

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 1'945'000.- pour les travaux de mise en conformité et de valorisation du camping des Iris

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La renonciation du Touring Club Suisse à la reprise des installations du camping, annoncée en novembre 2012, a conduit la Municipalité à identifier une autre solution pour l'exploitation du camping, et ainsi permettre une réouverture du site pour la saison 2013. L'ancienne responsable des installations désignée par le TCS a décidé de relever le défi, à titre privé. Les intéressés bénéficient d'un bail commercial à long terme.

Cette option permet de remettre l'exploitation du camping en mains de professionnels de la branche mais ne délie pas la ville de ses responsabilités de propriétaire. Il en est particulièrement ainsi pour ce qui concerne l'obligation de mettre à disposition des installations en état, présentant les conditions d'hygiène et de sécurité adaptées. Une série de travaux doit impérativement être effectuée pour la saison prochaine : il s'agit des sanitaires et des installations électriques.

Au-delà de la problématique de la mise en conformité, il convient de répondre aux ambitions de la ville, en termes de rayonnement et de fréquentation touristique, en valorisant un site particulièrement bien situé. Les standards de qualité doivent donc être adaptés aux attentes de la clientèle, dans un marché concurrentiel. Pour ce faire, il vous est proposé l'aménagement de la partie sud (nivellement, électrification et arborisation) ainsi que la création d'un chemin public au bord du lac entre le port des Iris et la Plage. C'est donc un crédit d'investissement de fr. 1'945'000.- qui est sollicité.

L'ensemble du projet présenté est conforme au Plan directeur localisé Gare-Lac (PDL).

Diagnostic de la situation**UN SITE D'EXCEPTION MAIS PEU VALORISE**

Au bord du lac et à l'embouchure du Buron, le camping bénéficie d'un cadre privilégié, qui offre aux campeurs un dégagement généreux sur le Jura et la Grande Carrière. Il jouit également d'une situation stratégique, à la fois proche du centre-ville et des espaces de loisirs des rives du lac, notamment de la Plage et de son vaste parking.

Du point de vue spatial, le camping apparaît toutefois comme un espace tourné vers lui-même, bordé de haies denses et de clôtures, qui empêchent la continuité visuelle avec son environnement. Bien que le contexte paysager soit de grande qualité, le camping n'en tire donc aucun profit, affichant une organisation hétéroclite. Enfin, la multiplication des accès rend impossible la bonne gestion des allées et venues – en particulier des véhicules – et des nuisances, notamment la nuit.

Enfin, l'accès au lac est actuellement privatisé par le camping, qui a en quelque sorte « annexé » la rive sans pour autant l'avoir aménagée.

UN MANQUE D'UNITE

Le camping est actuellement coupé en deux par un chemin public, qui sépare deux espaces bien distincts. D'une part la partie nord, proche du lac, accueillait encore récemment les résidents à l'année. Elle bénéficie d'une électrification aérienne, d'une arborisation généreuse et d'un chemin de desserte en dur. Elle dispose également de l'essentiel de l'équipement sanitaire. D'autre part la partie sud est aménagée chaque année en début de saison pour accueillir les vacanciers. Elle ne possède pas de chemin en dur, n'offre aucun ombrage et n'est pas électrifiée.



Cette différence de traitement brouille la lecture du périmètre du camping, qui change en fonction de la période de l'année. En hiver, le camping se résume en effet au secteur nord.

UN DEFICIT D'IMAGE

Les équipements du camping sont vétustes et ne correspondent pas aux standards attendus pour un tel équipement touristique au cœur d'un centre urbain. En comparaison avec le camping de Vidy, à Lausanne, celui d'Yverdon-les-Bains fait en effet pâle figure.

Ainsi les sanitaires, qui menacent de s'effondrer, doivent être remplacés. Une consolidation supplémentaire ne suffirait pas.

La partie sud présente un aspect désolé sans arbre ni équipement. Le container a été enlevé.

Descriptif du projet

L'attractivité du camping dépend d'interventions sur :

- son organisation et son paysage : ouvrir le site sur son environnement proche et l'aménager de manière homogène et fonctionnelle pour fusionner les parties nord et sud ;
- ses équipements sanitaires : remplacer le bâtiment et le container actuels par une construction neuve adaptée aux standards de base et à une fréquentation beaucoup plus soutenue ;
- ses équipements techniques : électrifier la partie sud pour permettre son exploitation et revoir entièrement l'électrification existante de la partie nord.

