

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 22-2024**

SÉANCE DU 30 OCTOBRE 2024

Campagne Guillemin : rénovation de la place de jeux

Crédit d'investissement demandé CHF 670'000.00 TTC

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. Girardet, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| 1. Objet du préavis | 3 |
| 2. Préambule..... | 3 |
| 2.1. Situation actuelle..... | 3 |
| 2.2. Contexte actuel | 4 |
| 2.3. Situation sanitaire et risques liés à la pataugeoire..... | 4 |
| 2.4. Vétusté des installations de jeux selon les attentes actuelles | 5 |
| 3. Description détaillée des travaux | 5 |
| 3.1. Etudes préliminaires..... | 5 |
| 3.2. Remplacement de la pataugeoire..... | 6 |
| 3.3. Sélection des autres éléments de jeux et travaux..... | 8 |
| 3.4. Réaffectation potentielle du chalet..... | 8 |
| 3.5. Aspects financiers | 9 |
| 4. Conséquences financières | 9 |
| 4.1. Incidences sur le personnel..... | 10 |
| 4.2. Charges d'exploitation..... | 10 |
| 4.1. Charges d'amortissement | 10 |
| 4.2. Charges d'intérêts | 10 |
| 4.3. Revenus supplémentaires..... | 10 |
| 4.4. Incidences sur le budget de fonctionnement | 10 |
| 5. Calendrier prévisionnel..... | 11 |
| 6. Développement durable..... | 11 |
| 6.1. Dimension économique..... | 11 |
| 6.2. Dimension environnementale | 11 |
| 6.3. Dimension sociale | 11 |
| 7. Communication | 12 |
| 8. Programme de législature..... | 12 |
| 9. Conclusions..... | 12 |

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de

CHF 670'000.00 TTC

afin de réaménager la place de jeux de la Campagne Guillemin.

2. Préambule

2.1. Situation actuelle

La ville de Pully compte à ce jour une quinzaine de places de jeux communales, chacune offrant une variété d'équipements de jeux et possédant des caractéristiques uniques.



Plan de situation des places de jeux à Pully

Pour mémoire, suite au préavis N° 16-2018, un travail de grande ampleur a été mené pour moderniser la place de jeux du Quai Milliquet sud, créer une zone sportive au nord et réaménager les places de jeux des Alpes et du Pré des Clos. Des rénovations ont également été entreprises en 2024, ou seront entreprises en 2025, sur les places de jeux de Mallieu, des Daillettes et de l'Emilienne.

Situé au cœur du territoire pullièran, à proximité d'équipements publics tels que la Garderie du Parc et le Collège des Alpes, de la gare de Pully-Nord et de la Perraudettaz, la Campagne Guillemain fait office d'écrin de verdure pour les promeneurs et les riverains. Entouré d'un cordon boisé, ce parc emblématique, connu sous le nom de « Parc aux biches » (nom erroné car en réalité il s'agit de daims) ou « Parc Guillemain », est un lieu de rencontre privilégié pour les familles. Ses espaces équipés de jeux ludiques et rafraîchissants, le parc aux biches et l'aménagement paysager autour des nombreux arbres offrent un cadre d'exception pour la détente et les rencontres.

2.2. Contexte actuel

Le parc présente des caractéristiques paysagères variées. La partie nord propose de vastes espaces verts, avec de l'herbe coupée et des arbres sporadiquement placés, créant une atmosphère ouverte et naturelle. Au sud, un environnement minéral domine, avec des arbres taillés et des bancs bien situés, offrant une vue dégagée sur le grand paysage.

Dans le contexte d'offre d'espaces de loisirs sur le territoire, la Campagne Guillemain se situe à proximité des places de jeux des Alpes, de Chantemerle et du Pré des Clos, situées dans un rayon de 300 à 500 mètres, lesquelles n'offrent cependant qu'une gamme limitée d'équipements qui n'ont pas l'ampleur et les usages de loisirs offerts par la Campagne Guillemain. Celle-ci se distingue par la présence de daims - un attrait notable pour les visiteurs et les habitants de Pully - et par sa pataugeoire appréciée. Ils constituent un espace de jeux ludique et marquant pour toutes et tous.

Cependant, des problèmes de respect des normes de sécurité et sanitaires de la pataugeoire et de la place de jeux sont apparus ces dernières années. Ces éléments combinés justifient d'initier un chantier de rénovation majeure sur le site.

