

## Rapport N° 2023/111

Parcelle N° 968 à la Vuarpillière

Demandes de crédit pour :

- la démolition des réservoirs d'eau sur la parcelle N° 968 : CHF 1'720'500.— HT
- le déplacement de l'espace de stockage SI Nyon de la parcelle N° 968 vers la parcelle N° 1905 : CHF 107'200.— HT

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à ThermorésÔ Nyon SA sur la parcelle N° 968

---

Nyon, le 7 janvier 2024

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission en charge du préavis s'est réunie une première fois en date du 22 août 2023. Elle était composée de Mesdames ALBERTI Marina, DUPASQUIER Armelle, ULDRY Doris et de Messieurs FARINE Mathieu, FEDERAU Alexander, STALDER Olivier en remplacement de VUADENS Sacha, LÜTJENS Robert, RRAHMANI Ramadan, WEAVER Mark et GAUTHIER-JAQUES Yves président et rapporteur de la commission.

Étaient également présents, M. le Municipal Pierre Wahlen, Mme Giovanna Ronconi, Cheffe du service du territoire et M. Thierry Magnenat, Chef de service des SIN.

Mme La Municipale Stéphanie Schmutz était excusée.

Une deuxième séance a eu lieu le 28 novembre 2023. Étaient présents :

Mesdames ALBERTI Marina, DUPASQUIER Armelle, ULDRY Doris et de Messieurs FARINE Mathieu, FEDERAU Alexander, STALDER Olivier en remplacement de VUADENS Sacha, LÜTJENS Robert, RRAHMANI Ramadan, WEAVER Mark et GAUTHIER-JAQUES Yves président et rapporteur de la commission.

## **Introduction**

La parcelle est actuellement occupée par l'ancien réservoir d'eau. Comme précisé dans le préavis 215 de 2015, le réservoir actuel a été construit en 1904 et restauré en 1952.

La société ThermorésÔ Nyon SA, dont la ville possède 50% et dont l'autre 50% appartient à Romande Énergie, a pour objectif de construire un réseau urbain, une centrale de chauffe et bien entendu, signer des contrats avec des abonnés.

ThermorésÔ Nyon SA souhaite utiliser cette parcelle afin de construire la future centrale de chauffe. Cette centrale utilisera comme matière première du bois qui sera chauffé à haute température. Le gaz sera ensuite transformé chimiquement par catalyse pour obtenir du méthane. À noter que la centrale de chauffe sera également alimentée par le gaz du réseau urbain.

Afin de mener à bien cette construction, le présent préavis demande les investissements nécessaires pour démolir le réservoir et déplacer l'équipement appartenant au SIN sur une autre parcelle et rendre la parcelle prête pour la construction de la centrale de chauffe. Les travaux seront confiés à ThermorésÔ Nyon SA.

Un droit de superficie (DDP) sera signé entre la société ThermorésÔ Nyon SA et la Ville de Nyon.

## **Discussions**

La ville, après une analyse détaillée, a décidé que cette parcelle était la plus optimale pour permettre à ThermorésÔ SA de construire la centrale de chauffe. La proximité du raccordement au système de gaz permet de garantir un approvisionnement constant en énergie.

Avec l'obligation cantonale de démolir le réservoir, la Ville cherche à faire une économie en évitant de devoir refermer le trou laissé par la démolition du réservoir. Le compte fermé étant utilisé pour mener à bien les travaux, travaux qui seront confiés à ThermorésÔ SA.

M. le Municipal Wahlen précise également que les entreprises qui seront mandatées pourraient être les mêmes pour la démolition et la construction. Le montant demandé est basé sur des réponses aux devis entrés.

Ce n'est pas l'ensemble de la parcelle qui sera occupée par la centrale de chauffe : environ un tiers de la parcelle restera disponible. À ce jour, ThermorésÔ SA n'a pas besoin de plus d'espace.

Si la géothermie continue à se développer, cette parcelle pourra être affectée à un nouveau besoin. Mais il n'est pour l'heure pas encore clairement défini où la géothermie sera effectivement réalisée ni les besoins en surface que cela va nécessiter. Un retour devant le Conseil communal n'est donc pas impossible pour une future extension.

Le droit de superficie dont fait l'objet le DDP est d'une durée de 50 ans sur la base de CHF 200.- le mètre carré. Cette convention est définie comme étant de zone d'utilité publique.

