

Préavis N° 14-2023

au Conseil communal

Sollicitant un crédit de CHF 6'000'000.- destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle

Date proposée pour la séance de Commission :

25 octobre à 18 :00
Salle 1&2 Castelmont

Délégué de la Municipalité :
Mme Rebecca Joly
M. Maurizio Mattia

Prilly, le 12.09.2023

(Monsieur/Madame) (Le/La) Président(e),
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité propose la réalisation d'un projet de réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery, comprenant la construction d'une maison commune pour les jardiniers, la réfection complète des installations techniques et des cheminements ainsi que la remise à ciel ouvert et la renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle. A cet effet, elle sollicite un crédit de CHF 6'000'000.- sur la base du devis établi dans le cadre de l'étude de faisabilité, nécessaire pour la réalisation des travaux ainsi que pour les honoraires des architectes, des ingénieurs et des spécialistes qui seront mandatés pour mener l'opération à son terme. S'agissant d'un projet interdisciplinaire, ce préavis est le résultat d'une étroite collaboration entre le service des Domaines & Bâtiments et le service des Travaux & Voirie, pour le développement du projet et l'organisation de la future gestion des jardins. Le service des Domaines & Bâtiments développe et pilote le projet dans son ensemble tandis que le service des Travaux & Voirie y apporte son expertise pour la renaturation du ruisseau de Broye et la réfection des canalisations, des cheminements et du parking.

2. Contexte

2.1 Historique

Les jardins familiaux ont une origine ancienne. L'histoire des jardins familiaux commence avec l'urbanisation à grande échelle qui a accompagné la première révolution industrielle européenne, avec un exode massif de main-d'œuvre campagnarde vers les agglomérations urbaines. Avec une industrialisation plus lente et plus diffuse, la Suisse et la région lausannoise en particulier ont été concernées plus tard par ces mouvements, tout au moins sous leur aspect institutionnel.

À Prilly, les premiers jardins familiaux communaux étaient installés au Chemin des Passiaux, puis déménagés en 1981 à Sous-Cery pour permettre la réalisation d'un terrain de football supplémentaire au sud de la buvette (terrain n° 3).



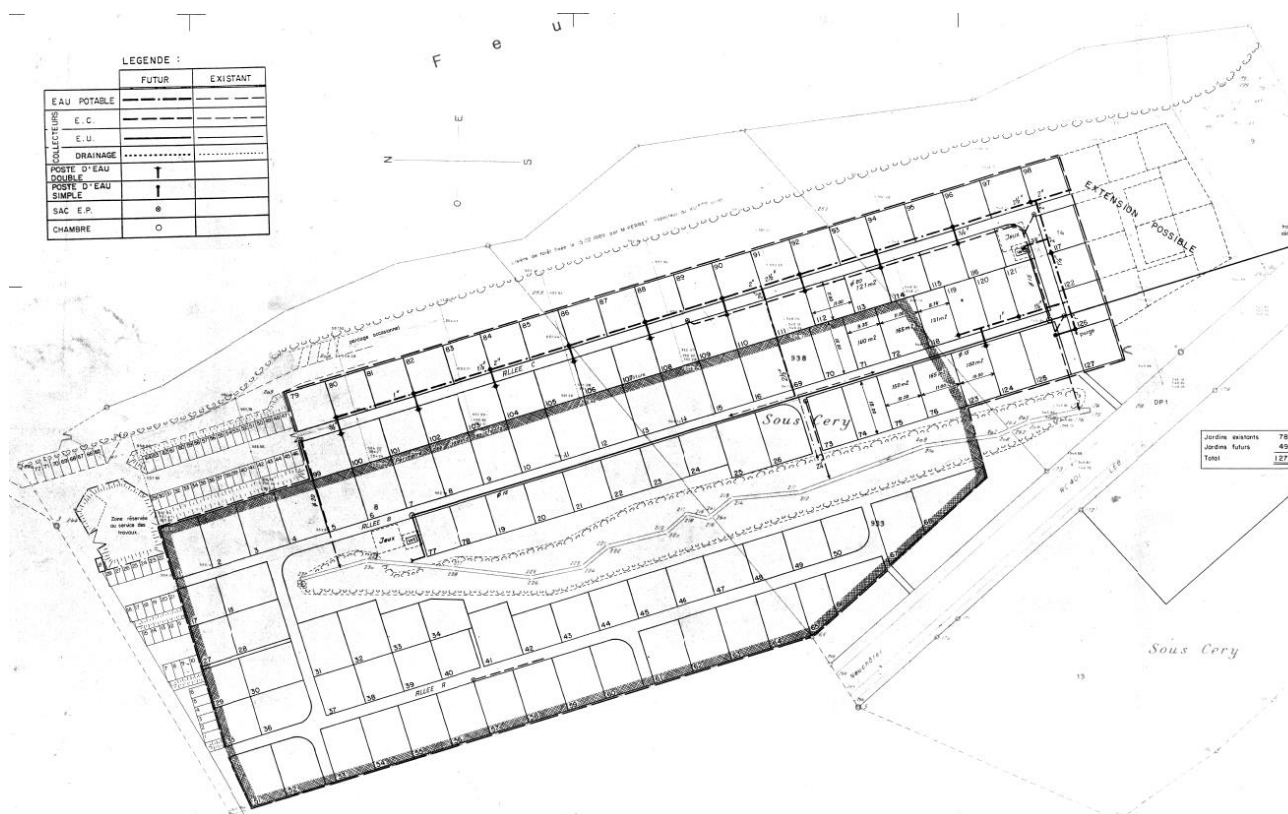
Les jardins familiaux situés au Passiaux (Ch.des) années 1970 – Photos archives communales de Prilly – fonds administratifs

C'est donc depuis 1981 que la Commune de Prilly met à disposition de sa population des parcelles de terre à cultiver sur le site de Sous-Cery, référencé au registre foncier aux parcelles n° 8, 14, 933 et 938. Des travaux importants furent entrepris à cette époque pour le déplacement des cabanons et l'installation d'un nouveau réseau de distribution de l'eau d'arrosage pour les jardins.



L'installation des jardins familiaux à Sous-Cery – 1981-1982 – Photos archives communales de Prilly – fonds administratifs

Initialement les parcelles de terrain cultivable mises à disposition à Sous-Cery étaient au nombre de 78. Afin de répondre à la forte demande de parcelles cultivables de la part des Prilliérains, en 1989 les jardins familiaux furent agrandis en ajoutant 49 parcelles supplémentaires.



Les conditions pour l'aménagement des jardins familiaux à Sous-Cery étaient à l'époque, et elles le sont encore, qualifiées de bonnes à très bonnes :

- cadre agréable compte tenu de la proximité de la forêt de Sous-Cery et du ruisseau de Broye. Aujourd'hui la proximité de certaines parcelles à la Route de Neuchâtel et aux nuisances sonores qu'y en découlent, sont atténuées par la butte construite au bord de la route.
- orientation sud-ouest pour l'ensemble des parcelles avec des surfaces ombragées par la frondaison de feuillus du cordon boisé qui traverse les jardins.
- 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 février 2020.
- proximité des transports publics : station LEB Jouxkens Mézery à 100 mètres, places de stationnement Mobility à 150 mètres.

Le plan général d'affectation colloque les parcelles n° 8, 14, 933 et 938 en zone d'utilité para-publique B (art.18 LAT). Le règlement d'actuation du PGA, dans son article 12, destine cette zone aux installations para-publiques à ciel ouvert telles que les places et aires de jeux, les jardins familiaux, les plantages, les cimetières, les équipements sportifs et loisirs de plein air, etc. L'activité liée aux jardins familiaux entre donc dans le cadre de la définition de l'utilité para-publique du règlement.

