installation de cet équipement multifonctionnel régional est un atout supplémentaire dans la perspective du déclassement du dernier tronçon de l'autoroute.
- Que ce soit lors de manifestations sportives ou à l'occasion de concerts, la surface du territoire potentiellement sensible aux nuisances éventuelles est beaucoup plus réduite qu'à la Pontaise, compte tenu de l'affectation des terrains situés à proximité (cimetière, Step, Hautes Ecoles, zone de loisirs du parc Bourget).

² BCC 2007-2008, tome I, pp 297 à 333

- L'altitude (374 mètres) et la morphologie en pente douce sont favorables à des implantations sportives. La différence de niveau avec le stade actuel de la Pontaise (altitude 612 mètres) représentera évidemment un confort supplémentaire pour le spectateur.
- La proximité des Hautes Ecoles permettra une étroite collaboration avec le centre sportif de Dorigny et les instituts spécialisés de l'UNIL et de l'EPFL. De plus, le complexe sportif, en particulier la piscine couverte olympique, répondra aux besoins exprimés depuis de nombreuses années par les Hautes Ecoles et les communes de la région lausannoise.
- Au cas où un stade de football prendrait place sur le site en lieu et place du stade olympique, sa coexistence avec une piscine couverte olympique et les synergies qu'ils créeront (en terme de construction et d'exploitation) constituent des originalités et des forces du projet. Or, la localisation dans l'ouest lausannois représente une condition indispensable pour que les coûts d'exploitation de la piscine soient également pris en charge par les communes de Lausanne Région et par l'Université.
- Sur le plan foncier, le terrain appartient à plus de 90 % à un seul propriétaire, la Commune de Lausanne.

2.3 Le nouveau terrain

Le groupement de Vidy, situé sur les Prés-de-Vidy, occupe actuellement une parcelle dont la surface est de 30'634 m² (contractuellement 27'000 m²).

La parcelle prévue pour reloger le groupement est située à l'ouest de la Step et au nord du parc Bourget. Sa surface est de 17'830 m². Elle est actuellement occupée par la pépinière du service des parcs promenades dont la désaffectation est en cours. La parcelle sera entièrement disponible dès le printemps 2009.

Les conditions pour l'aménagement d'un jardin familial sur cette parcelle peuvent être qualifiées de bonnes à très bonnes :

- proximité des transports publics (station m1 à 300 mètres) ;
- cadre agréable compte tenu de la proximité du parc Bourget et du lac. Les nuisances de la Step doivent être relativisées compte tenu des vents dominants qui, de l'avis des pépiniéristes du service des parcs et promenades, épargnent la parcelle. De plus, les travaux de modernisation envisagés lors de la prochaine décennie devraient éliminer ce type de nuisances ;
- orientation sud. La frondaison de feuillus située au nord du parc Bourget porte un léger ombrage sur une partie de la parcelle, mais principalement en période hivernale lorsque les arbres sont dégarnis. Son ombre portée est quasi nulle en période estivale ;
- qualités physico-chimiques du terrain bonne à très bonne et teneur en métaux lourds quasi nulle selon les analyses du sol effectuées par une entreprise spécialisée en septembre 2007 ;
- infrastructures (assainissement, eau, électricité, gaz) présentes sur la parcelle permettant l'alimentation d'un bâtiment commun et la création d'un réseau de distribution d'eau pour les parcelles individuelles.

Le plan général d'affectation colloque la parcelle N° 4185 en zone d'utilité publique (bleue). La zone d'utilité publique du PGA, dans son article 127, est affectée aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements privés reconnus d'utilité publique.

L'activité liée aux jardins familiaux n'entre pas dans le cadre de la définition de l'utilité publique. L'élaboration d'un PPA est donc nécessaire pour l'aménagement de nouveaux jardins familiaux.

3. Etat d'avancement du projet Métamorphose

Le 6 novembre 2007, le Conseil Communal adoptait le préavis d'intention N° 2007/19³, cité au point 2.1 du présent préavis, décrivant les grandes options de la Municipalité concernant un redéploiement des équipements sportifs et la construction d'un écoquartier aux Plaines-du-Loup. Le 25 novembre 2008, le Conseil adoptait le préavis N° 2008/29⁴ sur l'état des études demandées par ledit Conseil en acceptant le préavis précédant, sur la restructuration du réseau du gaz à Vidy et la réponse à la pétition pour un maintien des jardins familiaux aux Prés-de-Vidy.

Les procédures et leur acceptation par le Conseil ont donc conforté les intentions et la planification prévue pour le secteur sud de Métamorphose, à savoir, libérer la parcelle des Prés-de-Vidy pour recevoir le complexe regroupant des équipements sportifs accompagnés d'activités et de logements ainsi qu'un parking-relais. Plus du tiers de la parcelle étant occupé par des jardins familiaux, l'effort principal a porté sur un consensus autour d'une solution de remplacement en bonne collaboration avec les instances locales et régionales des associations des jardins familiaux. Les échanges constructifs ont permis de proposer la parcelle communale située au sud la boucle autoroutière de Malley, entre l'avenue du Chablais, la STEP et la boucle de sortie de l'autoroute.

En ce qui concerne la zone des services industriels des Prés-de-Vidy, l'acceptation le 25 novembre 2008 du préavis N° 2008/29 précité a autorisé et financé la mise hors service du réseau de gaz à 25/70 bars qui neutralise tout un secteur du site. Un PPA en cours de procédure permettra d'affecter ce secteur pour un P+R provisoire en remplacement de celui qui existe dans la boucle de l'avenue de Provence.

L'aboutissement, en août 2008, de l'initiative populaire dite « Pour l'installation des stades d'athlétisme et de football du projet Métamorphose dans la région de la Pontaise » a amené la Municipalité à adresser au Conseil le rapport-préavis N° 2009/01⁵ proposant de refuser l'initiative et de renoncer à la transformation du stade de Coubertin. Dans l'attente des déterminations du Conseil, certains processus prévus à venir ont été suspendus, comme l'appel d'offres pour le complexe des Prés-de-Vidy et le concours d'urbanisme des Plaines-du-Loup. Le report d'une partie du programme ne concerne pas le déménagement des jardins familiaux, qui fera l'objet d'une libération progressive et négociée du site des Prés-de-Vidy.

4. Caractéristique du plan partiel d'affectation (PPA)

Ce terrain d'environ 17'800 m² est actuellement libre de toute construction ; il est utilisé comme pépinière par le service des parcs et promenades de la Ville de Lausanne. Dans le futur, la pépinière de la Bourdonnette, celle de Saint-Sulpice et les pépinières privées produiront les plants nécessaires à la Ville.

La nouvelle zone de jardins familiaux du plan comprend le secteur des anciennes pépinières et la partie actuellement arborée qui entoure la courbe de sortie de l'autoroute, qui sera partiellement défrichée et décompactée pour accueillir les potagers. Une zone de verdure avec renforcement de l'arborisation est prescrite par le règlement en limite du plan sur toute la moitié nord qui jouxte des artères à grand trafic. La limite des constructions de 1958 est repoussée au nord pour regagner du terrain exploitable tout en permettant la réalisation d'une nouvelle entrée d'autoroute en direction de la Maladière pour le trafic venant de Saint-Sulpice ; ceci pour délester le carrefour de la Bourdonnette et la route de Chavannes.

³ BCC 2007-2008, tome I, pp 297 à 333

⁴ BCC à paraître

⁵ BCC à paraître

Tout le plan est placé en zone de jardins familiaux, mais l'article 2 du règlement précise que de petites constructions, non habitables, d'un seul niveau, en rapport avec l'activité du site, sont autorisées. Les cabanons individuels mesureront 2,50 m sur 3,50 m au maximum. Un local commun et un local technique sont prévus dans l'angle ouest du plan, à l'entrée de l'installation où 30 places de parc au maximum seront aménagées en gazon gravier ou sur un sol stabilisé, perméable à l'eau de pluie.

La limite ouest du plan est traversée par une zone de protection du gazoduc à haute pression, Gaznat SA, qui mène au poste de détente et de comptage du gaz (PDC) situé aux Prés-de-Vidy.

L'actuel PDC sera déménagé dans le courant des années 2009-2010 dans une clairière du parc Bourget. Dans la mesure où ce déménagement intervient avant celui des jardiniers, une évaluation du risque n'est pas nécessaire en application des dispositions de l'OPAM et de l'OITC notamment. Dans le cas contraire, une note d'évaluation du risque pour le projet de nouvelle implantation des jardins familiaux sera établie lors de la demande d'autorisation du projet de construction. La situation future de la nouvelle conduite de gaz à basse pression est prévue à l'extérieur du plan.

4.1 Règlement

Zone de jardins familiaux

1. Cette zone est destinée à des jardins familiaux (culture du sol et activités en relation étroite avec celle-ci).
2. Des petites constructions, non habitables et d'un seul niveau, en rapport avec cette activité, telles que locaux communs, cabanons de 2,50 m x 3,50 m maximum, tonnelles, local technique, etc. sont admises. Les eaux pluviales de ces aménagements seront déversées dans le terrain.
3. 30 places de parc au maximum à l'usage des jardiniers seront aménagées en grille gazon ou terre stabilisée perméable à l'eau de pluie.
4. Les bosquets existants au nord et à l'ouest de la parcelle seront en partie maintenus et renforcés par une arborisation et des haies vives nouvelles comme écran visuel par rapport à l'échangeur autoroutier et l'avenue du Chablais.