**Question :** Y a-t-il du personnel des SIN ou de la Ville à demeure sur cette parcelle ?

**Réponse :** Il n'aura pas de personnel permanent sur cette parcelle.

**Question :** Au sujet de la remarque dans le préavis « *Pour des raisons d'optimisation des ressources et de simplicité, la Municipalité a confié le mandat de démolition des réservoirs à ThermorésÔ Nyon SA.* », il a été demandé plus de précisions.

**Réponse :** M. le Municipal Wahlen précise que les questions de coordination entre le moment où l'excavation est faite, et de l'obligation de reboucher un trou, pour ensuite reprendre les travaux ne semblent pas optimaux. Un autre aspect a été confirmé également de l'utilité de pouvoir profiter des matériaux de démolition pour la future construction.

**Question :** Au sujet de la pollution du sol qui a été constatée, la commission s'inquiète.

**Réponse :** Le chiffrage prend en compte le plus mauvais cas de figure pour garantir de couvrir l'assainissement du sol.

**Question :** Combien de clients ont signé avec ThermorésÔ Nyon SA ?

**Réponse :** M. le Municipal Wahlen estime que cette question n'est pas en relation avec le présent préavis, et renvoie la commission à la réponse qui, entretemps, a été faite au Conseil communal du mois de septembre qui fait suite à une interpellation.

**Question :** Un commissaire relève que le 30% des besoins serait atteint en 2035. Cela semble un chiffre compliqué à atteindre.

**Réponse :** Dans la zone nord de la Ville le bassin d'installation qui arrive en fin de vie (chaudière au mazout et gaz) devrait permettre d'atteindre cet objectif.

**Question :** Est-ce que l'exploitation du bois régional sera suffisante pour couvrir les besoins d'alimentation du central chauffe ?

**Réponse :** Avec la proximité du Jura, les besoins doivent permettre de couvrir les besoins du central de chauffe. La conduite de gaz, qui est proche de la parcelle, sera utilisée si nécessaire.

Des questions liées au fait de confier les travaux à ThermorésÔ SA ont été répondues plus précisément dans la série des questions - réponses ci-dessous.

## **1. Écart financier entre le préavis 215/2015 et le présent préavis.**

Les budgets de démolition indiqués dans les deux préavis présentent en effet un écart important. Cet écart résulte des éléments suivants :

### **a. Mise hors d'usage vs mise à disposition de la parcelle en vue d'une nouvelle construction**

Le budget indiqué dans le préavis 215/2015 est estimatif et établi sans connaître l'affectation future de la parcelle.

Ainsi, il était alors prévu des travaux minium pour une simple mise hors d'usage des réservoirs, soit une démolition partielle jusqu'au niveau du terrain naturel, les constructions existantes au-dessous du niveau du sol étant maintenues et les matériaux au-dessus du niveau du sol étant utilisés pour remblayer les réservoirs.

Le budget actuel permet, quant à lui, de démolir intégralement les réservoirs existants (le béton sera concassé pour servir de coffre sous la future construction) et d'évacuer les terres excédentaires.

Cela représente, pour l'augmentation de la démolition des réservoirs (partie en-dessous du sol), environ CHF 100'000.- et pour l'évacuation des terres (transports et taxes) un total de CHF 468'300.-

#### **b. Dévoiement des conduites**

Dans le même esprit, et pour assurer la constructibilité de la parcelle, des conduites existantes doivent être déplacées.

Cela représente un total de CHF 84'200.- (démolition de voirie et construction de réseaux enterrés)

#### **c. Pollution des terres**

Au moment de la rédaction du préavis 215/2015, les analyses des terres n'avaient pas encore été réalisées.

Les analyses, réalisées depuis, démontrent que les terres sont polluées. Le montant inscrit au budget du présent préavis postule que l'ensemble des terres seraient polluées et devraient être traitées.

Il est probable que cela ne sera pas le cas pour l'ensemble, permettant une économie sur le montant annoncé et ce n'est qu'au moment du chantier que le volume exact des terres à traiter sera connu.

La surtaxe pour l'évacuation des terres polluées est budgétée à CHF 273'800.-

#### **d. Budget estimatif vs budget de réalisation**

Les chiffres présentés dans le préavis 215/2015 résultent d'une estimation alors que les chiffres du présent préavis résultent d'offres d'entreprises.

À noter, à ce propos, que les prix dans la construction ont fortement augmenté suite au COVID et à la surchauffe qui s'en est suivie.

