

Différents enjeux et objectifs communaux

1. Sur le plan urbanistique

Au milieu de la zone des rives du lac, le périmètre du camping de Vidy a fait l'objet d'un plan d'affectation spécifique en 2008. Ce plan partiel d'affectation appelé « PPA 725 - Camping de Vidy » a défini six zones différentes : camping, caravaning résidentiel, motor-home, constructions communautaires, hébergement et de services, voies d'accès, places de stationnement et cheminements piétonniers ainsi que zones vertes (cf annexe 10).

Le projet des futur·e·s exploitant·e·s du camping de Vidy devra donc respecter ce PPA et son plan de zones tel que défini. Toute modification du plan appellerait une révision du PPA ce qui demanderait l'ouverture d'une procédure qui prendrait 2-3 ans au minimum et qui nécessiterait une planification par étapes.

Le futur camping de Vidy devrait en principe s'inscrire dans la même emprise qu'aujourd'hui, qui est définie par son enceinte fermée (cf relevé des clôtures, annexe 11). Toutefois, l'intégration du camping dans son contexte élargi constitue également un enjeu de premier ordre pour la Ville de Lausanne et qui a été identifié dans le Schéma directeur des rives occidentales du lac (SDROL), intégré au Plan directeur communal (PDCom) récemment approuvé. Selon le plan annexé et les recommandations du SDROL (annexe 12), une légère diminution de l'emprise du camping à l'Est permettrait d'améliorer sensiblement le désenclavement du site et la perméabilité piétonne et cycliste avec notamment le développement projeté autour du Stade de Coubertin et une intensification prévisible des usages et des flux dans ce secteur.

2. Sur le plan constructif, de l'aménagement du territoire, du camping et caravaning

Les améliorations et travaux envisagés par les candidat·e·s sur les bâtiments existants nécessiteront une demande de permis de construire selon la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) et ses règlements d'application (RLAT et RLATC). Ces bases légales étant exigeantes, elles auront forcément un impact sur le planning des travaux et les candidat·e·s devront en tenir compte dans leur planification.

Il en est de même pour toutes interventions sur le camping qui devront également être en phase avec la loi sur les campings et caravanings résidentiels (LCCR) du 11 septembre 1978 et avec son règlement d'application du 23 avril 1980 qui s'appliquent en l'espèce.

3. Sur le plan de la réflexion paysagère

Compte tenu de l'importance stratégique du camping dans le contexte sensible des rives du lac (intensité d'usages + biodiversité), une réflexion paysagère d'ensemble et ambitieuse paraît indispensable et sera engagée dès les futur·e·s exploitant·e·s connu·e·s. Le développement de cette réflexion devrait être pris en compte conjointement entre les futur·e·s exploitant·e·s et la Ville de Lausanne avec des mandataires externes via un concours ou un mandat d'étude parallèle (MEP). Le lauréat sera mandaté pour des prestations selon la norme SIA 105 ainsi que pour les éléments suivants :

- gestion extensive des espaces verts à 100% selon les principes préconisés par le service des parcs et domaines (SPADOM) avec notamment l'absence de produits phytosanitaires de synthèse et le fait de laisser pousser les arbres ;
- canopée – plantation d'arbres (couronnes à 20 ans atteignant ou dépassant 40% de la couverture de canopée sur la parcelle). Pour information, le site est actuellement à un peu plus de 33% ;
- création d'espaces favorables à la biodiversité sur 20% de la parcelle ;
- choix des essences végétales sur la base des recommandations et validations par SPADOM ;
- pas de perte de pleine terre par rapport à la situation existante ;
- prévision de surfaces pour petits fruits / fruitiers et éventuellement des plantages pour le restaurant ou d'éventuel·le·s résident·e·s permanent·e·s intéressé·e·s.

L'ouverture du camping sur son environnement est un enjeu important et permet une expérience augmentée aux hôtes de passage. Il en est ainsi des offres existantes (pédalos, paddles) et d'autres qui sont à envisager et à développer sur le plan des loisirs.

Dans ce sens, une intégration de la plage en accès direct au camping devrait probablement être proposée en retravaillant par exemple en partie les buttes artificielles qui enclavent le camping, en différentiant les parcours vélos et piétons et en proposant des modifications de revêtements entre le camping et la plage.

4. Sur plan de la mobilité et de l'aménagement des espaces publics

Une note détaillée du service de la mobilité et de l'aménagement des espaces publics (MAP) présente aux candidat·e·s le contexte général lausannois, un diagnostic, une mobilité d'éco-camping avec benchmark et une orientation souhaitée en la matière. Explications et schémas sont disponibles dans l'annexe 13.

5. Sur le plan de la politique du tourisme

Fort de l'étude rendue par l'école de tourisme de Lausanne (IST) qui a été mandatée pour requalifier le futur camping de Vidy, l'unité du développement et de la promotion de la Ville (UDPV) a émis les recommandations suivantes sur le positionnement et la clientèle cible en demandant aux candidat e s :

- d'affiner la vision du camping tout en cherchant un positionnement clair, différencié et compétitif permettant d'opérer des choix plus ciblés de la clientèle ;
- d'insister sur l'expérience que peut proposer le camping de Vidy, en particulier aux touristes visitant la Suisse (qui ont généralement un pouvoir d'achat moyen-supérieur) afin de différencier ce type de séjour de celui effectué dans un établissement hôtelier ;
- de retravailler les personas afin de préciser voire réduire le large panel potentiel de la clientèle-cible et de l'aligner avec la vision du camping proposé ;
- d'écartier le tourisme d'affaires qui ne semble pas compatible avec le développement du camping de Vidy, compte tenu de l'offre lausannoise déjà diversifiée en la matière.

Par ailleurs, il s'agit de connecter le camping de Vidy avec la Ville et son offre de loisirs et de divertissements. Les musées, les expositions temporaires, les événements, l'offre de bars et de restaurants, les panoramas offerts par Lausanne qui est située sur plusieurs collines, les sites naturels exceptionnels (Lavaux, Jorat, Lac Léman, etc.) sont au cœur de l'offre et de la destination que représente Lausanne sur le plan touristique. Il est par conséquent crucial de garantir une mobilité étendue, efficace et simple d'accès depuis et vers le camping.

Toute proposition dans ce sens par les candidat·e·s sera appréciée ce d'autant que Lausanne qui permet de visiter facilement la région lémanique et toute la Romandie, invite à favoriser et à promouvoir les connexions avec la gare CFF.

Le développement d'activités de loisirs sur les rives du lac devrait être considéré en complémentarité des offres et prestations proposées par le camping.

6. Sur le plan de la transition

Cette question doit également être attentivement étudiée avec :

- les exploitants actuels pour leur connaissance du site ;
- les locataires résidentiels qui sont, début 2025, contractuellement au nombre de 82 et qui ont généralement des mobile homes présents sur le site depuis plusieurs années. Même si la majorité de ces personnes et couples y séjournent, en résidence secondaire, de manière saisonnière, une trentaine de ces hébergements abritent des personnes qui y ont élu domicile, en résidence principale, de manière annuelle et donc illégale eu égard à la législation vaudoise actuelle. Un accompagnement de ces personnes sera donc à mettre en place avec les futur·e·s exploitant·e·s, leur concept et leur planning avec les services communaux (SISP, GER et ARLO) qui serviront de médiateurs le cas échéant ;
- le planning d'interventions des futur·e·s exploitant·e·s en déterminant si l'exploitation actuelle peut à certaines conditions être maintenue, tout en effectuant progressivement les travaux nécessaires en parallèle, ou si une fermeture totale est inéluctable et pour quelle durée.