Dispositions complémentaires

5. Le présent plan partiel d'affectation annule et remplace les dispositions de la zone d'utilité publique du Plan général d'affectation (PGA) régissant l'affectation de la parcelle N° 4185.
6. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Commune, le Canton ou la Confédération, complétant ou modifiant celles du présent règlement.

5. Développement durable

Conformément au volet social du développement durable, le choix de cet emplacement s'impose puisqu'il est le plus proche du site des jardins actuels, permettant ainsi une transition plus facile d'une activité où l'investissement personnel et affectif est important. Cette parcelle, actuellement en exploitation extensive (pépinière), est valorisée par sa nouvelle vocation associative qui respectera cependant son affectation verte. Les accès et les équipements existants (eau, électricité) réduisent les frais d'installation.

Le projet s'intègre au contexte naturel existant et prolonge les éléments structurants tels que haies, arbres. Il respecte le site protégé du parc Bourget situé en vis-à-vis.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département de l'économie (DEC), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 19 novembre au 18 décembre 2008. Elle a suscité une opposition.

6.1 Opposition du Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL)

Le Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL) a examiné avec attention le dossier susmentionné. Il estime que la procédure engagée pour légaliser le déménagement des parcelles de jardins familiaux fait partie d'un processus d'aménagement du territoire bien plus vaste. Il est nécessaire d'envisager l'étude d'un espace plus étendu que le seul secteur concerné.

Le MDL s'oppose fermement à cette approche qui s'apparente à la méthode dite des « tranches de saucisson ».

A notre connaissance, le déménagement des parcelles des jardins familiaux est nécessité par le projet Métamorphose. Toutefois, ce projet est remis en question par une initiative communale et des contre-projets en cours d'élaboration et/ou en discussion. Un scrutin populaire est aussi pendant sur ces objets.

En conséquence de quoi, il serait de fort mauvais aloi de légaliser une nouvelle affectation sans tenir compte des processus démocratiques en cours qui relèvent tant de la démocratie directe que participative.

Remarquons encore que l'affectation envisagée des terrains en question par le PPA « Jardins familiaux de Vidy » remet déjà en cause la zone d'utilité publique acquise par le PGA récemment adopté par le Conseil communal (règlement du 26 juin 2006).

L'aménagement du territoire nécessite une certaine pérennité (un minimum de 10 à 15 ans avant de nouvelles modifications majeures des possibilités de construire sur un périmètre donné).

Posture corroborée par la législation et une jurisprudence qui abonde dans ce sens. Il ne saurait y avoir un aménagement du territoire qui devienne l'otage d'un programme politique sans l'appui de la population citoyenne.

D'autre part, ce périmètre jouxtant la Step est dévolu à son extension future. Il se doit d'être maintenu comme réserve.

Tant que le PDC n'est pas déplacé, la pression dans les conduites actuelles de 25 bars représente un danger et des risques pour les futurs utilisateurs des jardins familiaux.

Réponse :

Quelle que soit la physionomie future du projet sud de Métamorphose, le site des jardins familiaux des Prés-de-Vidy sera de toute façon remplacé par des équipements sportifs, des logements et des surfaces commerciales (bureaux, commerces, etc.) qui ne sont pas mis en cause par l'initiative populaire. Le déménagement des jardins pour rendre ce site stratégique libre et disponible est donc inéluctable. Une certaine anticipation de cette procédure délicate est nécessaire pour permettre une transition respectueuse des personnes concernées qui investissent beaucoup de temps et de dévouement dans ces activités.

La légalisation de ce PPA est donc une mesure préliminaire à une affectation plus précise du site principal des Prés-de-Vidy qui reste dépendante du résultat des planifications en cours au niveau communal et régional.

La non réglementarité que croit déceler l'opposant avec le respect total du PGA de 2006 reviendrait à bloquer tout changement d'affectation à Lausanne pour encore une douzaine d'années. Ce serait ignorer la complémentarité d'un plan général et des plans partiels qui est une constante des institutions lausannoises depuis le RPE de 1942. C'est justement la procédure de PPA, avec son enquête publique et son vote par le Conseil communal, qui garantit le processus démocratique.

Pour l'extension future de la Step, la réserve de surface située à l'ouest de celle-ci est jugée suffisante par le service responsable du site.