2.3. Situation sanitaire et risques liés à la pataugeoire

Durant les fortes chaleurs, la pataugeoire offre une source de fraîcheur bienvenue pour les enfants. Cependant, en raison du faible volume d'eau et l'incontinence de certains jeunes enfants, des germes indésirables sont parfois constatés, raison pour laquelle le Service de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV) surveille étroitement ces installations afin de garantir une eau conforme aux normes.

Depuis le 1^{er} mai 2017, les eaux de baignade et les eaux de douche accessibles au public sont régies par les mêmes bases légales que l'eau de boisson, à savoir par la Loi sur les denrées alimentaires et les objets usuels. La qualité de ces eaux doit depuis lors répondre à des exigences plus strictes.

La pataugeoire a été construite en 1966. Une rénovation des installations techniques a été réalisée en 2010 car elles n'arrivaient déjà plus à répondre aux normes sanitaires de l'époque.

Les résultats des autocontrôles (Chlore et pH), réalisés deux fois par jour par des collaborateurs communaux spécialement formés, sont fluctuants et les analyses réalisées en laboratoire démontrent régulièrement des taux de bactéries trop élevés.

Les résultats des analyses menées par l'Office de la consommation du Canton de Vaud sont eux aussi variables. En plein été, la température de l'eau peut monter au-delà de 25° C, avec tous les risques sanitaires d'une eau aussi chaude. En 2022, une fermeture de plusieurs semaines a été ordonnée par le chimiste cantonal suite à des résultats de qualité de l'eau insuffisants.

Cette situation est due au système de filtration vétuste qui ne permet plus de traiter l'eau de manière efficace et ainsi répondre aux normes sanitaires actuelles.

Enfin, la profondeur du bassin de 35 cm ne respecte pas les normes régissant les places de jeux, élément qui est relevé depuis plusieurs années dans les rapports de maintenance, et ne devrait pas dépasser 20 cm pour éviter les risques de noyades.

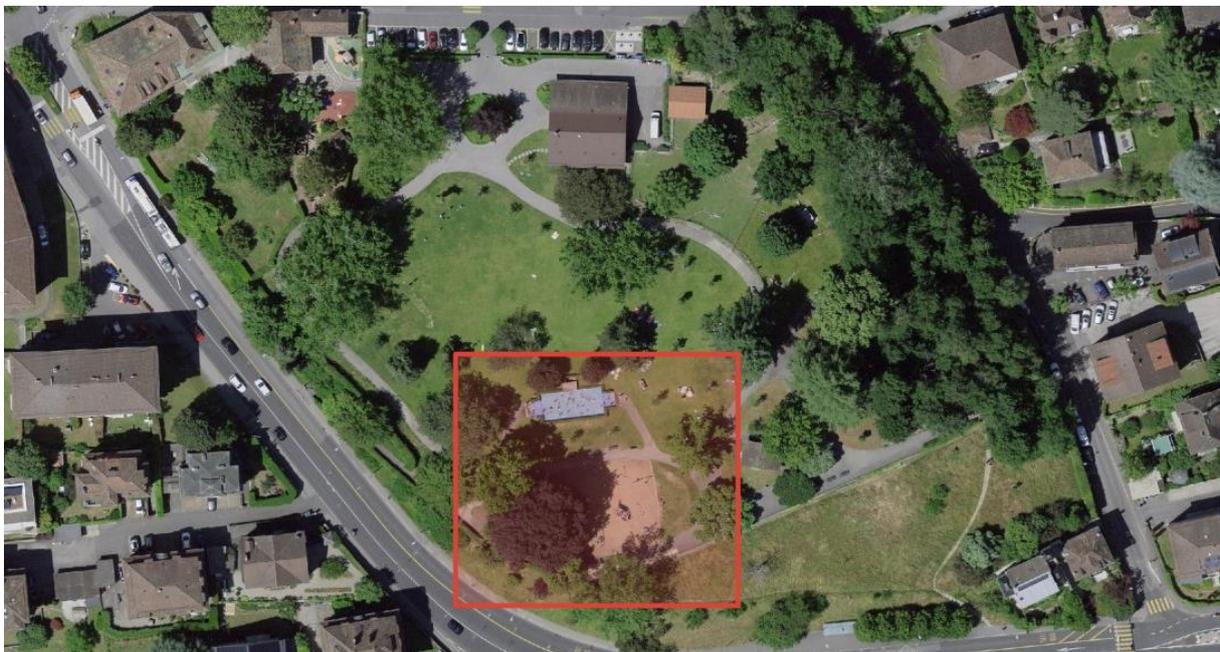
2.4. Vétusté des installations de jeux selon les attentes actuelles

Après plusieurs incendies, la place de jeux du parc a été rénovée en 2013. Réaménagés selon les standards de l'époque, et bien qu'entretenus régulièrement, les équipements de jeux manquent de cohérence et ont une utilisation stricte, ne répondent plus que partiellement aux attentes actuelles et montrent des signes d'usure. Le dernier rapport de maintenance a mentionné que les éléments de jeux sont dans un état satisfaisant, mais que le bateau, le pont de corde et les troncs devront être rénovés ou changés d'ici un à deux ans.

On observe également un changement de paradigme dans la conception des espaces de jeux. Il ne s'agit plus simplement d'installer quelques équipements standardisés, mais plutôt de concevoir de manière globale l'espace comme un lieu d'apprentissage, favorisant les multiples stimulations de l'enfant.

3. Description détaillée des travaux

3.1. Etudes préliminaires



Périmètre du projet

Dans le but de résoudre les problèmes des normes de sécurité et sanitaires de la pataugeoire et de la place de jeux, une réflexion a été menée pour réaménager globalement la partie sud du parc, sans toucher aux vastes espaces verts, au parc aux daims et aux espaces extérieurs dédiés à l'actuelle et future garderie.

Le projet (cf. illustration ci-dessous) s'appuie sur la structure du parc caractérisée par un design organique et les formes douces des chemins et des bordures. Le nouvel aménagement propose un espace dédié aux jeux, intégré dans la déclivité, avec un concept qui reprend les éléments caractéristiques du parc, soit la forêt, la prairie, l'eau et la hauteur. Ceux-ci sont matérialisés par différents espaces de jeux.



Illustration du réaménagement envisagé

3.2. Remplacement de la pataugeoire

Une rénovation du système de filtration de la pataugeoire actuel a été évaluée mais nécessiterait des travaux disproportionnés. En effet, afin de garantir le respect des normes sanitaires en vigueur, les nouvelles installations exigeraient la création de cuves volumineuses, pour la décantation de l'eau avant la filtration, ainsi que le remplacement de toute l'installation technique de filtration et de pompe à proximité.

Au vu de la configuration du parc et la présence d'arbres à proximité, la seule solution serait de démolir la pataugeoire actuelle, d'excaver un volume important de terre afin de créer, en sous-sol, un local pour l'installation technique et les cuves de décantation, puis de reconstruire le bassin et les pédiluves au-dessus.

Les volumes de terre à évacuer pour de tels travaux de terrassement seraient considérables et nécessiteraient une réutilisation sur site ou une évacuation des terres en décharge de type B ou sur un site de pollution équivalent, avec des frais d'évacuation proportionnels.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, le projet s'est plutôt orienté vers une solution nouvelle de jeux d'eau verticaux actionnés manuellement par les usagers, nommé dans le schéma de réaménagement "La fontaine".

Afin d'éviter les contraintes liées au contrôle de la qualité de l'eau, le suivi et l'entretien des installations de filtrage ainsi que l'utilisation de produits chimiques pour le traitement de l'eau, les jeux seront connectés directement au réseau et l'eau ne sera pas traitée après utilisation mais récupérée et stockée dans une cuve de rétention dont le contenu sera utilisé pour l'arrosage des plantations prévues à proximité.

Les jets d'eau présentent l'avantage de rafraîchir l'air ambiant. La configuration du sol permettra la création de surfaces en eau temporaire, fournissant une source de jeux supplémentaire et différente, avant que l'eau ne continue son chemin dans la partie "Ruisseau" permettant aux enfants de jouer avec de l'eau en mouvement dans la pente du terrain. Finalement, l'eau sera canalisée dans la cuve de rétention.

L'eau ne sera disponible qu'à la demande par l'action manuelle des pompes. Cette solution présente l'avantage de limiter la consommation d'eau et de favoriser l'interaction entre les enfants.



Illustration des jeux d'eau

3.3. Sélection des autres éléments de jeux et travaux

Comme mentionné précédemment, le projet prévoit plusieurs aires de jeu composées des installations suivantes :

- “La pente” qui, comme “Le ruisseau”, utilise la pente naturelle du site pour l’installation de troncs en bois et de cordages à grimper. Ce type de jeux ne nécessite pas de sol amortissant et sera en herbe ;
- “La prairie” correspond à la zone située sous le grand hêtre rouge à l’ouest de la place de jeux. Afin de préserver la zone racinaire de l’arbre, le sol en copeaux sera conservé et seuls quelques petits jeux seront installés ponctuellement en périphérie ;
- “Les cimes des arbres” présentera un jeu central de grande dimension, de type tour à grimper, et quelques autres plus petits à proximité. Ce type de jeux nécessite un sol amortissant qui sera en copeaux ;
- “Le deck” qui, comme son nom l’indique, sera composé d’un platelage en bois et qui séparera “La prairie” de “La cime des arbres”. Des assises sont prévues à différents endroits du platelage.

Le projet prévoit l’utilisation de matériaux naturels et facilement recyclables, tant pour les structures de jeux que pour les revêtements, et une réutilisation autant que faire se peut des matériaux de terrassement sur place.

Les arbres plantés récemment au sud de la pataugeoire seront transplantés dans le périmètre du projet.

La question de l’accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (ci-après PMR) a été prise en considération. Les jeux d’eau seront revêtus par une surface en dalles naturelles ou en pavés et accessibles par des chemins en enrobé drainant, au contraire de la pataugeoire actuelle qui n’est ni accessible ni utilisable par les PMR. Un des systèmes d’action des pompes pour les jeux d’eau sera accessible et utilisable par les PMR.

La surface amortissante de la partie “Les cimes des arbres” sera réalisée en copeaux spéciaux permettant l’accès aux PMR et un jeu spécialement adapté sera prévu.

3.4. Réaffectation potentielle du chalet

Actuellement, le petit chalet situé à l’est de la place de jeux est composé de deux toilettes publiques et d’un local de 15 m² à l’arrière contenant l’installation de traitement et de filtration de la pataugeoire.

Le remplacement de la pataugeoire libèrerait ce local qui pourrait être réaffectée en buvette (sans vente de boissons alcooliques selon les conditions posées lors de la donation de la prairie), ce qui apporterait un service supplémentaire régulièrement demandé par les usagers du parc et pouvant apporter une source de revenus supplémentaire pour la Ville. Cette réaffectation potentielle ne fait pas partie du périmètre du projet objet du présent préavis, à l’exception du démontage de l’installation de traitement.

3.5. Aspects financiers

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 29 mai 2024, TVA au taux de 8.1 % comprise :

| CFC | Désignation des travaux | Montant CHF TTC | |
|------------|--|------------------------|-------------------|
| 1 | Travaux préparatoires | | 28'500.00 |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"> • Installation de chantier et clôtures, protection des arbres. • Démolition | 28'500.00 | |
| 4 | Aménagements extérieurs | | 571'400.00 |
| 40 | Mise en forme du terrain <ul style="list-style-type: none"> • Terrassement | 68'200.00 | |
| 41 | Construction <ul style="list-style-type: none"> • Réseaux alimentation fontaine et réservoir d'eau | 42'000.00 | |
| 42 | Jardins <ul style="list-style-type: none"> • Jeux • Plantations | 260'900.00 | |
| 46 | Voie de circulation <ul style="list-style-type: none"> • Petit ouvrage en béton • Revêtements | 73'900.00 | |
| 49 | Honoraires <ul style="list-style-type: none"> • Architecte paysagiste | 126'400.00 | |
| 5 | Frais secondaires | | 70'100.00 |
| 51 | Autorisations <ul style="list-style-type: none"> • Autorisation de construire | 4'000.00 | |
| 52 | Reproduction de documents <ul style="list-style-type: none"> • Frais de reproduction de documents, tirage et héliographies | 1'500.00 | |
| 53 | Assurance TC <ul style="list-style-type: none"> • Assurance pour travaux en cours | 4'000.00 | |
| 56 | Autres frais secondaires <ul style="list-style-type: none"> • Bouquet de chantier | 1'500.00 | |
| 58 | Compte d'attente, réserve <ul style="list-style-type: none"> • Réserve pour divers et imprévus, environ 10 % des CFC 1 et 4 | 59'100.00 | |
| | Coût total des travaux TTC | | 670'000.00 |

4. Conséquences financières

Les travaux mentionnés dans le présent préavis auront des incidences sur les futurs budgets de la Commune. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, des explications relatives à ces dernières.

4.1. Incidences sur le personnel

Les travaux mentionnés dans le présent préavis seront suivis par le personnel actuel de l'Administration communale. Par conséquent, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire pour ces travaux. Toutefois, le remplacement de la pataugeoire par des jets d'eau permettra une économie d'environ 170 heures de travail par année de l'entité Parcs et promenades qui seront réaffectées pour la végétalisation et l'entretien de l'espace public.

4.2. Charges d'exploitation

Grâce à cette réalisation, les charges d'exploitation de la pataugeoire, d'environ CHF 10'000.00 par année, seront supprimées.