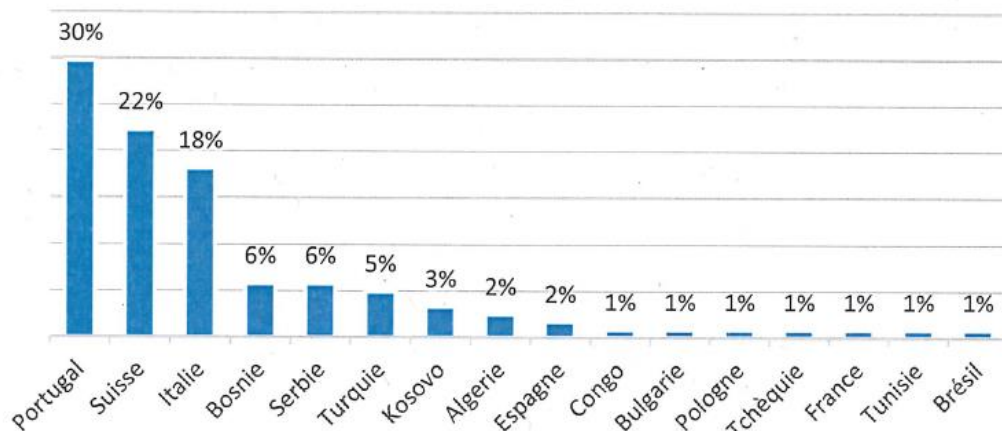
2.2 Les jardins familiaux de Sous-Cery et leur valeur sociale et environnementale

Actuellement les jardins familiaux sont constitués de 126 parcelles louées aux jardiniers et jardinières habitant la commune de Prilly. Les parcelles, attribuées individuellement et à usage exclusif, sont de taille assez importante (entre 120 et 160 m²) et, dans la plupart des cas, équipées de cabanons.

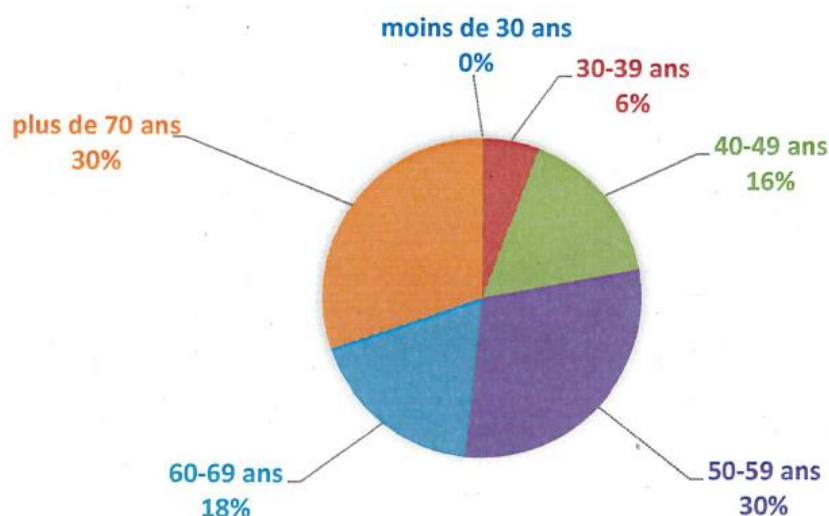
Un règlement fixe les conditions d'utilisation des espaces et des équipements privés et collectifs. Le règlement actuel a été validé par la Municipalité et il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Les jardins familiaux gardent encore aujourd'hui une valeur et un impact social très forts. Seize nationalités différentes sont représentées parmi les locataires des parcelles, qui sont âgés de 35 à 88 ans ; un mélange de cultures et de générations important à préserver et valoriser.

Origines des jardiniers/ères actuellement locataires



Tranches d'âges des jardiniers/ères actuellement locataires



D'un point de vue environnemental, les jardins familiaux représentent un poumon vert à préserver et un lieu paisible pour un grand nombre de personnes habitant à Prilly, ayant la passion du jardinage et qui ne disposent pas d'autres surfaces cultivables.

2.3 Les raisons d'un réaménagement des jardins existants

Vu l'état actuel des jardins familiaux, une intervention importante est demandée depuis quelques années à plusieurs niveaux : environnemental, technique, organisationnel et légal.

Les infrastructures existantes (canalisations, équipements communs, aménagements) datent pour la plupart de l'époque de l'installation des jardins à Sous-Cery : elles sont devenues vétustes et arrivent en fin de vie. Les services communaux sont appelés à intervenir en urgence pour des travaux de réparations ponctuelles de plus en plus importantes et complexes, sans résoudre les problèmes de manière définitive.

Conformément aux dispositions du PGEE (Plan Général d'Evacuation des Eaux), il est proposé de profiter de l'opportunité offerte par le projet de réaménagement des jardins pour mettre complètement à ciel ouvert le ruisseau de Broye sur sa portion traversant les jardins. Actuellement en partie canalisé sur ce tronçon, il y a lieu de réaménager le lit de la rivière afin de résoudre le problème de capacité du cours d'eau : cette mesure permettra de poursuivre les efforts d'ores et déjà consentis le long de cet affluent, par exemple au droit de la route de Broye et ainsi favoriser une dynamique naturelle des écoulements. En effet, des débordements avec des risques de dégâts sur les deux réseaux routiers (route de Neuchâtel) et ferrés (voies du LEB) à proximité, ainsi que des dégâts dans les jardins familiaux ont été observés.



Débordement des eaux du ruisseau de Broye en 2014 sur les parcelles et les cheminements des jardins familiaux

Suite aux débordements de 2014, une étude avait été entreprise par le bureau Ribi afin de pouvoir améliorer la situation. Il est également intéressant de réaliser le projet de remise à ciel ouvert du ruisseau tant qu'il est possible de bénéficier de subventions conséquentes octroyées par le Canton.

D'un point de vue de l'organisation et de la gestion des jardins, la situation s'est progressivement détériorée avec le temps. L'Amicale des jardins familiaux, l'association des locataires ayant le but de resserrer entre ses membres des liens d'amitié, d'organiser des manifestations récréatives et qui faisait le lien avec les services communaux, s'est dissoute en 2015. Le service Domaines & Bâtiments ne dispose pas des ressources suffisantes pour assurer directement le contrôle et le suivi que demande l'application du règlement en vigueur : les cabanons s'agrandissent, certains deviennent de véritables maisons secondaires, les surfaces non cultivées, engazonnées ou recouverte de dalle en béton augmentent, des piscines font leur apparition sur certaines parcelles en soustrayant de plus en plus de surfaces destinées à la culture potagère, des barrières délimitent et séparent les espaces avec parfois même la mise en place, tout à fait illégale, de systèmes de vidéosurveillance.

On estime qu'environ 70% des bénéficiaires respectent les consignes d'entretien mentionnées dans le règlement, tandis que le 30% restant agit de manière complètement arbitraire, en dépit de tout règlement et malgré les avertissements de la part de la Commune. Cela décourage fortement les bénéficiaires respectueux du règlement et contribue à alimenter un sentiment de dérive et d'anarchie parmi la plupart des locataires.

D'un point de vue légal, la situation des jardins familiaux vis-à-vis de l'environnement naturel est devenue très préoccupante : plusieurs cabanons à proximité du ruisseau ont été équipés, par les locataires et sans aucune autorisation, d'un réseau d'évacuation déversant les eaux usées directement dans le ruisseau. Cette situation n'est plus tolérée de la part de la DGE et les services cantonaux préposés à la protection des forêts, des eaux et de la faune aquatique, qui demandent une intervention forte et urgente de la part de la Commune.

Le réaménagement des jardins est donc devenu indispensable à l'heure actuelle.