Dans le cadre du projet « Métamorphose », la société Gaznat, actuelle propriétaire du PDC de Vidy ainsi que des gazoducs d'alimentation, déplacera le PDC dans le courant de l'année 2010. Ce déplacement sera également accompagné d'un changement de pression dans les conduites de sortie. Ainsi, les gazoducs de 70 bars s'arrêteront au futur PDC et la conduite de sortie sera alors de 5 bars au lieu des 25 bars actuels. En d'autres termes, les conduites qui sont actuellement responsables d'un potentiel de danger ne représenteront plus de menace, leur pression atteignant au maximum 5 bars. De plus, les risques inhérents au PDC seraient également éliminés. Ainsi, une cohabitation de l'actuel gazoduc avec les jardins familiaux est fort peu probable ; compte tenu des plannings respectifs avec le déplacement du PDC de Vidy au parc Bourget et la diminution de la pression dans les conduites, le transport par gaz ne présentera plus de risque significatif au sens de l'OPAM pour les futurs usagers. Ainsi, dans la mesure où le déménagement du PDC intervient avant celui des jardiniers, une évaluation du risque n'est pas nécessaire en application des dispositions de l'OPAM et de l'OITC notamment. Dans le cas contraire, une note d'évaluation du risque pour le projet de nouvelle implantation des jardins familiaux sera établie lors de la demande d'autorisation du projet de construction. Dans sa séance du 25 novembre 2008⁶, le Conseil communal a adopté le préavis 2008/29 et par cela un crédit de 9,56 millions de francs pour le déplacement du PDC de Vidy au parc Bourget.

6.2 Demande du service cantonal du développement territorial

Dans un avis tardif reçu pendant l'enquête publique, le service cantonal du développement territorial (SDT) demande plusieurs modifications ou précisions purement formelles qui, ne portant pas atteinte au droit des tiers, peuvent être apportées au PPA sans nouvelle enquête publique. Il s'agit, dans la légende, de remplacer « zone de protection du gazoduc... » par « secteur de protection du gazoduc », remplacer « zone dévolue au domaine public... » par « secteur dévolu au domaine public... » et d'ajouter le mot *emprise* dans « zone de verdure avec renforcement de l'arborisation (*emprise* à titre indicatif) » ; dans le règlement, il est proposé d'ajouter avant l'article 4 le titre : « Zone de verdure avec renforcement de l'arborisation ».

7. Projet d'aménagement du nouveau groupement de jardins familiaux

Le groupement de Vidy des jardins familiaux occupe actuellement une surface de 30'634 m² (contractuellement 27'000 m²) répartie entre environ 180 parcelles dont la taille varie entre 100 m² et 200 m². Certaines sont occupées par des maisonnettes (68 unités), les autres sont équipées plus modestement de pergolas et/ou de simples coffres à outils. Une enquête menée auprès de ses 173 membres a fait apparaître que 97 d'entre eux, compte tenu des départs et des renoncements pour des raisons personnelles, souhaitent disposer d'un lopin sur le futur site. Une quarantaine envisage d'y installer un cabanon.

Le terrain prévu pour reloger le groupement des Prés-de-Vidy est situé à l'ouest de la Step et au nord du parc Bourget. Sa surface de 17'830 m² suffit à répondre aux besoins immédiats du groupement. La Municipalité a retenu en outre un autre terrain communal situé au nord de la route d'Oron, à Rovéréaz, pour compenser totalement – et même au-delà – les surfaces de jardins familiaux consacrées au projet Métamorphose. Ce terrain sera proposé avec d'autres parcelles pour cet usage dans le cadre d'un « plan directeur des jardins familiaux » d'ici 2010 et fera l'objet de la procédure d'affectation nécessaire.

⁶ BCC à paraître

7.1 Description du projet

De manière générale, le projet s'attache à offrir aux jardiniers des conditions qui s'apparentent à celles dont ils disposent aujourd'hui sur la parcelle de Vidy. Il prévoit d'une part, l'aménagement des parcelles de jardinage individuel et, d'autre part, l'aménagement d'infrastructures collectives comprenant un bâtiment commun, un jardin pédagogique, une aire de stationnement, un réseau de circulation et de cheminement, un réseau de distribution d'eau, ainsi que des clôtures de délimitation. L'ensemble s'intègre dans un écrin de végétation composé d'arbres existants maintenus partiellement et de plantations nouvelles.⁷ Il est à noter que la participation des membres aux travaux est acquise permettant en cela une diminution sensible des coûts.

Les parcelles de jardinage individuel

L'objectif principal de l'aménagement est d'optimiser la quantité de jardins individuels sur la parcelle afin de pouvoir reloger la centaine de jardiniers qui entendent déménager et d'offrir la possibilité à une quarantaine d'entre eux d'y installer un cabanon.

Les parties planes situées au sud et au nord-ouest de la parcelle se prêtent à l'installation de jardins sans d'importants remodelages de terrain. En revanche, la zone en partie boisée et en talus reliant les deux plateaux présente une déclivité de près de 25 % ne se prêtant pas à la pratique du jardinage. Aussi, le projet prévoit-il l'abattage d'une partie du cordon arboré existant et la création d'un mur de soutènement diminuant la pente du terrain à 13 %. Réalisé en gabions de pierres, ce mur ne dépassera pas un mètre de hauteur. Par cette opération, la surface de jardinage individuel est augmentée de près de 2'300 m².