Les objectifs sont donc triple : travailler l'esthétique du site, son intégration dans l'environnement, mettre à disposition des équipements de bon niveau, tout en retenant des solutions économiquement supportables. Il est donc proposé des interventions ciblées, ainsi qu'une organisation plus rationnelle des espaces du camping, afin de répondre aux besoins d'un camping moderne.

UN PROJET TOURISTIQUE

Il est essentiel de considérer l'architecture et le paysage comme un tout indissociable pour la mise en valeur du site du camping. Les équipements et aménagements doivent être à la fois fonctionnels et durables, mais aussi à la hauteur des prestations attendues.

Le camping participe en effet de l'offre touristique pour une clientèle intéressée à visiter la région ou à profiter de son lac et de la nature proche.

Pour l'instant, le site du camping n'est guère adapté à l'accueil de touristes. Il a surtout été prévu pour les résidents à l'année. Or, le nouveau concept d'exploitation commerciale nécessite absolument, pour être viable, des investissements en rapport avec les attentes des clients saisonniers :

- accueil personnalisé ;
- environnement boisé (ombrage) et proche de la nature (dépassement) ;
- sanitaires impeccables (présentation et hygiène) et disponibles (nombre et dimensions) ;
- bonnes connexions aux espaces de loisirs (Parc des Rives et Plage).

1) Projet d'aménagement

Le camping est unifié autour d'un espace central, qui concentre sanitaires et lieu de rencontre. Le chemin actuel devient ainsi l'axe principal de distribution du camping. Il est donc intégré au périmètre du camping et perd son statut public. A terme, l'entrée principale deviendra l'entrée et la sortie unique.

Les parcelles (au nombre de 266) sont organisées en bandes qui ménagent des dégagements ponctuels sur le paysage et rationalisent l'accessibilité. Côté sud, les nouvelles parcelles sont desservies par des allées "vertes". La place centrale contient les sanitaires, qui sont donc situés à égale distance des parties sud et nord du camping.

Pour le stationnement vélos, 60 places couvertes seront réparties par lots de part et d'autre du camping pour desservir l'ensemble du site.

Le stationnement actuel des voitures se fait, en principe, dans l'enceinte même du camping.

Le projet prévoit une circulation résolument orientée vers la mobilité douce au sein du camping réaménagé. Le stationnement se fera hors de son enceinte, de sorte à retrouver un espace de tranquillité et à optimiser le parcellaire.

Suite à une enquête de terrain menée en juillet 2013, soit au plus fort de la belle saison, il a été évalué qu'un maximum de 210 places de stationnement est nécessaire lorsque l'occupation du camping est complète (d'après l'exploitante, uniquement durant la 1^{ère} semaine d'août).

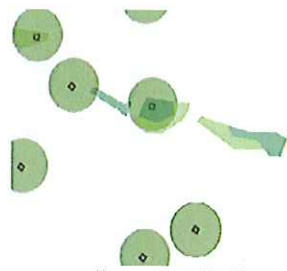
Le concept de stationnement mis en place respecte donc les principes suivants :

- 35 places avec macarons sont prévues à l'angle de l'Avenue des Iris et de l'Avenue de la Plage, côté terrain de football pour des séjours de courte durée (2 nuitées maximum) ;
- 85 places avec macarons sont prévues sur le parking de la plage pour un séjour de moyenne durée (de 3 à 15 nuitées) ;
- 90 places avec macarons sont prévues sur le parking des Rives du Lac et de l'Hippodrome pour les résidents à l'année. Pour éviter des abus tels que l'utilisation d'une place pour un stationnement continu, des conditions devront être fixées.

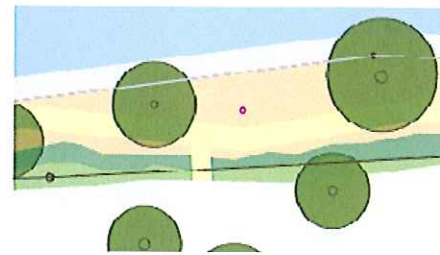
Les vacanciers pourront obtenir un macaron dès leur arrivée au camping. Ils seront gérés directement par la gérante et répartis en fonction du type de séjour. Les macarons permettront de stationner pour une durée allant au-delà de celle indiquée par la signalisation du parking. Ils seront payants ou gratuits moyennant une caution remboursée le jour du départ.