Cela représente environ CHF 100'000.-

#### **e. Divers et imprévus**

Comme il se doit, le budget du présent préavis prévoit un poste divers et imprévus de CHF 156'400.-, soit 10% du montant des travaux, ce poste n'était pas prévu à cette hauteur dans l'estimation initiale (environ CHF 50'000.-).

À ce stade, ce montant constitue une réserve qui ne sera vraisemblablement pas, toute ou partie, mise à contribution. La différence entre les divers et les imprévus des deux budgets est de CHF 100'000.-.

Ces points représentent un total de CHF 1'126'300.- et expliquent la différence entre les deux budgets.

## **2. Nombre de logements concernés par les contrats signés avec ThermorésÔ SA**

En 2022, les contrats signés concernent environ 350 logements, en 2023, 80 logements.

À noter que ces chiffres sont issus de recoupement entre les systèmes informatiques du contrôle des habitants et celui de Cartolacôte.

ThermorésÔ SA assurant le raccordement des immeubles et non pas de chaque appartement, nous ne disposons pas de chiffres précis directement accessibles.

## **3. Frais liés à la démolition des réservoirs**

La promesse de constitution d'un droit de superficie prévoit que le propriétaire mette à disposition la parcelle libre de construction. Ainsi, il est évident que le chiffrage fait en 2015 ne permet pas de remplir cette obligation. La démolition complète des réservoirs s'impose désormais. Par ailleurs, par souci d'efficacité et de rationalité, la Municipalité a décidé de confier ces travaux de démolition à ThermorésÔ.

Cette efficacité se manifeste par exemple dans la gestion commune des installations de chantier pour la démolition et les terrassements et surtout dans l'anticipation du chantier à venir.

L'exemple ci-dessous illustre en effet les économies que les DEUX parties réalisent grâce à cette coordination pour l'évacuation des terres et les remblais.

- L'évacuation des terres, compte tenu de la pollution constatée, est inévitable, quel que soit l'avenir du site. En effet, toute terre polluée, lorsqu'elle est déplacée, ne serait-ce que de quelques mètres, doit être évacuée et traitée, ce qui est très vraisemblablement le cas d'une grande partie des terres sur le site.
- En l'occurrence, il est donc plus avantageux de ne pas « reboucher le trou » puisqu'il aurait fallu trouver des matériaux de remblais venus d'ailleurs et financer leur transport et leur mise en place.
- Outre les effets sur l'environnement (émissions de CO<sub>2</sub>) consistant à amener des matériaux dont la provenance est inconnue, puis d'excaver à nouveau en fonction des besoins de la nouvelle fonction du site, les coûts pour la ville sont moindres. Le coût du remblayage complet du site avec des matériaux rapportés se chiffrent à CHF 385'000.- pour un volume total à remblayer de 7000 m<sup>3</sup>. Ce montant ne sera pas dépensé par la Ville.

Concassage du béton.

Malheureusement, le concassage du béton pour être utilisé comme matériau de coffre ne pourra pas être mis en œuvre, conformément aux restrictions imposées par la législation fédérale pour l'utilisation de ce genre de matériaux. Le béton devra donc être évacué en décharge contrôlée. À noter qu'il aurait été plus économique pour la ville de concasser sur place le béton plutôt que de l'évacuer en décharge contrôlée.

Principe du pollueur payeur.

L'un des réservoirs sur le site a été construit en 1902, l'autre en 1950, et sont exploités depuis et sans discontinuer par les SIN. La source de pollution provient de l'emploi de terres polluées pour les remblais lors de la construction des réservoirs. Compte tenu de l'époque de construction, il est impossible de retrouver l'auteur de la pollution pour exiger un éventuel dédommagement.

Déplacement des conduites.

Le déplacement des conduites est obligatoire dans tous les cas pour permettre la réalisation des travaux de démolition des réservoirs.

La commission a reçu la convention - confidentielle - qui liera la Ville et ThermorésÔ SA.

Pour conclure, la Ville doit entreprendre des travaux pour mettre hors service les réservoirs, ce qui ressort d'une obligation légale. Elle doit également mettre à disposition du superficiaire un terrain libre de construction. La bonne coordination entre ces travaux de démolition et les besoins de ThermorésÔ SA permet aux deux parties de faire des économies, compte tenu en particulier de la pollution du sol. C'est dans cette perspective que la Municipalité a souhaité que soient confiés à ThermorésÔ SA les travaux de démolition.

#### **4. Peut-on légalement utiliser l'intégralité des fonds dans ce préavis selon le compte mentionné au point 2 des décisions ?**

L'utilisation du fonds de réserve est évidemment totalement légale. En effet, la loi sur la distribution de l'eau prévoit que les installations en lien avec l'eau (les réseaux, les ouvrages, etc.) doivent s'autofinancer. Les installations en lien avec l'eau comprennent non seulement leur exécution, mais aussi leur démantèlement quand nécessaire.

À ce propos, vous trouverez en pièce jointe\* le document qui subordonne l'autorisation de construire du nouveau réservoir à la suppression des réservoirs existants. L'autorisation de construire et l'obligation de démolir sont émises par le même Service de la consommation et des affaires vétérinaires (nouvellement OFCO - Office de la consommation du Canton de Vaud), ce qui démontre, au besoin, que la démolition est non seulement imposée, mais qu'elle ressort d'une exigence du Service Cantonal responsable des questions en relation avec l'eau potable.

C'est ainsi que l'ensemble des coûts (et non l'intégralité des fonds) de la démolition figurant dans le préavis seront financés par des prélèvements sur le fonds de réserve. Par ailleurs, comme nous avons eu l'occasion de vous le démontrer, en confiant les travaux de démolition à ThermorésÔ SA, la Ville fait des économies puisque les travaux de remise en état du terrain ne seront que partiellement réalisés.

Enfin, nous pouvons préciser que chaque année la Préfecture vérifie que les prélèvements sur ce fonds de réserve se font dans le respect de la loi.

Concernant l'utilisation du fonds de réserve pour en supporter les coûts, rappelons que le compte de l'eau est un compte fermé, alimenté par les taxes de raccordement et la vente d'eau et qu'il doit supporter l'ensemble des coûts liés aux investissements, à l'exploitation ou encore à l'approvisionnement.

## Conclusions

La commission est acquise à l'idée que ce central de chauffe doit voir le jour. La réalisation d'un réseau urbain de chauffage à distance est une solution d'avenir.

En ce qui concerne les sources d'énergie utilisées, la question de la pérennité à long terme de l'utilisation des sources d'énergie comme présentée dans le préavis, utilisation de la gazéification du bois et le gaz de ville, ne convainc pas tous les commissaires. La Municipalité est invitée, dès à présent, d'étudier d'autres sources d'énergie pour produire de la chaleur.

Les questions relatives aux coûts financiers que seul le contribuable nyonnais doit assumer (ThermorésÔ est à 50% en mains de Romande Énergie) ont suscité des questionnements.

Le même questionnement quant à la perte de la maîtrise de projet par le Conseil sur l'exploitation du réseau reste à l'appréciation du Conseil.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

**vu** le préavis N° 2023/111 concernant « Parcelle N° 968 à la Vuarpillière – Demande de crédit pour la démolition des réservoirs d'eau sur la parcelle N° 968 : CHF 1'720'500.— HT et le déplacement de l'espace de stockage SI Nyon de la parcelle N° 968 vers la parcelle N° 1905 : CHF 107'200.—. Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à ThermoresÔ Nyon SA sur la parcelle N° 968 »,

**ouï** les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

**attendu** que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à procéder à la démolition du réservoir d'eau situé sur la parcelle N° 968 ;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 1'720'500.— HT pour la démolition du réservoir d'eau sur la parcelle N° 968, dépense portée en augmentation du capital de dotation des services industriels, service des eaux réseau Nyon compte N° 9144.01, entièrement couvert par un prélèvement sur le fonds de réserve, compte N° 9280.27 doté d'un montant de CHF 11'804'649.17 au moment de la rédaction du présent préavis ;
3. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 107'200.— HT pour le déplacement de l'espace de stockage des SIN de la parcelle N° 968 vers la parcelle N° 1905 propriété de la SAPAN - Société anonyme pour le pompage et l'adduction d'eau du lac pour la région nyonnaise ;

4. de porter les dépenses engendrées par le déplacement de l'espace de stockage SIN de la parcelle N° 968 vers la SAPAN sur chacun des fluides soit :
  - a. CHF 39'706.— HT portés en augmentation du capital de dotation des Services industriels, compte N° 9144.30 – *Service de l'électricité*, dépense amortissable en 10 ans, entièrement financée par les tarifs de l'électricité, réseau de distribution ;
  - b. CHF 10'962.— HT portés en augmentation du capital de dotation des Services industriels, compte N° 9144.33 – *Éclairage public*, dépense amortissable en 10 ans, entièrement financée par les tarifs de l'électricité, réseau de distribution ;
  - c. CHF 19'817.— HT portés en augmentation du capital de dotation des Services industriels, compte N° 9144.60 – *Service du gaz*, dépense amortissable en 10 ans, entièrement financée par les tarifs du gaz ;
  - d. CHF 36'715.— HT portés en augmentation du capital de dotation des Services industriels, compte N° 9144.01 - *Service des eaux réseau Nyon*, entièrement couvert par un prélèvement sur le fonds de réserve, compte N° 9280.27 – *Service des eaux* doté d'un montant de CHF 11'804'649.17 au moment de la rédaction du présent préavis.
5. d'accepter l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à ThermorésÔ Nyon SA sur une surface de 3'792 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 968 ;
6. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant un droit de superficie à titre onéreux à ThermorésÔ Nyon SA sur une surface de 3'792 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 968 ;
7. d'affecter les montants encaissés à titre de droit de superficie au compte N° 310.4232.00 - *Redevance droit de superficie*.

La Commission

Marina ALBERTI, Armelle DUPASQUIER, Doris ULDRY, Mathieu FARINE, Alexander FEDERAU, Olivier STALDER, Robert LÜTJENS, Ramadan RRAHMANI, Mark WEAVER, Yves GAUTHIER-JAQUES (président et rapporteur).

*\*Annexe selon mention dans le rapport.*

Service de la consommation  
et des affaires vétérinaires

Section distribution de feux

Chemin des Boveresses 155  
Case postale 68  
CH-1066 Epalinges

Dossier traité par : Ch. Hoeniger  
Ligne directe : 021 316 43 58  
E-mail : chris.hoeniger@vd.ch  
Tel. 42661916

Visé	RB	MR				
Visé						
A la Municipalité RWB Reçu le					Visé	
des Communes de						
1268 Dullier					16 SEP. 2015	
1278 Gingins						
1274 Grens						
1260 Nyon						
					<input type="checkbox"/> pour avis <input type="checkbox"/> classé(e)	
					<input type="checkbox"/> non-avis <input type="checkbox"/>	

**COPIE**

Epalinges, le 8 septembre 2015

**Commune de Nyon et SAPAN**  
**Réseau communal et intercommunal de distribution d'eau**  
**Construction du nouveau réservoir de l'Asse et des conduites de liaison (territoire**  
**des communes de Dullier, Gingins, Grens et Nyon)**  
**Projet établi par les bureaux d'ingénieurs RWB – Hydroconcept Sàrl et SABERT**

## AUTORISATION

Messieurs les Syndics,  
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Nous nous référons au courrier transmis par le Service de l'urbanisme de la commune de Nyon en date 19 août dernier ainsi qu'aux informations reçues par courriels au sujet du résultat de l'enquête publique relative au projet cité en titre.

Nous notons que cette enquête publique, ouverte par vos 4 Autorités du 10 juillet au 10 août 2015 pour le compte de la commune de Nyon et de la Société anonyme pour le pompage et l'adduction d'eau du lac pour la région nyonnaise (SAPAN), n'a suscité aucune observation ou opposition.

Nous avons consulté les services de l'Etat concernés par ce projet sur la base des 5 exemplaires du dossier reçus des mandataires de commune de Nyon et de la SAPAN. La synthèse de cette consultation des services est détaillée ci-après

### Coordination avec les services cantonaux concernés :

- La Direction générale de l'environnement (DGE), Direction des ressources et du patrimoine naturels (DIRNA), Division Biodiversité et paysage (BIODIV) :

#### A) CONTEXTE

Le projet prévoit deux parties :

A1. Construction d'un nouveau réservoir de l'Asse avec exutoire (tout en supprimant l'ancien réservoir de la Vuarpillière).

A2. Création d'un nouveau réseau de distribution d'eau potable (mise en place de nouvelles conduites).

#### B) SITUATION

Le projet se situe dans le périmètre de l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS, objet n° 4) et des conduites aboutissent dans le cours d'eau. A ce titre, le projet nécessite des autorisations spéciales au sens des articles 7, 17 de la LPNMS et 51 de la LPêcha.