

PRÉAVIS N° 143

AU CONSEIL COMMUNAL

Demande de crédit de CHF 88'000.- en vue de la réalisation d'un plan de quartier pour le secteur d'Etraz-Sud (Esp'Asse)

Délégué municipal : M. Claude Dupertuis

Nyon, le 2 novembre 2009

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Courant 2008, la Fondation Pro-Jet, représentée par son Directeur, Monsieur Bouvrot et son Président, Monsieur Christen, a approché la Municipalité pour envisager dans quelle mesure le site de l'Esp'Asse pourrait se développer. Auparavant, des démarches avaient déjà été entreprises pour adapter l'affectation du site (ancienne usine Stellram en zone industrielle A) aux activités socio-culturelles promues par le nouveau propriétaire, mais celles-ci n'avaient pas abouti.

Suite à une décision municipale d'octobre 2008, un premier mandat a été confié à un bureau d'architecture et d'urbanisme Nyonnais pour qu'il développe une esquisse et élabore une étude de faisabilité. Ladite pré-étude a fait l'objet d'une présentation à la Commission consultative d'architecture et d'urbanisme dans sa réunion plénière du premier trimestre 2009, suivi d'un avis du conseil de la fondation Pro-Jet. Les réactions des uns et des autres ont été très favorables, il s'agit à présent d'engager la planification du secteur « Etraz-Sud » au moyen d'un plan de quartier.

2. Description du projet

2.1. Historique

La fondation Pro-Jet a acquis la parcelle n° 646 (ancienne usine Stellram) d'environ 8'000 m² en 2001. Celle-ci est affectée en zone industrielle A alors que les activités de la fondation, notamment dans les domaines social et culturel ne sont pas compatibles avec les dispositions réglementaires régissant cette zone. En octobre 2004, la fondation devient propriétaire de la parcelle voisine n° 1457, d'une surface d'environ 5'000 m², qui est affectée en zone de l'ordre non contigu.

Dés 2002 des discussions ont été engagées entre la commune, les propriétaires et l'Etat de Vaud (SAT) en vue de réaliser un PPA sur cette propriété, afin d'adapter l'affectation avec la nouvelle vocation du site et tenir compte de sa spécificité (bâtiments industriels de qualité, activités atypiques, cordon boisé, servitudes, réserve pour le passage de la « petite ceinture »). Une étude volumétrique a été menée à l'interne et fait l'objet d'une présentation à la CCU en 2005. Un cahier des charges en vue de l'élaboration du PPA a été encore une fois été remanié, aussi en 2005, mais la démarche n'a pu aboutir par manque de consensus.

En 2007, des discussions ont repris entre le Municipal et M. Bouvrot, Directeur de l'Esp'Asse, qui ont conduit à l'accueil du Judo Team sur le site ainsi qu'au principe de reprendre la planification.

2.2. Le nouveau projet

L'ouvrage remis sur le métier a permis de redéfinir les enjeux et ouvrir de nouvelles perspectives au développement du site. L'analyse fait ressortir les contraintes (servitude de hauteur, alignement « petite ceinture », cordon boisé, sol, ...), les volumes bâtis (implantation, typologies des constructions, ...), l'affectation des locaux, les surfaces habitables, les circulations. Les vœux exprimés à la fois par les propriétaires et par la Municipalité sont intégrés. Ainsi, les vocations sociales, culturelles et artisanales sont renforcées et quelques logements sociaux pourront être réalisés.

Les potentialités ont ensuite été explorées, avec la définition de principes d'implantation et de valorisation du bâti existant, comme par exemple faire émerger une urbanité propre au site, renforcer le front bâti le long de la Route de l'Etraz, densifier et surélever le centre, proposer une diversité des espaces publics à l'image de la diversité des bâtiments et des activités.

Il en résulte une proposition volumétrique et fonctionnelle qui tient compte aussi bien du passé industriel, de la situation présente, que de l'évolution à venir du site, sans que ce travail sur le fil du temps ne soit perçu comme une remise en question radicale. Le bâti existant est complété, notamment dans sa partie nord par des volumes qui reconnaissent à la fois la route de l'Etraz, un espace central traité sous forme de place, le cordon boisé de l'Asse et l'alignement initialement prévu pour le raccordement de la Petite Ceinture. Au Sud, une partie des bâtiments existants, sans valeur architecturale, est détruite pour accueillir une nouvelle construction parallèle au talus CFF. Enfin un bâtiment implanté le long du cordon boisé de l'Asse est surélevé pour accueillir des logements, tandis que le volume carré qui fait l'articulation des bâtiments existants est lui aussi surélevé.

Nous retiendrons de cette proposition deux qualités majeures, d'une part la densification du secteur, loin de nuire aux qualités intrinsèques du bâti hérité du passé industriel, le met en valeur et le renforce. D'autre part la variété des espaces de circulation, mise en évidence dans l'analyse (cour, passage, ruelle,...), est exploitée judicieusement, clarifiée et complétée pour que le site devienne un espace de vie tout à fait intéressant. Ainsi les accès et stationnement des véhicules sont cantonnés le long de la route de l'Etraz, tandis que de multiples espaces piétonniers, propres à offrir un prolongement extérieur au bâti, favorisant des usages variés ainsi que des liaisons entre les différentes parties du site, complètent cet ensemble.

2.3. Quelques chiffres

La surface habitable actuelle comprend environ 5'500 m² dont :

- 2'900 m² destinés aux activités sociales ;
- 2'600 m² destinés aux activités culturelles.

L'étude de faisabilité estime qu'un doublement de ces surfaces est envisageable. La surface habitable pourrait alors atteindre environ 11'350 m², soit environ 5'850 m² supplémentaires, dont :

- 3'300 m² destinés aux activités sociales ;
- 1'250 m² destinés aux activités culturelles ;
- 1'300 m² destinés aux logements.

Ces chiffres devront bien entendu être vérifiés et confirmés dans le cadre du plan de quartier (lors de la présentation à la CCU élargie du 24 février 2009, il a été évoqué la possibilité de densifier davantage en faveur du logement, ce qui porterait à environ 7'000 m² le potentiel de développement. La densité (CUS) tournerait alors autour de 1).

3. Incidences financières

Estimation des coûts de planification du plan de quartier (urbaniste, ingénieurs en transport et en environnement) jusqu'à l'examen préalable : **CHF 88'000.- TTC**. Ce montant est prévu au plan d'investissement 2009-2010.

Une contribution des propriétaires aux frais de légalisation, à hauteur de CHF 10.- par m² de plancher sera proposée. Des discussions ont déjà eu lieu dans ce sens. La somme devrait globalement couvrir l'ensemble des études. Par contre, s'agissant d'une fondation à but socio-culturel, il n'est pas prévu de percevoir de taxe de plus value (taxe de compensation).

4. Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

Le plan de quartier permettra non seulement une mise en conformité de l'affectation mais également le renforcement de ce pôle, dont la vocation socio-culturelle sera complétée par des activités et du logement social. De cette manière, le plan de quartier apporte les conditions d'une viabilité financière et d'une pérennité de ces activités en ce lieu.

4.2 Dimension sociale

La vocation de l'Esp'Asse est éminemment sociale et culturelle. Le but du plan de quartier est de la confirmer et de donner les moyens de la renforcer notamment au moyen de surfaces destinées aux logements sociaux ainsi qu'aux activités artisanales et culturelles. De plus, au travers du plan de quartier, il y a une claire volonté de rendre ce lieu accessible, ouvert à des activités multiples et davantage ouvert sur la ville.

4.3 Dimension environnementale

Tenter, par des mesures constructives (densité des constructions, isolation, vitrage, type de chauffage, production d'eau chaude et d'énergie solaire), d'atteindre des standards de moindre dépendance vis-à-vis des énergies renouvelables est devenu monnaie courante ces dernières années en raison des progrès techniques et de la hausse des coûts de l'énergie. Mieux faire interagir les constructions avec l'environnement naturel dans une perspective de développement durable, en tenant compte notamment de l'ensoleillement, de la circulation d'air, des matériaux et de la végétation est également important, de même qu'intégrer la mobilité douce. Ces dimensions feront partie du cahier des charges du projet.

5. Conclusion

Lancer l'étude du plan de quartier Etraz-Sud est non seulement une opportunité mais aussi une exigence. Une opportunité car ce modeste pôle d'activités sociales, culturelles et artisanales va pouvoir, en se développant, mieux être en interaction avec la ville et ses besoins. Une exigence, tout simplement parce que le statut de la zone ne correspond pas à l'usage qui en est fait, ce qui laisse l'Esp'Asse dans un état de précarité peu propice à son développement.

NYON · PRÉAVIS N° 143 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 143 concernant la demande de crédit de CHF 88'000.- en vue de la réalisation d'un plan de quartier pour le secteur d'Etraz-Sud (Esp'Asse),
- ouï** le 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 :** d'accorder un crédit de CHF 88'000.- permettant de couvrir les honoraires et frais pour l'élaboration du plan de quartier Etraz-Sud (Esp'Asse).

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 novembre 2009 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

La Secrétaire :

Is

Is

D. Rossellat

R. Leiggener

Annexes

Tableau d'investissement
Plan de situation

CREDIT SUPPLEMENTAIRE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No.

143 / 2009

Réalisation PQ secteur d'Etraz-Sud (Esp'Asse)

Date: Nyon le

28.10.2009

Demande de crédit de CHF 88'000.--

Situation des préavis au 28.10.2009	2006	2007	2008	2009	2010
Total des préavis votés par le Conseil Communal	13'957'350	11'435'780	14'108'800	13'638'760	

Situation des emprunts au 28.10.2009	2006	2007	2008	2009	2010/11
Plafond d'emprunt selon préavis No. 14 du 18.12.2006					230'000'000
Emprunts au 1er janvier	109'640'664	126'692'231	131'225'479	141'053'013	
Evolution des emprunts durant la période +/-	17'051'567	4'533'248	9'827'534	-204'082	
Emprunts fin période/date du jour	126'692'231	131'225'479	141'053'013	140'848'931	

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis No.14)	24'700'000
Engagé	-9'345'799
Caution demandée	0
Disponible	15'354'201

Dépenses d'investissement	CHF y.c. TVA	Estimation des dépenses d'investissements nets				
		2009	2010	2011	2012 et +	TOTAL
Descriptif/Libellé						
Réal. PQ Etraz-Sud (Esp'Asse)	88'000	0	88'000	0	0	0
Total de l'investissement	88'000	0	88'000	0	0	0

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
---	0	0
---	0	0

Financement du préavis	
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Trésorerie/Emprunts dont	88'000
Fonds de réserve	88'000

Libellé / années	2009	2010	2011	2012 et +
Coût total d'exploitation	0	1'300	0	0
Intérêts en % 3.00%	0	1'300	0	0
Entretien	0	0	0	0
Amortissements linéaires	0	0	0	0
Personnel supp. en CHF	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT	0	0	0	0
Revenus annuels	0	0	0	0
Revenus d'exploitation	0	0	0	0
Coûts net d'exploitation	0	1'300	0	0