4.1. Charges d'amortissement

Les amortissements des travaux mentionnés dans le présent préavis se présentent de la manière suivante :

| Compte | Service | Amortissements annuels |
|----------|---------------------------------|------------------------|
| 441.3329 | Parcs, promenades et cimetières | 67'000.00 |

4.2. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 3 %, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis sur la moitié des investissements s'élèvent à CHF 10'050.00 par année.

4.3. Revenus supplémentaires

Cette réalisation ne générera aucun revenu supplémentaire.

4.4. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus du présent préavis sont les suivants :

| Intitulés | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Total |
|-----------------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Personnel suppl. en ETP) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Charges personnel | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Charges exploitation | 0.00 | -10'000.00 | -10'000.00 | -10'000.00 | -10'000.00 | -40'000.00 |
| Amortissements | 0.00 | 0.00 | 67'000.00 | 67'000.00 | 67'000.00 | 201'000.00 |
| Charges intérêts | 10'050.00 | 10'050.00 | 10'050.00 | 10'050.00 | 10'050.00 | 50'250.00 |
| Total charges suppl. | 10'050.00 | 50.00 | 67'050.00 | 67'050.00 | 67'050.00 | 211'250.00 |
| Revenus suppl. | -0.00 | -0.00 | -0.00 | -0.00 | -0.00 | -0.00 |
| Total net | 10'050.00 | 50.00 | 67'050.00 | 67'050.00 | 67'050.00 | 211'250.00 |

5. Calendrier prévisionnel

Le projet de rénovation de la place de jeux de la Campagne Guillemin nécessitera une procédure d'enquête publique. Le planning prévisionnel aura pour objectif de lancer les travaux en considérant une mise en service à la saison estivale 2025.

| Tâches | Date |
|---------------------|-----------------|
| Procédure d'enquête | Hiver 2024/2025 |
| Travaux | Printemps 2025 |
| Ouverture | Eté 2025 |

6. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

Les interventions paysagères décrites dans le préavis sont en adéquation avec l'engagement de la Ville de Pully dans le sens du développement durable.

6.1. Dimension économique

Les travaux de renouvellement des places de jeux et de loisirs existantes améliorent l'offre en équipements publics et contribuent au maintien de la valeur paysagère de la ville. L'étude approfondie des installations existantes et de leur potentiel d'amélioration, au travers d'études préliminaires et de l'avant-projet, a permis de rationaliser techniquement et financièrement le projet. Les travaux envisagés ont pour objectif de pérenniser les infrastructures avec des nouveaux équipements, limitant ainsi les coûts liés à l'entretien.

6.2. Dimension environnementale

Des réflexions ont été menées dans l'avant-projet pour conserver au maximum la topographie existante et favoriser la réutilisation des matériaux sur place, limitant ainsi la production de déchets de constructions, de consommation de matériaux et d'énergie grise.

Les éléments de jeux et les revêtements sont peu polluants et quasi entièrement recyclables. L'utilisation de surfaces perméables, qui favorisent l'écoulement des eaux de surface, est privilégiée et les abords de la place de jeux seront végétalisés avec des arbustes et des plantes tapissantes.

6.3. Dimension sociale

Grâce à sa situation centrale et proche des infrastructures des transports publics et autres équipements communaux (garderie, etc), la place de jeux de la Campagne Guillemin faisant l'objet de ce préavis permet aux utilisateurs de tout âge et aux familles de profiter d'espaces de qualité pour les loisirs sans générer de longs déplacements. Ce projet agit en faveur de la promotion de la santé, de la prévention et du développement de l'enfant grâce notamment à l'amélioration de l'offre en jeux et activités. Il est propice à la détente, à l'exercice physique et répond à un besoin de cohésion sociale, d'espaces ludiques et de convivialité.

7. Communication

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec le service de la communication de la Ville. Les utilisateurs de la place de jeux et les usagers de la Campagne Guillemin seront informés par affichage, spécifiquement pendant la période de chantier.

8. Programme de législature

Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité, thème "Convivialité & qualité de vie", champs d'action "Aménagement de lieu de rencontre", thème "Environnement & climat" champs d'action "Aménagement de l'espace public" ainsi que le thème "Vie sociale & culturelle, sports et loisirs" objectif "Encourager la pratique d'activités sportives et de loisirs".

9. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 22-2024 du 28 août 2024,

vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,

vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 670'000.00 TTC destiné à financer le réaménagement de la place de jeux de la Campagne Guillemin, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 10 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 août 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic


G. Reichen



Le secrétaire


Ph. Steiner