D'entente avec l'Association des jardins familiaux et conformément à l'usage, la taille des parcelles individuelles a été admise à 150 m² pour une parcelle avec cabanon et à 100 m² pour une parcelle sans cabanon⁸. Se fondant sur ces dimensions, le découpage de la surface dédiée au jardinage individuel permet la mise à disposition de 53 lopins de 100 m² et de 47 lopins de 150 m². Soit au total 100 parcelles, auxquelles s'ajoute une parcelle de 200 m² dédiée au jardin pédagogique (voir ci-après).

L'installation de cabanons ne sera autorisée que sur les parcelles de 150 m² implantées dans la partie plane, au sud du cheminement principal. Le modèle de cabanon devra correspondre aux normes édictées par l'Association des jardins familiaux, qui définissent forme, dimensions, matériaux et couleurs.

Concernant la qualité du terrain, l'analyse des échantillons de terre prélevés sur le site par un bureau d'étude spécialisé indique que la parcelle présente des caractéristiques favorables pour une utilisation sous forme de jardins potagers, moyennant quelques amendements et apports de terres complémentaires.

Le bâtiment commun

Sa fonction est fédérative et plurielle : réunions du comité, accueils de classes d'école, rencontres festives, entreposage de matériaux, de produits et d'outils communs, atelier de réparation, lieu d'aisance. Localisé à l'ouest de la parcelle, son architecture se veut très simple. Sa construction, dont la matérialisation reste à définir, est d'un seul niveau, avec une surface au sol d'environ 114 m² et une toiture plate. Il comprend une salle de réunion, un dépôt, un atelier et deux wc séparés homme / femme. Une terrasse ombragée par une pergola est située dans le prolongement de la salle de réunion. La participation des membres de l'association

⁷ Voir plan annexé

⁸ A noter que ces dimensions correspondent aux pratiques actuelles dans les groupements de jardins familiaux réalisés récemment en Suisse romande

aux travaux d'aménagement du bâtiment commun est acquise. Elle permettra de réduire les coûts de l'opération.

Le jardin pédagogique

Le groupement de Vidy a émis le souhait de poursuivre l'expérience du jardin pédagogique engagée il y a plusieurs années à Vidy. Sur le site du Bourget, une parcelle d'environ 200 m², localisée à proximité du bâtiment commun, est mise à disposition de classes d'école. Elle permet aux élèves de s'initier aux plaisirs du jardinage. Des bénévoles sont présents pour inculquer quelques notions de base et ensuite préparer sur place une soupe avec les légumes cultivés.

Les circulations, le stationnement et les cheminements

Le réseau principal de circulation carrossable se calque en partie sur les cheminements existants situés au centre et à l'est de la parcelle. L'axe central, parallèle à la route de Vidy, permet de desservir tous les jardins individuels situés de part et d'autre. Un nouvel accès pour véhicule est créé au sud-ouest de la parcelle, au départ de la route de Vidy. Il dessert une aire de stationnement pour une trentaine de véhicules ainsi qu'une aire de compostage et d'entreposage de bennes pour le tri des déchets située à l'ouest du bâtiment principal. Une sortie secondaire est maintenue au sud-est. Afin de desservir tous les jardins situés en amont de la parcelle, un nouveau cheminement, exclusivement piétonnier, est créé. Il est relié au bâtiment commun ainsi qu'à un nouvel accès aménagé au nord-ouest, raccourcissant ainsi le trajet entre l'arrêt Bourdonnette du m1 et le jardin familial. La distribution fine des lopins éloignés des chemins principaux est assurée par de petits chemins étroits réalisés avec des dalles en béton.

Le réseau de distribution d'eau

La culture potagère implique nécessairement la mise en place d'un réseau de distribution d'eau pour l'arrosage des cultures. Le projet prévoit l'implantation d'une quarantaine de postes de puisage répartis sur l'ensemble de la parcelle et que les jardiniers se partagent. Le réseau est raccordé à une prise d'eau et un poste de comptage localisé dans le bâtiment commun.

Les clôtures

Selon les statuts des jardins familiaux de Lausanne, les clôtures entre lopins sont interdites. En revanche, l'ensemble de la parcelle doit être clôturée afin de protéger les cultures des intrusions diverses, notamment celles de chiens. Les clôtures existantes au nord de la parcelle sont maintenues. Celles situées à l'ouest et au sud, en mauvais état et inadaptées, sont remplacées. A l'est, une nouvelle clôture doit être posée afin d'enclôre le périmètre de la Step.

Les plantations

Le projet prévoit principalement le renforcement de la végétation le long de la limite nord et ouest de la parcelle, favorisant l'intégration paysagère de l'ensemble du jardin familial. La plantation d'une cinquantaine d'arbres et de plus de mille arbustes de sous-bois indigènes crée un cordon arboré dense qui offrira un écran visuel par rapport à l'avenue du Chablais et l'échangeur autoroutier. Une dizaine d'arbres fruitiers accompagnent l'allée centrale. Les limites sud et est sont plantées d'une haie basse taillée afin d'intégrer les clôtures de délimitation.

Toutes ces plantations, dites collectives, définissent le cadre dans lequel s'inscrivent les plantations potagères des jardiniers.

8. Déménagement du groupement de jardins familiaux de Vidy à Bourget

8.1 Déménagement des cabanons

Dès le début des tractations visant à mettre en place le concept du déménagement dans son ensemble, l'éventualité d'un transport d'un certain nombre de cabanons a été prise en compte.

En raison de l'évolution des règlements régissant l'Association des jardins familiaux, les premiers cabanons ont obligatoirement été construits en dur dans les années 50 alors que les constructions standardisées en bois sont maintenant devenues la règle. Il est dès lors clairement établi que les édifices de la première génération devront rester en place et être détruits dans le cadre des travaux alors que les constructions en bois pourront, selon leur état, être transportées. Une estimation, qui devra encore être affinée, fait état de 15 à 20 pièces pouvant techniquement être déplacées.

Les contacts établis avec des entreprises de transport spécialisées démontrent qu'une solution hélicoptérée demeure la plus favorable tant en ce qui concerne le coût de l'intervention que sa durée.

Chaque cabanon, après avoir été entièrement vidé de son contenu, sera débarrassé de sa couverture et désolidarisé du sol par les soins de son propriétaire. Des poutres de levage seront alors glissées sous sa structure inférieure. Ce n'est qu'après cette opération que l'entreprise mandatée pour le transport déclarera l'objet apte à subir un déplacement sur le nouveau site. Chaque édifice ainsi préparé sera déposé avec précision sur la nouvelle parcelle dûment préparée.

Le matériel ainsi que le mobilier qui auront été retirés du cabanon pourront être stockés sur le site des Prés-de-Vidy dans des containers ad hoc avant que leurs propriétaires ne les transportent sur le nouveau site.

8.2 Déménagement du groupement

Si le déménagement des cabanons individuels revêtira un caractère exceptionnel, celui du bâtiment commun sera plus conventionnel dans le sens où le groupement des jardins familiaux retrouvera une construction entièrement nouvelle.

Après un tri soigné, mobilier, matériels d'exploitation et didactique prendront le chemin de la nouvelle construction à l'image d'un simple déménagement d'appartement ordonné par le comité du groupement.

8.3 Indemnités

Selon la philosophie et le règlement interne des jardins familiaux, les cabanons implantés sur les parcelles appartiennent aux membres jardiniers. En cas de cessation d'activité, le locataire de la parcelle a la faculté de revendre son bien à son successeur. Le montant de la transaction est communiqué au Comité du groupement.

Dans le cas présent, les cabanons qui ne pourront être déménagés resteront sur place et seront démolis dans le cadre du chantier futur. Contractuellement, le groupement rendrait les terrains et la relation locataire-propriétaire deviendrait caduque.

Cette fin de contrat, sans mesure d'accompagnement, mettrait vraisemblablement dans la gêne un certain nombre de jardiniers qui perdraient leur cabanon et seraient dans l'incapacité financière d'en bâtir un nouveau sur le site de remplacement.

En tenant compte de la vétusté globale des constructions et des prix du marché pour la construction à neuf d'une cabane adaptée à l'usage des jardiniers, il est proposé de verser au Comité central des jardins familiaux un montant maximum de 3'000 francs par édifice ne pouvant être transporté. Il lui appartiendrait ensuite d'indemniser chaque jardinier concerné après avoir évalué précisément la valeur actuelle de son cabanon. En clair, un jardinier dont le cabanon est en piteux état d'entretien pourrait se voir allouer un montant de 1'500 francs alors qu'une construction en parfait état se verrait évaluée à 5'000 francs par exemple.

Cette manière de procéder découle du bail à loyer actuellement en vigueur dont les parties au contrat sont la Ville de Lausanne et le Comité central des jardins familiaux.

8.4 Modification de la convention

Le bail à loyer actuellement en vigueur, signé le 14 avril 1978, est établi pour l'ensemble des terrains occupés par l'Association des jardins familiaux. Il a été formellement dénoncé pour le 31 décembre 2009.

Une nouvelle forme de relation contractuelle devra être mise en place dès le 1er janvier 2010.

Afin d'apporter plus de transparence, un bail à loyer sera établi individuellement pour chaque site utilisé, étant entendu que le preneur de bail sera l'Association des jardins familiaux pour l'ensemble des contrats. Cette relation « Ville de Lausanne – organisation faîtière des jardins familiaux », qui a déjà fait ses preuves, est un facteur garantissant une unité de traitement entre les groupements ainsi qu'une parfaite connaissance des besoins spécifiques de ces derniers.

Le montant du loyer, calculé par m² et par année, sera identique pour chaque site et tiendra compte de l'esprit social des jardins familiaux ainsi que des tarifs usuellement pratiqués pour ce type de location.

9. Ressources humaines, calendrier des travaux

9.1 Ressources humaines

Les diverses mesures d'accompagnement qui seront mises en place afin de permettre un déménagement du groupement de Vidy de l'Association des jardins familiaux n'occasionneront pas d'augmentation de personnel.

9.2 Calendrier des travaux

Avril à mai 2009	Enquête publique et délivrance du permis de construire.
Juin 2009 au printemps 2010	Travaux d'aménagements et de construction.
Novembre 2009	Premiers déménagements.
Février 2010	Transport des cabanons par hélicoptère.
Mars – octobre 2010	Derniers déménagements.

10. Aspects financiers

10.1 Coûts des aménagements de la parcelle

Le coût total des travaux d'aménagements, devisé sur la base des prix en vigueur en novembre 2008, est de 1'020'000 francs. Dans le détail, cet investissement se décompose comme suit :

Travaux préparatoires	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de chantier et protections • Abattages et élagages d'arbres existants • Nettoyage et défrichage de la surface 	Frs	100'000
Circulations	<ul style="list-style-type: none"> • Cheminements principaux en matière argilo-calcaire • Cheminements d'accès aux parcelles avec dalles en béton • Aire de stationnement en gazon stabilisé 	Frs	225'000
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Mur de soutènement en gabions de pierres • Fondations pour cabanons 	Frs	137'000
Installation d'arrosage	<ul style="list-style-type: none"> • Poste de distribution et de comptage • Réseau de tuyaux d'eau et postes de puisage • Taxes de raccordement 	Frs	138'000
Aire de jardinage individuel	<ul style="list-style-type: none"> • Préparation du terrain comprenant apports de terres végétales et d'amendements, ameublissement et mise en forme générale des terres 	Frs	153'000
Abords du bâtiment commun	<ul style="list-style-type: none"> • Aire de rencontre engazonnée • Terrasse dallée 	Frs	20'000
Plantations collectives	<ul style="list-style-type: none"> • Arbres et arbres fruitiers • Arbustes pour haie vive et haie basse 	Frs	53'000
Clôtures	<ul style="list-style-type: none"> • Clôture en treillis simple torsion et portails d'accès 	Frs	74'000
Divers et imprévus	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % de Frs 900'000 	Frs	45'000
Total des aménagements hors TVA		Frs	945'000
TVA		Frs	71'820

Total des aménagements avec TVA Frs 1'016'820

Arrondi à Frs 1'020'000

10.2 Coûts du bâtiment commun

Le coût de construction du bâtiment commun, estimé sur la base du prix du cube SIA en vigueur en 2008, est de 368'000 francs. Dans le détail, cet investissement se décompose comme suit :

Données du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> • Surface au sol : ~ 114 m² • Vide étage : 2,50 mètres • Sol : radier en béton, isolation, chape et revêtement • Structure : à définir selon le choix constructif • Toiture : solivage en bois et lames de sapin • Façade : bardage en lames de sapin ou autres, avec isolation et doublage intérieur • Couverture : isolation, étanchéité en Derbigum et ferblanterie galvanisée • Électricité : réseau apparent, très simple pour éclairage • Chauffage d'appoint • WC : sol carrelage, cloison en faïence, avec radiateur antigel • Cube SIA : 114 m² x 4 = 456 m³ 		
Évaluation des coûts	<ul style="list-style-type: none"> • Volume : 114 m² x 4,50 = 500 m³ • Coût du m³ : 640.00 francs/m³ SIA 		
Calculations	<ul style="list-style-type: none"> • CFC 2 : 500 m³ x 640.00 francs • CFC 4 : 5 % du CFC 2 • CFC 5 : 5 % du CFC 2 • Divers et imprévus CFC 6 : ~ 5 % du CFC 2 	Frs	320'000 16'000 16'000 16'000
Total des coûts		Frs	368'000

Total des coûts de construction Frs 368'000

Arrondi à Frs 370'000

10.3 Frais de déménagement

Les frais de déménagement, estimés sur la base de devis de transporteurs spécialisés et de fournisseurs de conteneurs, sont de 90'000 francs. Dans le détail, cet investissement se décompose comme suit :