L'étude d'un projet pour l'ensemble des jardins représente l'opportunité de repenser, dans une vision plus globale et interdisciplinaire, les thématiques liées à l'exploitation et la gestion des surfaces destinées à la culture potagère, ainsi que la protection de l'environnement naturel et la mise aux normes des installations techniques. Tous ces éléments ont constitué la base de l'analyse et de la réflexion d'un projet qui permettra de rétablir un équilibre parmi les locataires, actuels et futurs, en (re)mettant en valeur la fonction sociale, didactique et environnementale des jardins familiaux.

2.4 Démarches préliminaires

La complexité de la situation a poussé le service Domaines & Bâtiments à visiter d'autres jardins aménagés sur des parcelles publiques de la région afin d'en apprendre plus sur la conception des projets de jardins familiaux et leur réalisation, l'organisation des espaces, l'attribution et la gestion des parcelles, les avantages et les inconvénients des différentes solutions adoptées. Des visites de jardins et plantages ont été organisées avec les services de la Ville de Lausanne (jardins familiaux du Châtelard/Blecherette, jardins familiaux de Vidy-Le Bourget et les plantages de Cour) et de Renens (jardins de la Grange) ainsi qu'avec l'association des jardins familiaux de Lausanne, afin de récolter un maximum d'informations concernant les avantages et les inconvénients de différents types et gestions des parcelles à cultiver, mises à disposition des citoyens.

3. L'étude de faisabilité

Pour le lancement des études, deux bureaux ont été sélectionnés et invités à établir une offre d'honoraires pour l'étude de faisabilité d'un projet de réaménagement des jardins familiaux, sur la base d'un cahier des charges défini par le service Domaines & Bâtiments.

Les bureaux d'architectes sollicités pour cette première phase devaient pouvoir s'entourer d'une équipe interdisciplinaire de spécialistes formée ad hoc, compétents dans le domaine de l'architecture, de la biologie et du paysage, mais également dans la médiation, la sociologie et la concertation de groupes pour conduire et amener à bien une démarche participative du projet avec les jardiniers sur place.

Le bureau d'architectes atba architecture+énergie SA, avec la collaboration de la société agorapublica pour la facilitation à la communication et la médiation, a remporté l'appel d'offre et obtenu le mandat

pour l'organisation de 3 ateliers de concertation avec les jardiniers actuels, l'étude de faisabilité avec un rendu graphique de pré avant-projet, un planning intentionnel général et un devis estimatif du coût total de l'opération. L'étude de faisabilité avec démarche participative a été lancée en août 2022.

Nous présentons dans ce préavis le résultat de cette étude comprenant les plans de faisabilité du projet ainsi que le descriptif des travaux envisagés et les coûts estimés.

3.1 Points clé de l'étude

L'étude réalisée avec les mandataires a permis de déterminer un concept de réaménagement global des jardins familiaux, ainsi qu'une estimation du coût total de l'opération à +/- 25% (phase SIA 21 : étude de faisabilité) comprenant les travaux et les honoraires de suivi du projet jusqu'à la remise de l'ouvrage.

Les points-clés développés dans l'étude de faisabilité des architectes, ont été les suivants :

- la démarche participative du projet : des ateliers ont été organisés avec les occupants actuels des jardins afin d'arriver à élaboration de propositions de projet partagées. Cette concertation avec les locataires des parcelles étant une aide précieuse à la transition vers une nouvelle philosophie des jardins, propice à la biodiversité, aux rencontres, aux échanges et à la pédagogie.
- la remise à ciel ouvert du ruisseau de Broye et la réfection du réseau de canalisations EC et EU désormais vétustes, ainsi que la réorganisation des cheminements et des parkings, en coordination avec les spécialistes mandatés par le service des Travaux & Voirie.
- la valorisation et la protection du cordon boisé, en coordination avec la DGE.
- l'intégration du concept de mobilité douce, en coordination avec le service Energie et Environnement, pour la création d'un chemin pédestre longeant les parcelles des jardins familiaux, prévu dans le plan vision directrice MD Espace Blécherette.
- le développement d'un projet à haute valeur ajoutée d'un point de vue environnemental, social et de partage avec un impact minimal sur l'énergie lors de la réalisation ainsi que pour l'exploitation.
- la valeur pédagogique et didactique du projet, pour les jardiniers sur place mais aussi pour les visiteurs externes occasionnels de toutes âges ainsi que pour les classes d'écoles.
- la proposition d'espaces communs et d'activités partagées pour l'ensemble des jardiniers.
- une flexibilité d'aménagement des parcelles dans un futur plus ou moins proche, afin d'augmenter le nombre des jardiniers sur place et élargir ainsi le nombre de Prillérans qui pourront bénéficier d'une surface à jardiner.

3.2 Développement de l'étude

Le choix de garder les jardins familiaux à l'emplacement actuel n'a jamais été remis en question, à cause de ses caractéristiques propices, exposées au chapitre 2.1, favorables à la pratique du jardinage et conforme au PGA en vigueur.

Garder les jardins familiaux sur le même site permet une transition relativement plus facile pour les jardiniers sur place, pour lesquels l'investissement personnel et affectif est conséquent.

Les modifications les plus importants apportées par le nouveau projet de réaménagement n'impacteront que partiellement les jardiniers actuellement installés qui pourront garder, dans la majorité des cas, la parcelle qu'ils occupent y compris le cabanon.

3.3 Démarche participative

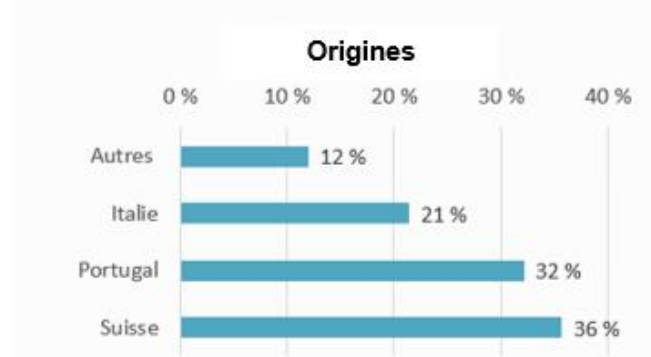
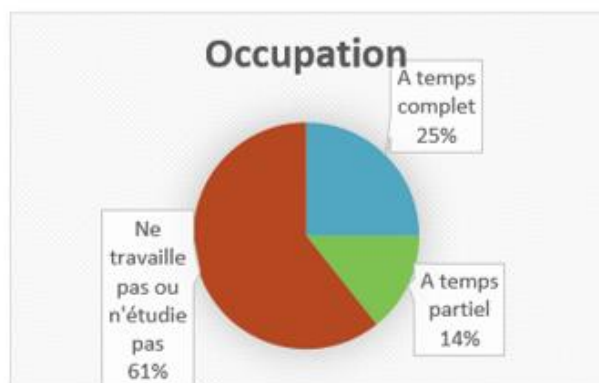
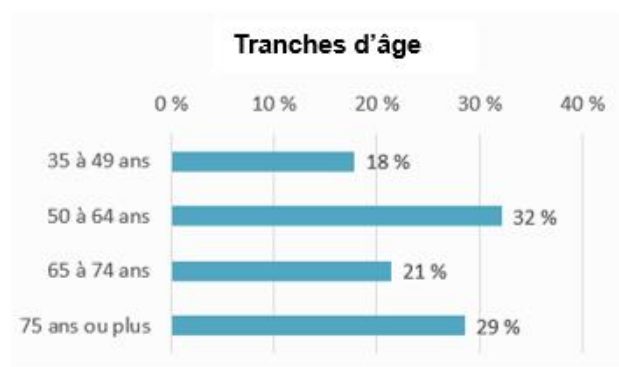
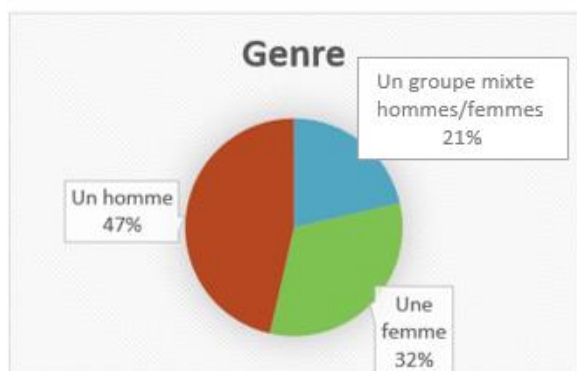
L'étude de faisabilité du projet a été conduite en parallèle avec une démarche participative visant à la connaissance des dynamiques sociales, des problématiques et des besoins des jardiniers.

La réussite du projet passe par l'acceptation et l'appropriation de ce dernier de la part des jardiniers sur place ainsi que par leur participation active à la gestion future des jardins. L'étude et le développement du projet ne pouvaient pas ne prendre en compte ce principe de base.

Le développement du projet prend donc en compte l'existant et vise à préserver l'ADN particulier des jardins familiaux tout en réussissant à s'adapter aux besoins actuels. Il y a là un juste équilibre à trouver entre l'intérêt collectif et les besoins privés.

3.3.1 Interviews des jardiniers sur place

En août 2022 les mandataires ont débuté la démarche participative avec les interviews des jardiniers sur place. Déroulés sur deux jours fériés, ces 28 entretiens en face-à-face d'une durée d'un peu plus de 20 minutes en moyenne, ont vu la participation de 70 jardiniers/ères. L'échantillon des personnes interviewées s'approche des données socio-démographiques connues des jardiniers/ères :

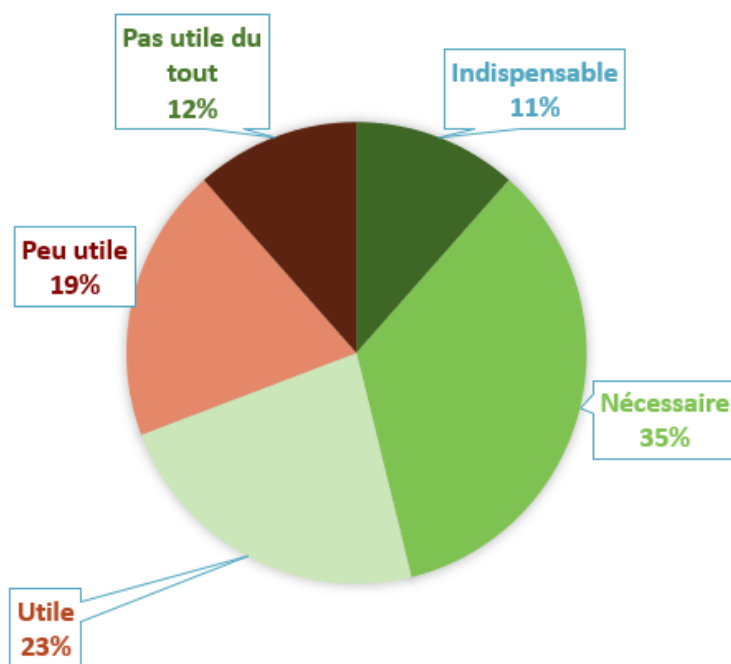


Ce premier contact avec les jardiniers a permis de prendre connaissance et conscience du ressenti des locataires vis-à-vis des jardins familiaux.

Ces derniers sont perçus, par la plupart des jardiniers, comme un lieu très qualitatif et apprécié car propice à la convivialité, à la bonne ambiance et à la tranquillité qu'on peut y trouver. De plus, l'activité de jardinage est vue comme bonne pour la santé et le bien-être (mouvement et anti-stress) : « on se fait du bien en jardinant ». Les jardiniers partagent l'intérêt pour les cultures, bio notamment, les plantations et les activités nécessaires pour la production de fruits et légumes frais et de qualité ; ils apprécient la convivialité entre amis ou en famille ainsi que les échanges de bons conseils et de services entre jardiniers/ères.

Les propositions d'améliorations concrètes suggérées par les jardiniers portent sur des aspects fonctionnels comme la vétusté des WC, l'assainissement du réseau d'eau d'arrosage, la gestion des déchets, la réfection des chemins, la taille des arbres de la forêt ou encore la création de places de jeux et la (re)constitution d'un « collectif » qui anime la vie du jardin.

Pour ce qui est l'attitude par rapport à la future rénovation des jardins, les réponses des jardiniers interviewés ont été majoritairement favorables. Elles sont représentées dans le graphique ci-après :



3.3.2 Ateliers participatifs à la Grande Salle

Les trois ateliers participatifs organisés à la Grande Salle entre septembre 2022 et mars 2023 pour l'ensemble des jardiniers ont bénéficié d'une participation d'environ 50-60 personnes par soirée.

Ces ateliers ont eu l'objectif de (re)construire une relation avec les jardiniers/ères pour mieux comprendre les besoins ainsi que pour énoncer, lors du premier atelier, les contraintes techniques et légales actuelles (eau, rivière, forêt, nature, etc.) ainsi que les perspectives d'évolution des jardins et d'adaptation par rapport à celles-ci. Le deuxième atelier a été l'occasion de montrer le fonctionnement d'autres jardins familiaux, à Lausanne, à Genève et en France. Le troisième et dernier atelier a été entièrement dédié à la présentation de l'étude de faisabilité, objet du présent préavis et décrit plus en détail au point 4.

De manière générale, ces rencontres, riches de constats et réactions, ont permis aux jardiniers de s'exprimer publiquement et d'énoncer plusieurs propositions, que nous avons synthétisées comme suit :

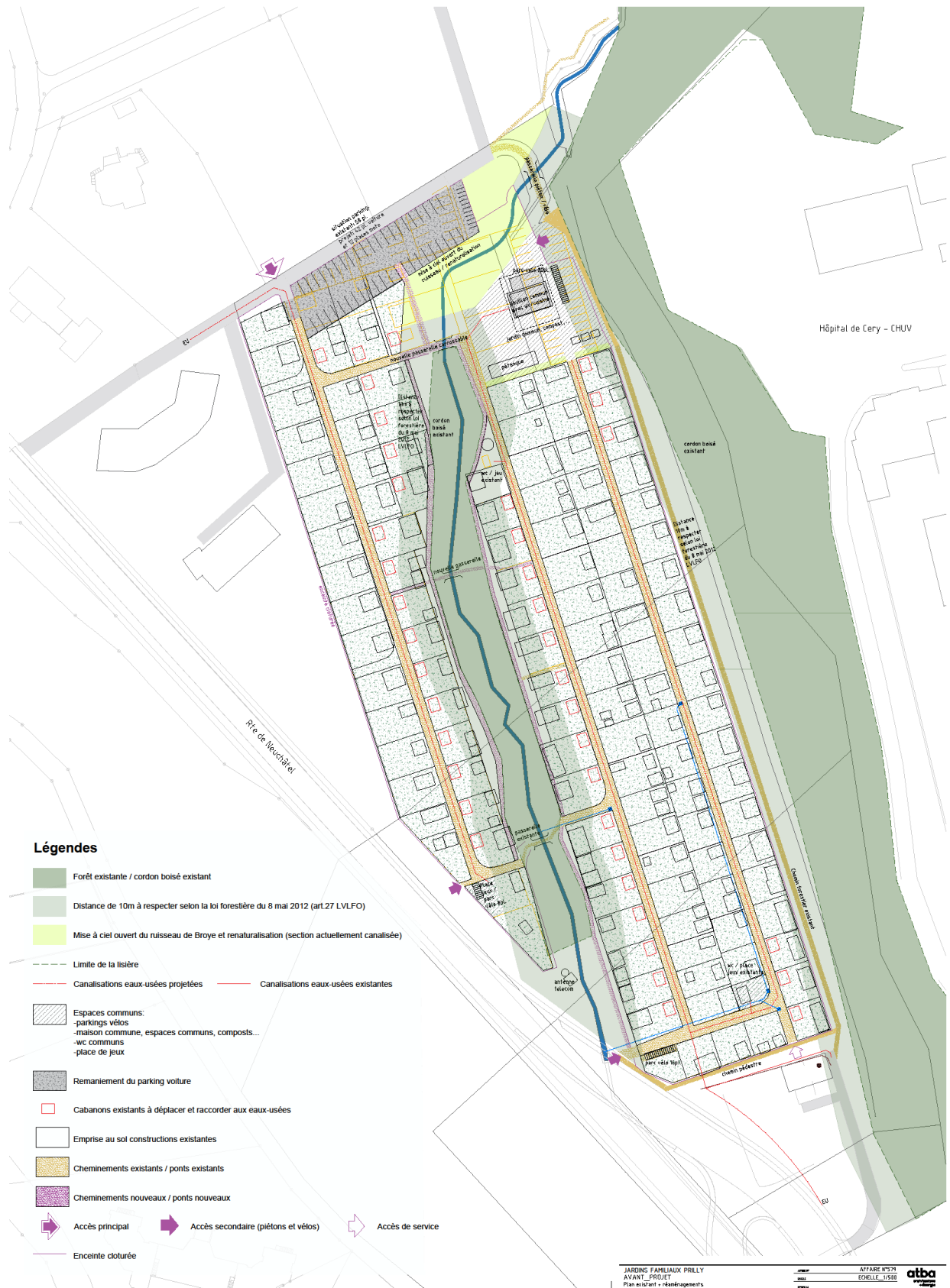
- Renforcer les dispositifs pour la convivialité
- Rénover les infrastructures
- Mieux gérer les déchets
- Avoir un engagement plus fort de la ville et de ses services

Ces rencontres ont suscité, parmi les participants, la prise de conscience de la nécessité de (re)établir un dialogue constructif avec la Commune et (re)créer une association des jardiniers/ères qui puisse en être l'interlocuteur et le médiateur. La mise à disposition d'un espace commun pourrait ancrer cette nouvelle association prenant en charge l'animation d'événements collectifs. Elle susciterait l'envie d'un travail collectif et pourrait travailler à la création d'une charte de bonne conduite pour maintenir la bonne ambiance sur le site. Agissant de manière préventive ou auto-régulée sur les conflits de voisinage (bruit, incivilités, chiens) l'association serait un adjuvant du vivre ensemble.

4. Description du projet

Le projet de réaménagement des jardins veut se proposer comme le résultat d'une réflexion globale du site dans le but de trouver des solutions d'intégration des contraintes (légales, environnementales, d'entretien et de gestion) avec les besoins des jardiniers. Chaque élément du projet a été étudié en gardant cette perspective. Le schéma intentionnel du projet propose des zones collectives, une maison commune abritant une salle de réunion, un petit atelier de réparation et les sanitaires, un étang, un jardin didactique, l'utilisation de matériaux biosourcés et l'installation de dispositifs techniques les plus autosuffisants possibles en termes de

consommation d'énergie. L'étude comprend également une réflexion sur une évolution future de la répartition parcellaire, afin de garantir une certaine flexibilité dans le temps.



Etude de faisabilité du bureau atba architecture + énergie – Plan de réaménagement des jardins familiaux

4.1 Remise à ciel ouvert du ruisseau

Afin de réduire les risques de débordement mentionnés au chapitre 2.3, la partie amont du ruisseau de Broye sera remise à ciel ouvert. Cela permet également d'augmenter la valeur environnementale de ce tronçon. La partie déjà à ciel ouvert sera corrigée afin d'augmenter le gabarit hydraulique du cours d'eau.

Le réaménagement du cours d'eau nécessitera la création d'un nouveau pont (buse métallique) et de 2 nouvelles passerelles piétonnes décrits plus en détail au point 4.3.1.

4.2 Parking

Le nouveau projet de réaménagement des jardins souhaite inciter les jardiniers à utiliser les transports publics et le co-voiturage. Des places de parc/abris vélos seront aménagés à proximité des différents portails d'accès aux jardins.

Le parking public au bout du chemin des Passiaux se trouve à environ 150 mètres de l'entrée piétonne au sud des jardins : ce parking constitue une bonne alternative de parcage pour les jardiniers.

Le nombre des places de parc mise à disposition des jardiniers pourra donc être revu à la baisse. A l'exception de quelques jours par année de forte affluence, le parking existant est surdimensionné par rapport aux besoins des jardiniers et actuellement utilisé comme parking de longue durée pour des voitures externes aux jardins.

Le projet prévoit l'aménagement d'un parking pour véhicules légers ainsi que des places motos en revêtement perméable dans l'enceinte clôturée des jardins et donc accessible uniquement par les jardiniers qui seront munis de macarons. Le nombre et le type de places de parc seront définis en phase de projet. L'étude prendra en compte la présence d'arbres sur le terrain, en essayant de les conserver dans la mesure du possible et de les intégrer dans l'aménagement du parking.

4.3 Réfection des réseaux des canalisations et cheminements

Il est prévu le remplacement des toutes les canalisations situées sous les cheminements existants, à savoir le collecteur des eaux usées, le réseau de distribution d'eau d'arrosage, ainsi que l'ajout d'un raccordement en électricité et en eau potable pour la future maison commune.

4.3.1 Cheminements et passerelles sur le ruisseau

Le revêtement des cheminements existants ainsi que les bordures actuelles sont en mauvais état. Afin de favoriser l'infiltration de l'eau directement sur place, le revêtement sera réfectionné avec des matériaux perméables. Les bordures de part et d'autre des cheminements principaux seront remplacées.

Afin de favoriser les échanges entre jardiniers ainsi que le contrôle et la visibilité du cours d'eau, deux nouvelles passerelles piétonnes en bois seront réalisées en complément à la passerelle en bois déjà existante.

Une passerelle carrossable sera construite à proximité de la maison commune. Cette passerelle permettra l'accès des véhicules d'urgence à la maison commune mais également l'accès des véhicules légers (voitures, camionnettes de service, etc.) aux cheminements à l'ouest du ruisseau.

Afin de faciliter la communication et les contacts entre les jardiniers, le projet prévoit la création/remise en état d'un certain nombre de cheminements piétons entre parcelles ainsi que la création d'un chemin tout autour de la lisière du cordon boisé longeant le ruisseau. Ce dernier sera fortement apprécié par le Canton car il a été observé dans des situations similaires, que la présence d'un chemin permet de bien préserver la limite de la lisière de la forêt. La largeur et la matérialisation de ceux-ci seront étudiées en prenant également en compte les suggestions des jardiniers à ce sujet.

Un chemin piétonnier accessible à tous sera aménagé à l'extérieur des jardins au bord de la forêt de Sous-Cery. Ce chemin pédestre, prévu dans le plan vision directrice MD Espace Blécherette, sera perméable et prévu avec un revêtement organique afin d'être accordé à la forêt située à proximité. L'étude de la mise en place d'un système circulaire avec la réutilisation du revêtement pour du compost utilisable directement sur site sera effectuée lors du projet.

4.3.2 Eaux usées (EU) et eaux grises

Définition utilisée dans le cadre du présent projet : eaux usées = eaux polluées par un usage humain tel que les eaux de WC, eaux grises = eau faiblement polluée comme les eaux d'évacuation des éviers.

Actuellement, il existe une canalisation qui sert à évacuer les eaux usées de deux cabanons WC. Cette canalisation est vétuste et ne répond plus aux normes techniques actuelles.

Le projet prévoit la mise hors service du réseau existant et la pose d'une nouvelle canalisation qui permettra d'évacuer les eaux usées de la nouvelle maison commune qui sera agrémentée de WC et d'une petite cuisine. Tous les cabanons sont alimentés à l'heure actuelle avec de l'eau courante, et équipés d'évier. Bien qu'aucun autre groupement de jardins familiaux connu à ce jour dans le Canton ne propose l'évacuation des eaux usées à la parcelle, la présence d'un cours d'eau au milieu des jardins familiaux de Prilly demande une attention toute particulière à ce sujet, notamment pour les parcelles équipées de cabanons situés à proximité du cordon boisé. Selon la DGE (Direction Générale de l'Environnement) le problème de la gestion des eaux aux jardins familiaux revêt un caractère d'urgence. Le déversement actuel des eaux grises des cabanons directement dans le ruisseau est un problème à résoudre dans les meilleurs délais.

Au stade actuel de l'étude, dans le but de respecter les exigences de la DGE tout en conservant le niveau de confort actuel des jardiniers, le projet prévoit l'installation d'un nouveau réseau d'évacuation d'eaux usées sous les cheminements principaux qui permettrait de reprendre les eaux grises de chaque parcelle. Cette solution est techniquement possible et les coûts pour la pose de la conduite principale ainsi que la pose d'attentes (une attente prévue pour 2 parcelles) sont inclus dans l'estimation des coûts. Afin que le réseau soit exploitable selon les normes en vigueur, il faudrait encore ajouter à ces coûts une chambre de visite par parcelle ainsi que le raccordement jusqu'à l'intérieur du cabanon. La prise en charge des coûts de raccordement des parcelles au réseau principal des eaux usées (la chambre + le branchement du cabanon jusqu'à la chambre) est à définir entre la Commune et les jardiniers locataires. Ces coûts ne sont pas pris compris dans l'estimation.

Cependant, des variantes plus pragmatiques et plus adaptées au contexte des jardins seront étudiées dès l'avant-projet (notamment la nécessité ou pas de raccorder toutes les parcelles au réseau d'évacuation des eaux usées). Une alternative, dont la faisabilité est encore toute à étudier, pourrait prendre en compte uniquement le raccordement au réseau d'eaux usées, des eaux grises des parcelles autour du cordon boisé, en équipant toutes les autres de puits perdus (cela pourrait fonctionner avec l'application d'un règlement stricte des substances autorisées à être déversées dans les puits perdus. Le fait de positionner ces puits directement à proximité des parcelles cultivées par les jardiniers les motivera sans doute à respecter le règlement.)

4.3.3 Eaux claires (= eaux de pluie)

Dans la mesure du possible, les eaux claires seront infiltrées directement sur place grâce à la mise en œuvre de revêtements perméables pour le parking et les cheminements.

Il pourra s'avérer nécessaire de positionner quelques ouvrages de récolte des eaux claires selon le développement du projet et les calculs hydrauliques en résultant.

Une gestion coordonnée des eaux claires de l'ensemble des ouvrages (toitures des cabanons et de la maison commune, cheminements, surfaces communes) sera étudiée dans le projet afin de proposer les solutions les plus adéquates. Vu la grande demande d'eau d'arrosage, plusieurs pistes peuvent être étudiées pour atteindre un certain niveau d'autonomie comme, par exemple, la récupération de l'eau de pluie des toitures (maison commune et cabanons) avec des zones de stockage naturel (bassin) et/ou réservoirs sur les parcelles.

4.3.4 Eau potable et arrosage

La maison commune sera équipée d'eau potable toute l'année. Pour cela, il sera nécessaire de poser environ 300 mètres de conduite qui sera raccordée à une attente prévue au refuge communal existant. Pour garantir la potabilité de l'eau il sera nécessaire de prévoir un système de soutirage automatique comme cela a dû être mis en place au refuge.

Concernant le réseau d'arrosage, le réseau actuel étant vétuste, le projet prévoit la pose de nouvelles conduites, vannes et robinetterie afin de proposer une alimentation en eau par parcelle, fixée sur une chèvre positionnée entre 2 parcelles voisines. Il est prévu la création d'un puit de récupération en béton sous chaque chèvre, qui laisse ensuite s'infiltrer l'eau dans les jardins. Ce système, utilisé dans les jardins familiaux de Vidy-Le Bourget à Lausanne, permet de favoriser la responsabilité individuelle de chacun, les eaux déversées s'écoulant directement sur les plantations des jardiniers, il est de leur intérêt de ne pas y jeter de substances nocives pour l'environnement.

L'éventuel raccordement d'un évier installé à proximité ou à l'intérieur du cabanon, si souhaité, sera proposé en flexible et à la charge du locataire depuis la chèvre en limite de parcelle.

Les conduites principales sont prévues en fonte amincie qui permet de limiter les raccordements sauvages par rapport au PE (sans toutefois les rendre impossible) en restant économiquement abordable.

Pour les conduites d'arrosage, une purge du réseau en automne et une remise en service au printemps devra être prévue et gérée par le futur Comité des jardiniers.

4.3.5 Electricité

Le projet prévoit la pose d'une alimentation électrique branchée sur le réseau pour alimenter la future maison commune, cela afin de permettre son exploitation toute l'année. Néanmoins, la mise en place d'un système de production d'électricité autonome (panneaux photovoltaïques) sera étudiée lors du projet.

4.4 Construction d'une nouvelle maison commune

Aujourd'hui, les parcelles des différents locataires des jardins sont les unes à côtés des autres, souvent clôturées et privées, sans lieux de rencontre. Le nouveau projet propose de combiner les espaces privés avec des aires communes de partage. Afin de favoriser la convivialité et les échanges, une maison commune sera réalisée et mise à disposition des locataires, avec une salle de réunion (pour cours, réunions de comité, événements festifs) munie d'une petite cuisine et de sanitaires. Elle se situera en un lieu stratégique des jardins, au nord de la parcelle. Les interventions architecturales se veulent le plus minimaliste possible et à faible empreinte environnementale. Les matériaux biosourcés seront privilégiés comme le bois, la paille et les enduits naturels.

Pour l'électricité et l'eau chaude sanitaire, le projet prévoit l'installation de panneaux solaires photovoltaïques avec petite batterie et des panneaux solaires thermiques. Le chauffage de la maison commune pourra être assuré par un poêle à bois à chargement manuel.

4.5 Aménagements extérieurs, équipements communs et biodiversité

Actuellement, les parcelles des jardins occupent un maximum de surface cultivable, laissant une place réduite au ruisseau qui traverse diagonalement le terrain communal. Ce dernier est une ressource rare et précieuse car riche en biodiversité, il est un allié idéal à la culture potagère et aux principes de jardinage traditionnel et de permaculture. La mise en place d'une forêt-jardin « comestible » de part et d'autre du ruisseau peut fortement valoriser cette bande tampon.

Profitant du nouvel aménagement au nord de la parcelle, un étang pourrait y prendre place, récupérant les eaux de toiture de l'abri commun adossé, promouvant la biodiversité et embellissant les abords de l'abri. Les zones collectives conviviales et pratiques profiteront du spectacle de ces nouveaux pôles de biodiversité : mares, forêt-jardin, étang.

Des ponts permettront de traverser le ruisseau et relieront les différentes parties des jardins familiaux à des endroits stratégiques.

La création d'un jardin didactique à proximité de la maison commune (mandala, culture commune de pomme de terre et de courge par exemple), avec la participation ponctuelle de maraîchers locaux, permettra l'animation d'ateliers de jardinage offrant des techniques optimisées de cultures bio-intensives aux jardiniers.

Ce jardin pédagogique pourrait ouvrir ses portes aux écoles primaires de la région et aux crèches intéressées par l'enseignement en nature. Aujourd'hui, de plus en plus d'enseignants recherchent des lieux en nature pour enseigner à l'extérieur. Le potager est un lieu idéal et foisonnant de diversités pour apprendre et mettre en pratique le français, les mathématiques et pour réaliser un parcours sensoriel.

Un terrain de pétanque, des places de jeux pour les enfants et des abris vélos complèteront l'ensemble des équipements communs des jardins.

4.6 Déménagement des cabanons

Un certain nombre de cabanons seront impactés par le projet de réaménagement des jardins et cela pour différentes raisons.

Sollicitée par le service Domaines & Bâtiments, la DGE-FORET (Division inspection cantonale des forêts) a confirmé que la distance à respecter par rapport à la limite de la lisière est bien de 10 mètres, selon la loi forestière du 8 mai 2012 - art. 27 LVLFo. Il s'agit d'une distance qui délimite une bande de terrain inconstructible, de même qu'une distance à la limite de parcelle à respecter dans le cadre d'un PGA.

Or, à l'état actuel, 47 parcelles de jardins familiaux se situent dans la distance de 10 mètres à la limite de la lisière, dont 33 avec un cabanon implanté sur la zone inconstructible.

La DGE n'impose pas de délai pour le déplacement des cabanons en dehors de la bande inconstructible, mais elle suggère de profiter du nouveau projet de réaménagement des jardins pour se conformer à la loi au fur et à mesure, sans bousculer les jardiniers installés sur les parcelles depuis longtemps.

La Municipalité, lors de sa séance du 27 février 2023, a décidé de ne pas obliger les locataires à déplacer les cabanons actuellement placés dans la bande de 10 mètres de la lisière, mais d'en encourager le déplacement lors des travaux de réaménagement de l'ensemble du site en proposant une participation aux frais des travaux de déplacement. En fait, la plupart de ces cabanons peuvent être déplacés tout en restant sur la même parcelle.

Différente la situation des 12 parcelles impactées par les travaux de remise à ciel ouvert du ruisseau et d'aménagement des espaces communs prévus au nord des jardins. Le déplacement de ces cabanons sur d'autres parcelles de taille similaire sera effectué dans le cadre des travaux de réaménagement des jardins. Afin de pouvoir disposer, à ce moment-là, de parcelles libres en nombre suffisante pour relocaliser les jardiniers concernés, le service Domaines & Bâtiments a temporairement suspendu la réattribution des parcelles libérées à des nouveaux jardiniers.

4.7 Evolution possible des parcelles

Le nouveau projet est l'occasion également pour s'interroger sur la pérennisation des cabanons ainsi que sur la taille des parcelles à mettre à disposition des nouveaux jardiniers. A ce jour, 24 familles prillérannes, ont manifesté l'intérêt de disposer d'une surface cultivable pour jardiner et sont inscrites dans la liste d'attente de la Commune. La demande de surfaces cultivables est en forte augmentation partout en ville.

Les parcelles qui se libèrent pourront, au fur et à mesure, être mises en location avec des formules différentes et variées, plus adaptées à la demande des nouveaux jardiniers en terme de surfaces à cultiver et équipements individuels et collectifs à disposition sur la parcelle.

L'étude de faisabilité a été donc l'occasion de prévoir une évolution ponctuelle et flexible des parcelles, avec des tailles et des équipements modulables et adaptables aux différents besoins. Dans une vision future plus orientée vers le partage et l'échange entre les jardiniers, des pergolas et des espaces communs par blocs de parcelles pourront être proposées. Ce type d'aménagement pourra être mis en place graduellement, sans impacter les jardiniers actuellement locataires d'une parcelle standard avec cabanon qui ne souhaitent pas changer leur statut.

5. Gestion des jardins familiaux après les travaux de réaménagement

La réussite du projet passe nécessairement par l'acceptation et l'appropriation du projet de la part des jardiniers et une participation active de ces derniers à la future gestion des jardins familiaux.

5.1 Le groupe de travail « bureau des jardiniers » et la nouvelle association des jardins familiaux de Prilly

A la fin du troisième atelier participatif organisé à la Grande Salle pour l'ensemble des locataires, 16 jardiniers/ères ont manifesté l'intérêt de participer à un nouveau groupe de travail, proposés par les mandataires du projet et appelé « bureau des jardiniers ». Ce groupe, composé par les jardiniers/ères intéressé/es, les mandataires du projet (un architecte et un sociologue) et la cheffe en charge du projet au sein du service Domaines & Bâtiments, a le but de :

- suivre et accompagner l'évolution du projet et l'exécution des travaux
- garder le contact entre les services de la Ville et les locataires des parcelles
- discuter et (re)fixer les règles de fonctionnement des jardins familiaux
- recréer du lien entre l'ensemble des jardiniers/ères
- imaginer les activités à la future maison commune des jardins

Quatre séances de travail ont déjà eu lieu ce printemps et été derniers. Le groupe « bureau des jardiniers » est assez représentatif de l'ensemble des jardiniers, car constitué par des personnes de nationalité, tranche d'âge et ancienneté de location différentes. Il collabore activement avec le service Domaines & Bâtiments sur la révision du règlement d'utilisation des jardins en vigueur, en vue de l'élaboration du nouveau règlement qui entrera en vigueur une fois les travaux de réaménagement terminés.

La création d'une association de jardiniers fait également partie des sujets abordés et discutés au sein du groupe. La constitution d'une nouvelle « association des jardins familiaux de Prilly », permettra de réorganiser intégralement la gestion actuelle des jardins. Le comité de l'association pourra supporter la Commune pour le maintien d'une qualité d'entretien des parcelles, le respect du règlement d'utilisation, le suivi des problèmes qui peuvent surgir, l'animation de la vie des jardins en organisant des événements festifs ainsi que des journées d'entretien, sur la base d'une convention Commune-Association des Jardiniers à définir.

6. Planning générale sommaire de l'opération

novembre 2023 à mars 2024	appel d'offre mandataires (phases SIA 4.22)
mars à novembre 2024	avant-projet et projet de l'ouvrage (phases SIA 4.31-4.32)
novembre 2024 à février 2025	demande d'autorisation, mise à l'enquête publique (phase SIA 4.33)
décembre 2024 à mai 2025	appel d'offre entreprises, comparaisons, adjudications (phase SIA 4.41)
mars à septembre 2025	projet d'exécution et travaux préparatoires (phase SIA 4.51)
septembre 2025 à juillet 2026	exécution de l'ouvrage (phase SIA 4.52)
septembre 2026	mise en service, achèvement (phase SIA 4.53)

7. Aspects financiers

7.1 Coûts et recettes du projet

Ce projet figure au plan des investissements.

Le cout total de l'opération, devisé sur la base des prix en vigueur en août 2023, est de CHF 6'000'000.

Dans le détail, cet investissement se décompose comme suit :

Art.	Descriptif	service	montant HT
1	Parking, suppression existant et nouveau parking	TRX	250 000.00
2	Cheminements et réseaux : aménagements, eau potable, arrosage, électricité		
2a	Aménagements, eau potable, arrosage, électricité	TRX	1 311 000.00
3	Maison commune	DBG	620 000.00
4	Aménagements espaces rencontre, équipements et mobilité douces	DBG	100 000.00
5	Modification parcelles et déplacement 45 cabanons	DBG	400 000.00
6	Clôtures yc aménagement passages faune	DBG	140 000.00
7	Aménagements biodiversité	DBG	55 000.00
8	Honoraires		
8a	Honoraires (géomètre, spécialiste amiante, architecte, sociologue, ingénieur civil, ingénieur sanitaire, physique du bâtiment, expert AEAI, géotechnicien, spécialiste environnement, spécialistes ouvrages)	TRX/DBG	626 000.00
9	Frais secondaires		25 000.00
9a	Autorisations, taxes, frais secondaires		
9b	Réaménagement des jardins: frais (impressions, déplacements) - 4% honor.liés		
10	Divers et imprévus	10%	287 600.00
	Montant HT estimation		3 814 600.00
	TVA 8.1%		308 982.60
	Montant TTC estimation		4 123 582.60
	Montant TTC frais engagées sur le projet au 31.08.2023		54 603.90
	Montant total TTC (3100)		4 179 000.00

Art.	Descriptif	service	montant HT
11	Rivière : remise à ciel ouvert + renaturation	TRX	980 000.00
12	Réseaux et canalisations EU		
12a	Eaux usées	TRX	380 000.00
13	Honoraires		
13a	Honoraires (ingénieur assainissement)	TRX	276 000.00
14	Frais secondaires		9 000.00
15	Divers et imprévus	10%	136 000.00
	Montant HT estimation		1 781 000.00
	Montant TTC frais engagées sur le projet au 31.08.2023		32 547.21
	Montant total (4600)		1 814 000.00
	Les charges TVA sont récupérées au fur et à mesure		

Montant TTC global arrondi de l'opération	CHF	6 000 000.00
---	-----	--------------

Remarques sur l'estimation des coûts :

- L'estimation des coûts a été construite sur la base d'une étude de faisabilité et tous les détails de projet doivent encore être définis, ainsi que les modalités de collaboration possible avec la nouvelle future association des jardiniers. Les montants restent donc estimatifs à +/-25%, basés sur des prix post-pandémie. Pour la suite, le but sera de rester dans ces enveloppes budgétaires et même de chercher les meilleures solutions pour les réduire. Nous restons néanmoins tributaires d'un marché très fluctuant.

- Ces coûts sont des valeurs actuelles et sont non indexés et non renchérés. En particulier la fluctuation des prix sur le marché des matières premières ne nous permet pas de garantir la validité des estimations sur la durée, même dans les cas d'offres ou consultation d'entreprises.
- Subventions : la subvention cantonale pour la revitalisation du cours d'eau se montent à 60 % du montant des honoraires et des travaux de cette partie du projet. Si les travaux sont réalisés, 35 % supplémentaires pourraient être alloués par la Confédération pour certains travaux si le projet respecte un cahier des charges strict. Il sied de préciser que le montant de la subvention fédérale (35 %) relative à ces études ne sera octroyé que lors de la délivrance du permis de construire (garantie de travaux), contrairement à la subvention cantonale qui est versée dès réception des pièces justificatives transmises par la Commune.
La possibilité de subventionnement par la Confédération sera étudiée lors du projet.

7.2 Charges d'entretien

Une convention sera signée avec la nouvelle future association des jardiniers, qui stipulera la répartition des tâches d'entretien entre les services de la Ville et les jardiniers. Sur le modèle déjà appliqué dans d'autres communes de la région, une proposition de répartition des taches pourrait être la suivante :

		Fourniture matériaux prise en charge par	Mise en œuvre assurée par
Parcelles	cultures potagères, cabanons/ pergolas, serres, tuyaux d'eau d'arrosage, conduites évacuation EU	Locataire de la parcelle	Locataire de la parcelle
Espaces verts collectifs	tonte des surfaces engazonnées, taille des haies, soins aux arbres fruitiers, ramassage des feuilles	Association des jardiniers	Association des jardiniers
Espaces communs	entretien ordinaire maison commune, cheminements, murs et clôtures, équipements et places de jeux	Service Domaines & Bâtiments	Association des jardiniers
Infrastructures collectives	canalisations principales, passerelle carrossable, parking	Service Travaux & Voirie	Service Travaux & Voirie
Gestion des déchets	triage des déchets, gestion et contrôle des bennes à déchets	Service Energie & Environnement	Association des jardiniers
Cours d'eau et cordon boisé	entretien plantations, taille arbre, nettoyage cours d'eau et cordon boisé	Garde forestier - Canton	Garde forestier - Canton

A l'état actuel de l'étude de projet et des échanges/négociations en cours avec les jardiniers locataires, les services de la Ville ont estimé les couts annuels d'entretien suivants :

	Montant total TTC
Service Domaines & Bâtiments	36'000.- CHF
Service Travaux & Voirie	51'000.- CHF

7.3 Tableau financier - récapitulatif

Budget d'investissement	Total	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Montant en CHF arrondis</i>						

Dépenses (objet du préavis)	6 000 000	80 000	290 000	1 870 000	3 760 000	
Subventions	0					
Participations ou autres	0					
Total investissements net	6 000 000	80 000	290 000	1 870 000	3 760 000	

<i>Paramètres de base</i>	
Durée d'amortissements	30
Année début de l'amortissement	2026
Année boucllement du préavis	2055
Taux d'intérêts moyen	1.50%

Budget de fonctionnement	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Montant en CHF arrondis</i>					

Entretien jardins fam. 3145.001-3100					36 000
Entretien espaces verts divers comptes section 4400					51 000
Charge d'intérêts 3909.000-3100		840	3 920	23 520	60 900
Charge d'intérêts 3909.000-4600		360	1 680	10 080	26 100
Charge d'amortissements 3316.000-3100				140 000	140 000
Charge d'amortissements 3311.000-4600				60 000	60 000
Total charges fonctionnement	0	1 200	5 600	233 600	374 000
Total revenus fonctionnement					
Total charge de fonctionnement net	0	1 200	5 600	233 600	374 000

8. Durabilité

Ce projet répond au principe de durabilité sur plusieurs points.

Conformément au volet social du développement durable de la norme SIA 112, le nouveau projet de réaménagement répond très bien aux critères : contacts sociaux, utilisation, aménagement, bien-être et participation des utilisateurs. La création de lieux de rencontre, la possibilité d'appropriation des lieux de la part des jardiniers, le sentiment de sécurité et la création d'espaces intérieurs et extérieurs agréables sont des points importants développés dans le projet. La mise en place d'une démarche participative, intégrant les besoins des utilisateurs à l'étude du projet vise à un haut niveau d'acceptation de ce dernier de la part des utilisateurs-jardiniers.

La dimension environnementale a été également mise en avant dès le début de l'étude.

L'économie des ressources était un thème important de cette étude de faisabilité et les mandataires ont cherché des solutions pour minimiser l'impact des modifications sur l'existant : réutiliser et valoriser les éléments de qualité plutôt que de les remplacer.

L'énergie d'exploitation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité de la nouvelle maison commune seront couverts par les sources d'énergie renouvelables disponibles sur place, notamment solaire et bois.

Des systèmes simples de récupération de l'eau de la pluie des toitures seront installés à proximité des constructions de toutes tailles.

Pour le choix des matériaux des nouvelles constructions, ceux à faible impact environnemental, avec une valeur basse d'énergie grise, seront privilégiés : matériaux locaux, recyclable ou recyclé.

De plus, une attention toute particulière sera portée aux aménagements extérieurs pour préserver le plus possible la perméabilité des sols et les éléments végétaux indigènes.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, (Monsieur/Madame) (Le/La) Président(e), Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

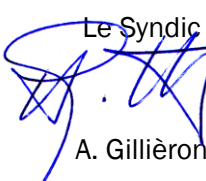
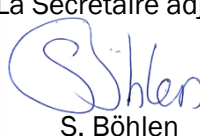
- vu le préavis municipal N° 14-2023,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
2. d'octroyer un crédit de CHF 6'000'000.— destiné au réaménagement des jardins familiaux de Sous-Cery et à la remise à ciel ouvert et renaturation du tronçon du ruisseau de Broye transitant sur la parcelle ;
3. de financer ces dépenses par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
4. d'amortir ces dépenses sur une durée de 30 ans par le débit des comptes 3316.000-3100 et 3311.000-4600, respectivement ;
5. de prendre note que la charge d'intérêts annuelle, après travaux, sera de l'ordre de CHF 87'000.—.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 octobre 2023.

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic  La Secrétaire adjointe 
A. Gillièron S. Böhlen