Cette stratégie permet de répondre tant aux normes qu'aux besoins de l'exploitation du camping.





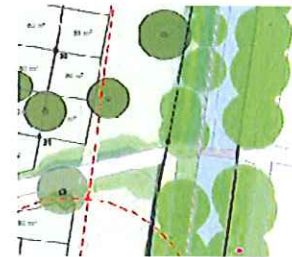
nouvelles plantations



chemin de rive



placette centrale à réaliser ultérieurement et nouveau bloc sanitaires

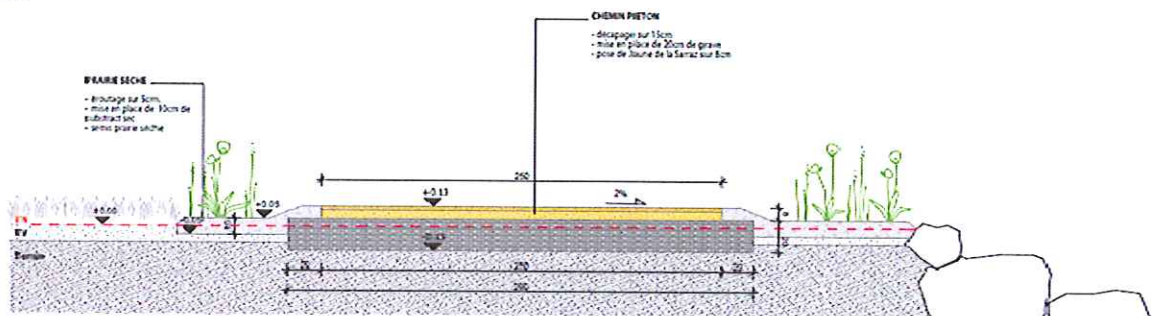


espace libre le long du Buron

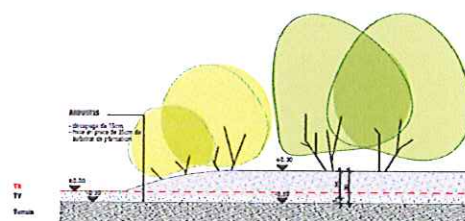
Le traitement des limites du camping s'adapte au contexte :

1. Le long du Buron, une bande de 20 m de large est réservée pour l'espace cours d'eau (contrainte LEaux en vue d'une renaturation). Cette bande a été fixée par la Direction générale de l'environnement du Canton dans le cadre du PDL Gare-Lac.
2. Le long de la rive du lac, une promenade, attendue de longue date, sera enfin réalisée de manière très économique : stabilisée et prairie sèche côté lac, plantations alternant arbustes et graminées côté camping, en guise de clôture ménageant des échappées visuelles. La continuité piétonne avec la Plage sera assurée par une passerelle sur le Buron.

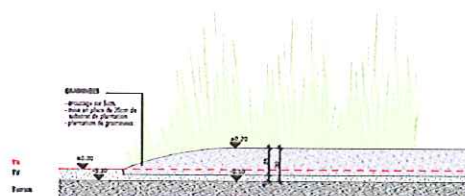
Chemin public



Arbustes



Graminées



Principes pour le traitement des limites avec le camping

Ces aménagements pris en charge par la ville seront complétés par la mise en place d'une placette centrale, à moyen terme, à la charge de la gérante, conformément aux clauses contractuelles du bail.

Les couverts à vélos seront imputés dans un futur crédit d'investissement consacré à ces équipements pour toute la ville. Ils ne figurent donc pas au devis.

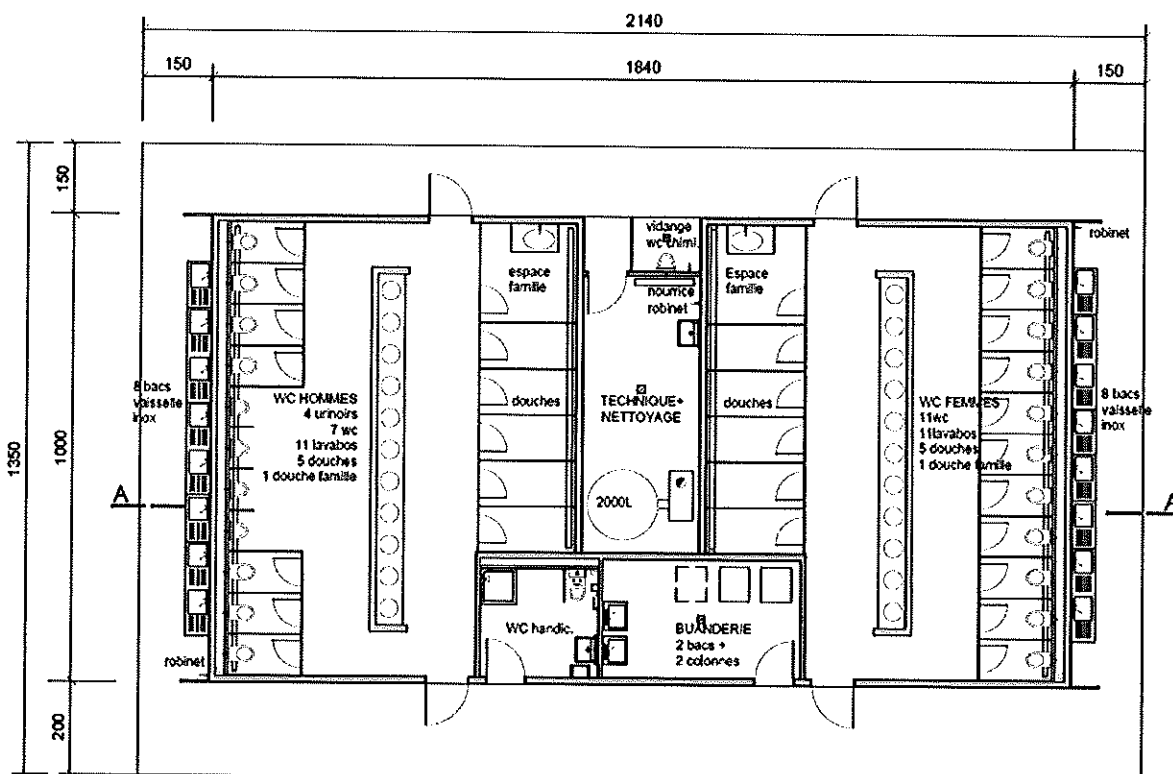
Le coût des aménagements proposés ici est de fr. 450'000.- TTC.

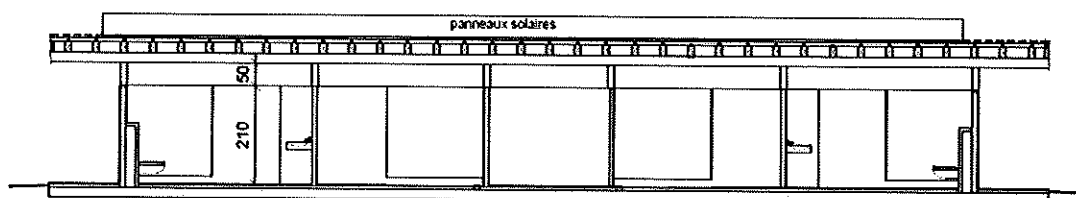
2) Projet de bloc sanitaire

Le bloc sanitaire est redimensionné conformément à la législation cantonale. 266 unités de camping impliquent au moins 19 WC, 4 urinoirs, 23 lavabos, 11 douches, 16 bacs à laver la vaisselle et 2 bacs à laver le linge ainsi qu'un dispositif de vidange pour wc mobiles (camping-car).

La Municipalité, pour favoriser la durabilité des installations, le confort des usagers, ainsi que le standing d'un camping dont on souhaite qu'il se profile vers un camping 3 étoiles, a décidé de construire un bâtiment.

Le bâtiment proposé est constitué d'un volume qui regroupe les différents services. La toiture, préfabriquée en atelier, est en suspension au-dessus de l'ensemble afin d'alléger la structure. L'installation de persiennes transparentes en plexiglas permet d'abriter les usagers du bâtiment lors d'épisodes venteux et garantit l'aération naturelle des locaux sans avoir recours à une ventilation mécanique. La toiture est prévue en bois, ce qui allège le système porteur et réduit les coûts. Le reste du bâtiment est en briques de ciment crépies. Le sol et les murs sont carrelés, permettant le lavage à grande eau.





COUPE A-A

Le coût de réalisation est estimé à fr. 903'000.-.

3) L'équipement électrique

Les installations électriques existantes, principalement les coffrets qui alimentent les parcelles des campeurs, sont dans un état catastrophique. Elles ne répondent plus aux normes tant du point de vue technique que du point de vue de la sécurité. La partie sud du camping doit également être équipée, car actuellement, elle est totalement dépourvue d'électricité.

Afin d'éviter au maximum de toucher au sol pollué, il sera proposé d'utiliser des liaisons électriques par voie aérienne. Il est prévu de confier un mandat à des spécialistes pour étudier plus précisément la future distribution électrique des parcelles et des bâtiments futurs du camping. Cette étude permettra de définir un concept d'alimentation des parcelles selon le plan d'aménagement élaboré par l'architecte-paysagiste. Une attention particulière sera demandée pour trouver une solution économiquement avantageuse tout en respectant les normes en vigueur.

Les nouvelles installations électriques comprendront donc notamment :

- le tableau électrique principal et d'introduction ;
- les coffrets de distribution des parcelles ;
- les liaisons électriques par voie aérienne ;
- l'alimentation des nouveaux bâtiments.

Les coûts sont estimés à fr. 460'000.- TTC.

Boussole 21

Le projet répond à un besoin de la collectivité et du secteur touristique. Il permet de valoriser un site dont le potentiel est important. Sur le plan économique, on peut regretter que le projet ne puisse être financé par des fonds privés et soit à la charge de la collectivité. En conséquence, la Municipalité a adopté un programme serré sur un plan financier afin de ne pas alourdir les frais d'exploitation par des coûts d'infrastructures démesurés. Le projet peut être considéré comme offrant le meilleur rapport qualité/prix. Sur le plan environnemental, il est à relever que des panneaux solaires thermiques permettront d'assurer la plus grande partie des besoins en eau chaude. En revanche, il ne permet pas, pour des raisons de coût, de procéder à un assainissement des sols et l'ensemble des travaux devront tenir compte de la nécessité de rester en surface. Sur le plan social, le projet apporte une valeur ajoutée incontestable dans le traitement de l'espace, dans la création d'un cheminement public long du lac, évitant cette césure du site en deux parts, inégalement traitées.

Coût et financement

Paysage	450'000.-
Sanitaires	903'000.-
Passerelle	90'000.-
Electricité	460'000.-
Pourcent culturel (1%)	9'000.-
Intérêts intercalaires	12'900.-
Etude pollution des sols	19'000.-
TOTAUX CHF TTC arrondis	1'945'000.-

Les montants concernant ces travaux avaient été retirés du plan des investissements en raison de la reprise de l'établissement par le TCS.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 71'100.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, fr. 19'400.- et l'amortissement, fr. 51'700.-.

Le fonds de renouvellement du camping affiche un solde de fr. 393'671.40. Une partie des travaux annoncés ici sera amortie par ce fonds. Pour le reste, l'amortissement s'étalera sur 30 ans.

Planning

Le planning est le suivant :

Mois	2013						2014												
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Acceptation du crédit d'ouvrage																			
Autorisation cantonale																			
Mise à l'enquête																			
Appels d'offres																			
Adjudication des travaux																			
Travaux 1ère phase																			
Phase transitoire																			
Travaux 2ème phase																			
Travaux bâtiment																			
Mise en service																			

Les travaux sont prévus de l'automne 2013 au printemps 2014, avec une date d'ouverture du Camping prévue pour Pâques.

Certains travaux liés à des plantations et à l'aménagement de la partie sud du camping devraient être entrepris dès le mois de septembre par le service travaux et environnement. Une communication vous est donc adressée en parallèle de ce préavis pour permettre d'engager une partie des dépenses en invoquant la clause d'urgence, inscrite à l'art. 45 du Règlement de la Municipalité.

Le projet doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Canton, qui serait sollicitée pendant la procédure de demande de crédit.

Conclusion

La Municipalité présente un projet équilibré qui ménage les indispensables préoccupations de mise en conformité et de valorisation d'un site de premier ordre, avec la volonté de réduire les engagements financiers.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux d'aménagement au camping des Iris ;

Article 2: Un crédit d'investissement de fr. 1'945'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte no 3370 «Aménagement camping_2013-2014 » et amortie en 30 ans au plus, après déduction du solde du Fonds de renouvellement du camping (compte no 928.0602).

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

D. von Siebenthal

D. von Siebenthal



La Secrétaire

S. Lacoste

S. Lacoste

Annexes 1 et 2 devis détaillés intégrés au préavis

Délégué de la Municipalité : Monsieur D. von Siebenthal, syndic.

ANNEXE 1 : DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DEVIS DETAILLE DU BATIMENT SANITAIRE**Gros œuvre :**

- radier général en béton armé (BA) et système de pieux à visser, à déterminer par l'ingénieur civil ;
- canalisations sous, ou incorporées au radier, introduction des énergies eau, gaz et électricité ;
- murs en briques ciment, épaisseur 18cm. Crépiss pour les parties sans faïence ;
- toiture plate en bois avec étanchéité multicouche, supportant les panneaux solaires thermiques.

Second œuvre :

- tableau électrique principal dans le local technique, luminaires et prises en suffisance selon avant-projet ;
- production de l'eau chaude sanitaire (ECS) par panneaux solaires thermiques avec accumulateur et appoint par chaudière gaz à condensation ;
- appareils sanitaires WC, urinoirs et lavabos en porcelaine, évier pour vaisselle en inox, receveurs de douches en carrelage, bacs synthétiques pour la buanderie et le local technique et robinetteries standard ;
- 266 unités de camping impliquent : 19 WC, 4 urinoirs, 23 lavabos, 11 douches, 16 bacs à laver la vaisselle, 2 bacs à laver le linge et un dispositif de vidange pour wc mobiles ;
- persiennes mobiles transparentes en plexiglas avec positions ouvert et fermé ;
- cloisons de séparation et portes en matériau synthétique ;
- carrelages sur tous les sols et faïences sur les parois intérieures des locaux (sauf local technique).

CFC	Libellé	Unité	Quantité	Prix	Total
114	Démolition démolition 2 blocs sanitaires existants y.c. travaux de désamiantage	bloc	1	36'000.00	36'000.00
201	Terrassement remblayages	m ³	24	50.00	1'200.00 1'200.00
211	Maçonnerie - BA installation de chantier	bloc	1	10'000.00	140'824.00 10'000.00
	pieux à visser	pces	23	378.00	8'694.00
	dalle, Radier Béton	m ²	289	200.00	57'800.00
	mur brique ciment	m ²	397	80.00	31'760.00
	canalisations	bloc	1	15'000.00	15'000.00
	crépissage	m ²	502	35.00	17'570.00
214	Charpente toiture structure bois	m ³	115.56	400.00	57'784.00 46'224.00
	panneaux de support étanchéité	m ²	289	40.00	11'560.00
221	Persiennes translucides plexi système d'ouverture – fermeture haut des murs	bloc	1		28'200.00
222	Ferblanterie				

225	ferblanterie de bord de toiture	ml	70	150.00	10'500.00
	Etanchéité				14'195.00
	multicouche en toiture avec gravier	m ²	289	45.00	13'005.00
	relevé d'étanchéité	ml	70	17.00	1'190.00
227.1	Peinture extérieure				
	peinture sur maçonnerie/crépi	m ²	135	25.00	3'375.00
230	Electricité				58'200.00
	introduction tableau principal	bloc	1	10'000.00	10'000.00
	installation électrique	bloc	1	30'000.00	30'000.00
	luminaires	pce	52	350.00	18'200.00
240	Production eau chaude sanitaire				150'000.00
	boiler avec panneaux solaires				
	chaudière gaz d'appoint				
250	Appareils sanitaires				174'340.00
	introduction-nourrice	bloc	1	10'000.00	10'000.00
	wc	pce	18	815.00	14'670.00
	lavabos	pce	23	250.00	5'750.00
	robinetterie lavabo	pce	23	300.00	6'900.00
	tub de douche	pce	10	770.00	7'700.00
	tub de douche handicapé	pce	1	1'500.00	1'500.00
	robinetterie douches avec monnayeurs	pce	11	1'000.00	11'000.00
	évier inox vaisselle	pce	6	550.00	3'300.00
	évier inox lessive	pce	5	550.00	2'750.00
	robinetterie éviers	pce	11	300.00	3'300.00
	urinoir	pce	5	2'300.00	11'500.00
	baignoire baby avec meuble	pce	1	3'000.00	3'000.00
	robinetterie baignoire baby	pce	1	300.00	300.00
	alimentation-évacuation ML	pce	2	1'000.00	2'000.00
	accessoires porte-papiers, crochets etc.	pce	35	100.00	3'500.00
	pose appareils sanitaire et conduites	bloc	1		87'170.00
273	Cloisons et Porte en panneaux synthétiques				
	cloisons y.c. porte	m ²	64	795.00	50'880.00
282.4	Carrelage				62'283.00
	carrelage fourniture et pose	m ²	325	90.00	26'010.00
	faïences fourniture et pose	m ²	366	90.00	32'940.00
	joint époxy	ml	226	16.50	3'333.00
Total des travaux					787'781.00
290	Honoraires				28'900.00
	ingénieur civil				18'900.00
	ingénieur CVSE				5'000.00
	géomètre				5'000.00
	Frais annexes				4'200.00
500	taxes diverses et émoluments				3'000.00
512	frais d'énergies				1'200.00
	Sous-total				820'881.00
	Divers et imprévu	10%			82'090.00
	TOTAL TTC arrondi				903'000.00

ANNEXE 2 : DEVIS DETAILLE DES AMENAGEMENTS

1/ Démolition et évacuation				10'250.00
Démolition clôture et portail				10'250.00
2/ Terrassement				
Fosses de plantation (36 arbres)				14'042.00
Ecroutage et évacuation su 5cm 2x2m	m2	144	4.00	576.00
Tri de la TV sur 5cm	m2	144	4.00	576.00
Réemploi de la TV 2x2x0.05x1.2m	m3	9	30.00	270.00
Creuse des fosses 2x2x0.5m	m3	72	20.00	1'440.00
DCB 2x2x0.5x1.2m	m3	86	130.00	11'180.00
Chemin public				21'400.00
Ecroutage et évacuation su 5cm	m2	1150	4.00	4'600.00
Tri de la TV sur 5cm	m2	1150	4.00	4'600.00
Réemploi de la TV	m3	69	30.00	2'070.00
Creuse sur 5cm	m3	58	20.00	1'160.00
DCB des déblais sur 5cm	m3	69	130.00	8'970.00
Chemin de desserte du camping				1'900.00
Ecroutage et évacuation su 5cm	m2	105	4.00	420.00
Tri de la TV sur 5cm	m2	105	4.00	420.00
Réemploi de la TV	m3	6	30.00	180.00
Creuse sur 5cm	m3	5	20.00	100.00
DCB des déblais sur 5cm	m3	6	130.00	780.00
Prairie				4'600.00
Ecroutage et évacuation su 5cm	m2	1150	4.00	4'600.00
Graminées				8'600.00
Ecroutage et évacuation su 5cm	m2	2150	4.00	8'600.00
Arbustes				4'800.00
Ecroutage et évacuation su 5cm	m2	1200	4.00	4'800.00
Nivellement sud				38'000.00
Fourniture sable, semis et divers	bloc	1	8'000.00	8'000.00
Remise en état et nivellement	bloc	1	30'000.00	30'000.00
3/ Substrat de plantation				
Fosses de plantation (36 arbres)				2'060.00
Tri de la TV sur 5cm	m2	17	60.00	1'020.00
Réemploi de la TV 2x2x0.05x1.2m	m3	104	10.00	1'040.00
Prairie				11'500.00
Substrat sec sur 10cm	m2	1150	10.00	11'500.00
Graminées				23'360.00
Achat de TV	m3	230	50.00	11'500.00
Fourniture de sable et de compost	m3	108	60.00	6'480.00
Mélange et mise en place	m3	538	10.00	5'380.00
Arbustes				21'000.00
Achat de TV	m3	336	50.00	16'800.00
Fourniture de sable et de compost	m3	420	10.00	4'200.00
4/ Chemin public bord du lac				20'000.00
Jaune de la Sarraz				20'000.00
5/ Plantations et semis				126'850.00
Arbres	u.	36	600.00	21'600.00
Arbustes	m2	2250	15.00	33'750.00
Graminées	m2	1200	50.00	60'000.00
Prairie sèche	m2	1150	10.00	11'500.00
6/ Chemin				9'900.00
Chemin en enrobé à créer	bloc	1	9'900.00	9'900.00
Total				318'262.00
Honoraires				80'000.00
Architecte-paysagiste				80'000.00
Sous-total				398'262.00
Divers et imprévu				51'738.00
TOTAL TTC arrondi				450'000.00