Déménagement des cabanons transportables	<ul style="list-style-type: none"> • Préparation des cabanons avant transport • Transport des cabanons par hélicoptère • Assistance à la dépose et à la pose • Autorisations et frais 	Frs	46'000
Mise à disposition de conteneurs, transport et assistance	<ul style="list-style-type: none"> • Location de bennes à déchets, puis transport et évacuation, y compris taxe de décharge • Location de bennes pour l'entreposage de matériaux et transport sur le nouveau site • Location de conteneur fermé pour l'entreposage de matériaux à protéger de la pluie, puis transport sur le nouveau site 	Frs	37'000
Total des frais de déménagement hors TVA		Frs	83'000
TVA, 7.6 %		Frs	6'308

Total des frais de déménagement avec TVA Frs 89'308

Arrondi à Frs 90'000

10.4 Indemnités

Dans la mesure où les cabanons devant être déplacés sur le nouveau site ne seront déclarés transportables par l'entreprise d'héliportage que peu de temps avant l'opération, il y a lieu de prendre en compte un dédommagement global de 150'000 francs correspondant à 50 édicules devant demeurer sur le site des Prés-de-Vidy.

10.5 Récapitulatif des coûts

Aménagements du terrain et ses infrastructures	Frs	1'020'000.00
Construction du bâtiment commun	Frs	370'000.00
Frais de déménagement	Frs	90'000.00
<u>Indemnités</u>	<u>Frs</u>	<u>150'000.00</u>
Total TVA comprise	Frs	1'630'000.00
Total pris en charge par le service des logements et gérances	Frs	1'630'000.00

10.6 Engagement des services de la Ville

Les travaux d'aménagement de la nouvelle parcelle, la construction du bâtiment commun ainsi que les prestations de transports particuliers seront confiés à des entreprises spécialisées.

Les services de la Ville assureront les prestations suivantes :

- Etude du projet d'aménagement de la parcelle et suivi des travaux par le service des parcs et promenades.
- Etude du projet de construction du bâtiment commun et suivi des travaux par le service d'architecture.
- Suivi logistique du déménagement par le service du logement et des gérances.
- Transports et assistance au déménagement par le service des routes et mobilité et le service d'assainissement.

Dans la mesure du possible, il sera fait appel à la protection civile qui, en application de l'article 27 de la Loi fédérale du 4 octobre 2002 sur la protection de la population et sur la protection civile (LPPCi), pourrait, dans le cadre d'une intervention en faveur de la collectivité, se charger de la préparation des cabanons à déménager avant leur transport par hélicoptère.

L'Association des jardins familiaux et les membres du groupement de Vidy se chargeront de toutes les tâches liées au déménagement et à la restitution de la parcelle de Vidy, notamment le tri des matériaux à récupérer, la mise en conteneurs des déchets à évacuer ainsi que l'aide au chargement et au déchargement des camions de déménagement.

10.7 Charges financières et d'entretien

Les charges financières calculées sur l'investissement total de 1'630'000 francs selon la méthode de l'annuité constante, avec un taux de 4 % et une durée d'amortissement de 20 ans, s'élèveront à 120'000 francs.

Les tâches d'entretien des espaces verts collectifs (tonte des surfaces engazonnées, taille des haies, soins aux arbres fruitiers, ramassage des feuilles) seront réalisés par les jardiniers du groupement.

Quant aux charges relatives à l'entretien des infrastructures collectives (bâtiment commun, cheminements, murs et clôtures, réseau d'arrosage), ces dernières seront prises en charge par le service du logement et des gérances, division des gérances, conformément à la convention qui sera signée avec l'Association des jardins familiaux et qui stipulera que seuls les matériaux seront pris en charge par ledit service, la mise en œuvre étant assurée par les membres du groupement (situation prévalant actuellement selon les accords en vigueur).

10.8 Plan des investissements

Le coût total devisé à 1'630'000 francs n'avait pas été annoncé au plan des investissements pour les années 2009 à 2012.

11. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2009/10 de la Municipalité, du 25 février 2009 ;
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'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation « Jardins familiaux de Vidy » concernant la parcelle N° 4185 sise entre l'avenue du Chablais, la limite communale de Chavannes-près-Renens, la route de Vidy et la Step, avec les modifications suivantes :
légende : remplacer « zone de protection du gazoduc... » par « secteur de protection du gazoduc », remplacer « zone dévolue au domaine public... » par « secteur dévolu au domaine public... », ajouter le mot *emprise* dans « zone de verdure avec renforcement de l'arborisation (*emprise* à titre indicatif) » ;
règlement : ajouter avant l'article 4 le titre « zone de verdure avec renforcement de l'arborisation » ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
4. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période ;
8. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de 1'630'000 francs pour le déplacement et l'installation du groupement des jardins familiaux de Vidy sur le nouveau site du Bourget ;
9. d'amortir annuellement le crédit demandé au point 8 ci-dessus, à raison de 78'000 francs par la rubrique 3301.331 du budget de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine, service du logement et des gérances ;
10. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 8.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre