

Centre sportif de Pierre-de-Plan
Désaffectation du terrain de football
Réalisation de trois courts de tennis, d'un terrain de football ouvert à tous
et de neuf pistes pour la pratique de la pétanque et des jeux de boules
Centre omnisports de Grand-Vennes
Réfection et mise en conformité du terrain de football en gazon naturel

Préavis N° 2014/6

Lausanne, le 13 février 2014

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'670'000 francs, afin de permettre, d'une part, de désaffecter le terrain de football de Pierre-de-Plan et de le remplacer par un Centre sportif comprenant trois courts de tennis, un terrain de football ouvert à tous et neuf pistes pour la pratique de la pétanque ainsi que des jeux de boules et, d'autre part, de procéder à la réfection et à la mise en conformité du terrain de football en gazon naturel de Grand-Vennes.

2. Du tennis du Calvaire au Centre sportif de Pierre-de-Plan

2.1 Tennis Club Montcharmant

En 1956, à la suite d'une demande de la société de développement La Sallaz-Vennes, la Municipalité décide d'aménager deux courts de tennis et de construire un bâtiment-vestiaires à l'avenue de la Sallaz, plus particulièrement sur le réservoir d'eau du Calvaire¹, sis à l'angle du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz. En 1976, le bâtiment-vestiaires est agrandi et aménagé en club house. Le Tennis Club Montcharmant (ci-après TCM), né en 1962 de la fusion du Tennis Club La Sallaz et du Tennis Club Mutuelle Vaudoise Assurances, premiers utilisateurs du site, en est l'actuel locataire. Comprendant plus d'une centaine de membres, le TCM est un club fort actif auprès de toutes les catégories d'âge. Il organise et participe aux différents tournois régionaux et nationaux et dispense des cours privés ou collectifs pour débutants (juniors et adultes). Depuis plus de cinquante ans, le TCM, son club house et ses deux courts de tennis jouent un rôle important dans la vie, non seulement sportive, mais aussi sociale du quartier.

¹ Préavis du 8 juin 1956, « Aménagement de deux courts de tennis, d'une place de jeux pour enfants et construction d'un bâtiment-vestiaires à l'avenue de la Sallaz. », Bulletin du Conseil communal (BCC) 1956, pp. 570-572 et 761-763. La place de jeux, ne sera, quant à elle, pas réalisée.

2.2 Réfection du réservoir du Calvaire et projet immobilier

Le réservoir du Calvaire a été construit en 1868 autour de deux cuves d'une capacité de 1'700 m³ chacune. En 1924, il est complété par l'ajout de trois cuves de 4'000 m³ et d'une station de pompage. L'ensemble de ces équipements, ainsi que la station de pompage, sont vétustes. Les revêtements intérieurs, qui avaient été refaits dans les années 80, présentent des signes de vieillissement (constat de nombreuses fuites) alors que l'apparition de microorganismes nécessitent plusieurs nettoyages annuels, afin de garantir la qualité de l'eau. Une démolition et une reconstruction complète du réservoir sont nécessaires. Le nouveau réservoir devrait s'articuler autour de trois cuves de 3'000 m³ et d'une station de pompage.

L'importance des travaux à entreprendre et leur coût ont incité la Municipalité à évaluer le potentiel constructible d'un site très bien situé et parfaitement desservi en transport public (à proximité immédiate de l'arrêt « CHUV » du m2). La décision de changer l'affectation du site a été prise en 2010 et un concours d'architecture a été organisé en deux étapes en avril et en novembre 2012. Le lauréat a été désigné en février 2013. Le projet retenu, du bureau lausannois MPH architectes, prévoit la construction de 162 logements et comporte aussi des surfaces pour des activités commerciales ou des bureaux. Les terrains nécessaires seront cédés en droit de superficie à la société immobilière lausannoise pour le logement (SILL) et à la coopérative Maison ouvrière. Ce projet servira de base au plan partiel d'affectation (PPA), qui doit être soumis à votre Conseil en 2014. La réalisation des logements est prévue d'ici 2017². Quant aux travaux de démolition et de reconstruction du réservoir, ils font l'objet d'une demande séparée et devraient débuter en 2014 et s'achever en 2015³.

2.3. Centre sportif de Pierre-de-Plan

Alors que la création de 162 nouveaux logements contribuera à densifier et à animer un quartier appelé à connaître un développement important, leur réalisation entraînera non seulement la démolition des courts de tennis et du club house, mais aussi, au nord de la parcelle, celle des pistes et du cabanon du club de pétanque et de boules ferrées « Mont Charmant ». Dans le même temps, le Tennis club Béthusy, qui compte une centaine de membres, a été informé de la suppression, dans le cadre du Plan d'affectation cantonal CHUV (PAC 315), des deux courts qu'il loue à l'Etat de Vaud à l'avenue de Beaumont. La décision de relocaliser ces clubs, dans le quartier, a immédiatement été prise. Toutefois, trouver le site adéquat n'a pas été aisé. Outre la nécessité de disposer d'une surface d'environ 1'900 m² pour le tennis (trois courts et un club house/vestiaires) et de 900 m² pour la pétanque et les boules ferrées, il importait également que le site retenu soit disponible dans la durée et ainsi éviter qu'il fasse, plus ou moins rapidement, l'objet de projets urbanistiques d'intérêt général prépondérant.

Seul le terrain de football de Pierre-de-Plan, d'une surface totale de 8'000 m² et disposant de vestiaires et d'une buvette répond à ces critères. Réalisé en 1946 et réaménagé en 1982⁴, il est actuellement utilisé par le FC La Sallaz⁵, qui utilise également un terrain sur le site de Grand-Vennes.

En concentrant ses activités sur le seul site de Grand-Vennes, le FC La Sallaz libérera le terrain de Pierre-de-Plan. Celui-ci sera désaffecté et remplacé par un Centre sportif comprenant non seulement des courts de tennis et des pistes pour la pratique de la pétanque et des boules ferrées, mais aussi un terrain de football ouvert à tous, une surface de détente, un couvert et des vestiaires.

² Communiqué de presse de la Municipalité du 25 février 2013.

³ Préavis N° 2013/55, du 31 octobre 2013, « Réservoir du Calvaire. Démolition de 5 cuves, d'une villa et du tennis house. Reconstruction de 3 cuves, d'une station de pompage et raccordements des conduites. », BCC à paraître.

⁴ Préavis N° 189, du 27 mai 1981, « Stade de La Sallaz. Construction de vestiaires. », BCC 1981, pp. 1136 ss et 1229 ss.

⁵ Issu de la fusion en 1989 des FC Chailly et FC Beaumont, le FC La Sallaz compte plus de 200 membres (dont 2/3 de juniors) et participe aux divers championnats de l'Association cantonale vaudoise de football (juniors, adultes, féminin, seniors).

Le départ de Pierre-de-Plan du FC La Sallaz est toutefois conditionné par la réfection et la mise en conformité du terrain de football en gazon naturel du Centre omnisports de Grand-Vennes.

3. Centre omnisports de Grand-Vennes

3.1. Historique

La réalisation du groupe scolaire de Grand-Vennes⁶ a permis, outre la réalisation d'une salle omnisports et d'une piscine scolaire, l'aménagement de deux terrains de sports en herbe, d'un terrain en dur et d'installations d'athlétisme. En 1988, un éclairage était posé, un terrain en matière synthétique remplaçait l'une des deux surfaces herbeuses et la piste d'athlétisme était améliorée⁷. Un bâtiment buvette/vestiaires complétait l'ensemble en 1997⁸. Le gazon synthétique et une partie des équipements d'athlétisme (aire de saut en longueur) ont été remplacés en 2005⁹.

3.2. Terrain de football

3.2.1. Etat du terrain en gazon naturel

Réalisé en 1977, le terrain en gazon naturel du Centre omnisports de Grand-Vennes est utilisé de mars à juin et d'août à novembre. En semaine, il sert aux entraînements des équipes, principalement de juniors, et aux matches les week-ends. Toutefois, malgré un entretien régulier, son état se dégrade. En particulier, depuis mai 2012, des zones quasi marécageuses sont apparues à différents endroits, le rendant progressivement impraticable. Devant l'ampleur des dégâts et leur progression, le Service des sports l'a fait expertiser par une entreprise spécialisée. Dans son rapport, remis en juin 2013, cette société explique le phénomène par une détérioration progressive (pratiquement quarante ans d'utilisation) de la couche dite d'entretien (15 premiers centimètres d'épaisseur du terrain), qui empêche l'écoulement de l'eau et son drainage. Elle préconise une réfection complète de la partie supérieure, soit le remplacement de la couche d'entretien et la mise en place d'un nouveau système de drainage.

3.2.2. Mise en conformité du terrain

Utilisé par les juniors du FC La Sallaz pour leurs entraînements et leurs matches, le terrain répond à leurs besoins et aux exigences des différents championnats dans lesquels ces équipes évoluent. Il n'en va pas de même pour les équipes féminines et adultes. Pour ces équipes, qui utilisent actuellement le terrain de Pierre-de-Plan, sa largeur est légèrement insuffisante (de 60 cm). Le déplacement de l'entier du club à Grand-Vennes nécessitera, par conséquent, un élargissement de la surface.

4. Travaux

Les travaux prévus sont décrits ci-après par site (Pierre-de-Plan et Grand-Vennes). Leurs coûts, par CFC, font l'objet d'un chapitre particulier.

⁶ Préavis N° 137, du 3 décembre 1971, « Construction d'une école primaire, d'une salle omnisports et d'un centre de quartier. », BCC 1971, pp. 1236 ss.

⁷ Préavis N° 105, du 25 novembre 1987, « Pose de pelouses en gazon synthétique sur deux terrains de football. », BCC 1988, tome I, pp. 962 ss.

⁸ Préavis N° 156, du 11 avril 1996, « Grand-Vennes. Reconstruction des vestiaires. », BCC 1996, tome II, pp. 45 ss.

⁹ Préavis N° 2004/3, du 21 janvier 2004, « Centre omnisports de Grand-Vennes. Remplacement du terrain en matière synthétique. », BCC 2004-2005, tome I, pp. 517 ss.

4.1. Pierre-de-Plan

4.1.1. Désaffectation du terrain de football

Outre la suppression de certains équipements directement liés à la pratique du football (buts, bancs pour joueurs, barrières, etc.), la désaffectation du terrain de football consiste à retirer le système d'arrosage automatique des surfaces destinées au tennis et à la pratique de la pétanque/boules ferrées, puis à les décaper (à des profondeurs variant selon les travaux à effectuer : 50 cm pour les futurs courts de tennis et 10 cm pour les futures pistes de pétanque/boules ferrées). Les terres végétales ainsi recueillies seront évacuées et réutilisées.

4.1.2. Création de trois courts de tennis

Les trois futurs courts de tennis occuperont une surface de 1'980 m² au nord du site, en face du club house/vestiaires. Outre le décapage du terrain, déjà mentionné, les travaux consisteront en la pose d'un revêtement en matériau synthétique, imitant la terre battue, et permettant une pratique toute l'année (d'entretien facile, ce revêtement est compatible avec le sport handicap), d'un arrosage automatique spécifique (intégré à la structure du terrain), d'une clôture (d'une hauteur de 5m) et de quatre mâts d'éclairage (d'une hauteur de 12 m). Un mur d'entraînement (3 m de haut, 6 m de large et comprenant une surface de jeu de 14 x 6 m) complètera les équipements tennistiques.

4.1.3. Création de neuf pistes pour la pratique de la pétanque et des boules ferrées

La surface nécessaire pour accueillir les pistes de pétanque et de boules ferrées, soit environ 900 m², sera recouverte, après décapage, de limanat¹⁰. Quant aux pistes, elles seront revêtues de gravier fin et délimitées par des poutres en bois. Un couvert de 18 m² et une clôture de 1,1 m complèteront cet espace. L'éclairage des pistes sera assuré par l'un des mâts installés sur le pourtour de la zone dévolue au tennis.

4.1.4. Création d'un terrain de football ouvert à tous

Sur la surface engazonnée restante, un terrain de football de 32 m x 50 m, équipé de deux buts fixes¹¹, sera ouvert à tous, sans restriction. A son extrémité « nord », un pare-ballons d'une hauteur de 6 m sera installé (au « sud », le grillage existant fait déjà office de pare-ballons).

Relevons qu'une surface d'environ 1'000 m², en permanence libre de tout équipement, sera également mise à disposition de la population.

4.1.5. Autres travaux

Club house/ vestiaires

Le bâtiment abritant actuellement le club house et les vestiaires du FC La Sallaz gardant son affectation, seuls des travaux mineurs (condamnations de portes, poses de cloisons) devront être effectués pour lui permettre d'accueillir les membres des clubs de tennis et de pétanque/boules ferrées. L'aménagement intérieur des locaux sera à la charge des clubs.

¹⁰ Le limanat (terme régional) est un revêtement perméable à base de calcaire. Cette matière forme la couche de finition d'une superposition de différentes couches portantes (gravier concassé).

¹¹ Ces buts pourront, toutefois, être retirés par le Service des sports et ainsi mettre à disposition de clubs ou d'associations une surface pour l'organisation de fêtes ou de rencontres.

Voies d'accès

L'accès aux pistes de pétanque/boules ferrées, ainsi qu'aux surfaces engazonnées (surface libre et terrain de football), sera réalisé en limanat, ne nécessitant, ainsi, qu'un décapage léger des zones concernées.

4.2. Grand-Vennes

4.2.1. Réfection du terrain en gazon naturel

Les travaux de réfection du terrain concerneront la couche dite d'entretien. Les vingt premiers centimètres de terre seront enlevés et recyclés. Puis, après la pose d'un nouveau drainage et d'un système d'arrosage automatique permettant un meilleur entretien du terrain, une nouvelle couche de terre végétale sera déposée et ensemencée. Relevons que, tant le nouveau drainage que le système d'arrosage automatique pourront être raccordés aux systèmes d'eau existants, évitant ainsi des travaux plus importants et onéreux.

4.2.2. Elargissement et autres travaux

Comme indiqué au chapitre 3.2.2., le déplacement du FC La Sallaz à Grand-Vennes implique une mise aux normes du terrain, afin que les équipes puissent y organiser les matches des différents championnats auxquels elles participent. Le renforcement et la modification du talus sud-est permettront d'élargir l'ensemble du terrain d'un mètre. Dans le même temps, la clôture sera entièrement refaite et un éclairage, comprenant 6 mâts (d'une hauteur de 16 m) sera installé, permettant une utilisation toute l'année.

4.3. Calendrier

Le Centre sportif de Pierre-de-Plan ne pourra être réalisé qu'une fois le FC La Sallaz entièrement installé à Grand-Vennes. De ce fait, les travaux de réfection et d'élargissement du terrain en gazon naturel doivent être entrepris en premier, idéalement dès juillet de cette année, pour une durée de cinq mois. En raison du temps nécessaire au gazon pour pousser et devenir praticable, le terrain ne sera remis au club qu'en août 2015. Les travaux sur le site de Pierre-de-Plan devraient débuter en janvier 2015 et durer pratiquement quatre mois. Ainsi, le club de tennis pourra réceptionner ses équipements et le club house/vestiaires à temps pour le début des compétitions interclubs 2015. Dans l'intervalle, en raison des travaux de démolition et de reconstruction du réservoir du Calvaire, il devra utiliser les installations d'autres clubs lausannois. Dans cette optique, des discussions, forts avancées, sont actuellement menées avec le TC Béthusy. Le club de pétanque/boules ferrées poursuivra ses activités tout au long de 2014 sur les terrains qu'il occupe actuellement et déménagera en mai 2015.

5. Exploitation par les clubs

5.1. Centre sportif de Pierre-de-Plan

Les courts de tennis et le club house/vestiaires seront exploités par un nouveau club, issu de la fusion du TC Montcharmant et du TC Béthusy, au bénéfice d'une convention avec la Ville de Lausanne. Ce principe a d'ores et déjà été accepté par les clubs concernés. Une nouvelle convention sera également conclue avec le club de pétanque et de boules ferrées « Mont Charmant ».

5.2. Centre omnisports de Grand-Vennes

La concentration de l'ensemble de ses activités sur un seul site devrait permettre, selon ses dirigeants, un renforcement de l'identité du FC La Sallaz. Elle aura également, à n'en pas douter, un effet bénéfique sur

l'animation du quartier. Dans ce cas également, une nouvelle convention règlera les rapports entre le club et la Ville de Lausanne.

6. Aspects financiers

Les montants indiqués ci-dessous sont basés sur des offres reçues par le Service des sports.

6.1. Coût des travaux de Pierre-de-Plan

Tennis

4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		Fr. 670'000.-
CFC 40 Terrassements	Fr. 45'000.-	
CFC 41 Travaux de maçonnerie (canalisations)	Fr. 80'000.-	
CFC 42 Places de jeux et de sports (équipements, engins et clôtures)	Fr. 335'000.-	
CFC 44 Installations électriques (éclairage)	Fr. 90'000.-	
CFC 46 Petits tracés	Fr. 80'000.-	
CFC 48 Alimentation en eau	Fr. 40'000.-	

Pétanque et boules ferrées

4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		Fr. 64'000.-
CFC 40 Terrassements	Fr. 8'000.-	
CFC 41 Construction en bois	Fr. 10'000.-	
CFC 42 Places de jeux et de sports (équipements, engins et clôtures)	Fr. 26'000.-	
CFC 44 Installations électriques (éclairage)	Fr. 12'000.-	
CFC 46 Petits tracés	Fr. 8'000.-	

Club house/vestiaires

2. BÂTIMENT		Fr. 10'000.-
CFC 27 Aménagements intérieurs 1 (menuiserie courante)	Fr. 5'000.-	
CFC 28 Aménagements intérieurs 2 (traitement surfaces intérieures)	Fr. 5'000.-	

Terrain de football

4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		Fr. 35'000.-
CFC 42 Places de jeux et de sports (équipements, engins et clôtures)	Fr. 35'000.-	

Communs à l'ensemble des travaux de Pierre-de-Plan

5. FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE		Fr. 3'000.-
CFC 51 Autorisations et taxes	Fr. 3'000.-	

6. RÉSERVE		<u>Fr. 38'000.-</u>
------------	--	----------------------------

TOTAL PIERRE-DE-PLAN		<u>Fr. 820'000.-</u>
----------------------	--	-----------------------------

6.2. Coût des travaux de Grand-Vennes

4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		Fr. 800'000.-
CFC 42 Places de jeux et de sports (équipements, engins et clôtures)	Fr. 590'000.-	
CFC 44 Installations électriques (éclairage)	Fr. 150'000.-	
CFC 45 Arrosage automatique	Fr. 60'000.-	
5. FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE		Fr. 5'000.-
CFC 51 Autorisations et taxes	Fr. 5'000.-	
6. RÉSERVE		<u>Fr. 45'000.-</u>
TOTAL GRAND-VENNES		<u>Fr. 850'000.-</u>
Récapitulatif		
CENTRE SPORTIF DE PIERRE-DE-PLAN	Fr. 820'000.-	
CENTRE SPORTIF DE GRAND-VENNES	Fr. 850'000.-	
TOTAL		<u>Fr. 1'670'000.-</u>

7. Incidences sur le budget

7.1. Conséquences sur le budget d'investissement

7.1.1. Plan des investissements

Le plan des investissements pour les années 2014 à 2017 ne prévoit pas les montants faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement du patrimoine administratif. Cependant, devant l'urgence et l'opportunité des travaux à entreprendre, la Municipalité a décidé d'aller de l'avant et d'inscrire lesdits montants lors de la prochaine mise à jour du Plan des investissements.

7.1.2. Subventions

Les travaux présentés dans ce préavis feront l'objet d'une demande d'aide auprès de la Fondation « Fonds du sport vaudois ». Les éventuelles aides perçues seront portées en amortissement du crédit sollicité.

7.1.3. Recettes d'investissement

Par convention du 4 avril 2012, les investisseurs du projet de logements du Calvaire se sont engagés à verser une indemnité de 150'000 francs en compensation de la suppression des installations sportives implantées sur les parcelles concernées par leur projet. Dite indemnité sera portée en amortissement du crédit sollicité.

7.1.4. Conséquences sur le budget d'investissement – Tableau

(en milliers de francs)	2014	2015	Total
Dépenses d'investissements	850	820	1'670
Recettes d'investissements	0	-150	-150
Total net	850	670	1'520

7.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

7.2.1 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2,75 %, les intérêts théoriques moyens, engendrés par le crédit d'investissement de 1'670'000 francs, s'élèvent à 25'300 francs par an, à compter de l'année 2015.

7.2.2 Charges d'amortissement

Sur la base de la durée d'amortissement retenue, soit dix ans, les charges d'amortissement s'élèvent à 167'000 francs par année. En fonction de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2015.

7.2.3 Charges d'exploitation

Compte tenu des éléments présentés au ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2014 à 2017 sont les suivants :

	2015	2016	2017	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)				
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0
Charge d'intérêts	25.3	25.3	25.3	75.9
Amortissement	167	167	167	501
Total charges suppl.	192.3	192.3	192.3	576.9
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	192.3	192.3	192.3	576.9

8. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/6 de la Municipalité, du 13 février 2014 ;
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 1'670'000 francs destiné à financer, d'une part la désaffectation du terrain de football de Pierre-de-Plan et son remplacement par un Centre sportif comprenant trois courts de tennis, un terrain de football ouvert à tous et neuf pistes pour la pratique de la pétanque, ainsi que des jeux de boules, et, d'autre part, la réfection et la mise en conformité du terrain de football en gazon naturel de Grand-Vennes ;
2. d'amortir annuellement, sur une durée de dix ans, le crédit prévu sous chiffre 1 par le budget du Service des sports, rubrique 2101.331 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2101.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
4. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 les subventions qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin