

PRÉAVIS N° 97

AU CONSEIL COMMUNAL

Plan de quartier Morâche

Demande de crédit pour la division
et l'acquisition de parcelles inscrites
dans le périmètre dudit plan de
quartier

CHF 353'200.-

Demande de crédit pour la
réalisation des accès aux bâtiments
N° 4 et 5

CHF 612'000.- TTC

Délégué municipal : M. Olivier Mayor

Nyon, le 11 février 2013

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Le 4 octobre 1999 et le 25 avril 2005, votre Conseil a approuvé le plan de quartier Morâche ainsi que les conventions conclues avec les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre de cette planification.

En 2008 et 2011, les permis de construire ont été délivrés par la Municipalité après traitement des oppositions et recours. Les propriétaires ont alors décidé de lancer la construction en août 2011.

Le règlement du plan de quartier et les conventions prévoient, entre autres, une cession de terrain dans le cadre du remaniement parcellaire afin de réaliser le parc public et la voie publique le long des bâtiments nos 4 et 5. Les conventions présentées au Conseil communal en même temps que les préavis N° 45/1999 et N° 128/2005 précisent que cette cession de terrain doit se faire à titre onéreux dès la ratification du plan de quartier par le Département des infrastructures.

Il est dès lors prioritaire d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des accès aux bâtiments, côté Jura dudit plan de quartier.

Entre 2009 et 2010, une étude préliminaire a été effectuée pour estimer l'investissement nécessaire pour réaliser la liaison Morâche-Marchandises (préavis N°109/2009). Les résultats de cette étude vont être repris dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur qui définira les grands axes de la planification territoriale du centre-ville élargi. Cette démarche de planification en cours concerne, entre autres, les infrastructures publiques à réaliser dans le périmètre du centre-ville élargi tel que défini par le Programme de législature 2011-2016.

La réalisation des accès aux bâtiments N° 4 et 5 est de la responsabilité de la Commune selon les conventions signées avec les propriétaires privés, il s'agit de réaliser les accès strictement nécessaires pour accéder aux bâtiments en s'assurant qu'ils soient intégrés et coordonnés avec les aménagements extérieurs qui seront réalisés par les privés.

2. Description du projet

2.1 Remaniement parcellaire

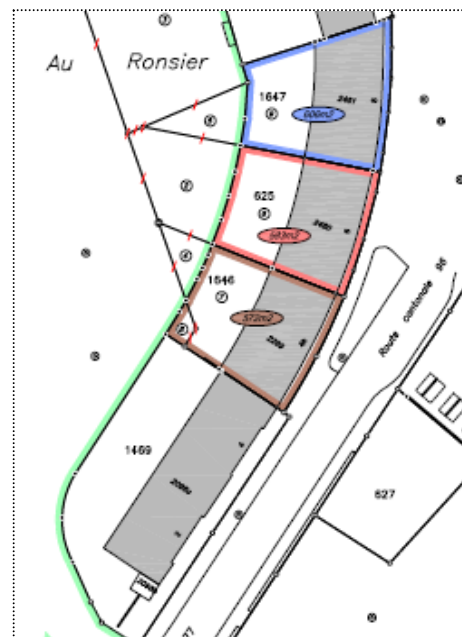
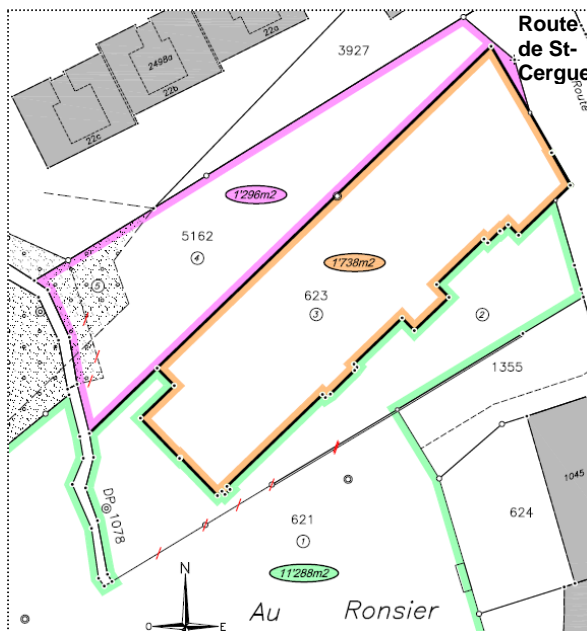
Côté rue de la Morâche, la parcelle N° 613 est cédée à la Commune de Nyon à titre onéreux. Cette cession de terrain permet d'envisager la réalisation de l'accès au bâtiment N° 4. La convention mentionne que le terrain est vendu à CHF 100.-/m² (convention de 1999 / chapitre II - art.5).

Les parcelles N° 5161 et N° 5163 seront, quant à elles, cédées gratuitement à la Commune de Nyon.

NYON · PRÉAVIS N° 97 AU CONSEIL COMMUNAL



Côté route de St-Cergue, la parcelle N° 5162 sera cédée afin de réaliser l'accès au bâtiment N° 5. La convention mentionne que le terrain est vendu à CHF 100.-/m² (convention de 2005 / art. 3).



L'acquisition des parcelles N° 616, 1341, 1647, 625, 1646 et 1469 fera l'objet du préavis du Parc Morâche établi par le Service des espaces verts et forêts.

Les projets d'accès aux bâtiments et le projet de parc public ont été réalisés. Il reste à soumettre le parc à l'enquête publique. Cette démarche ne peut se faire que si la Commune devient propriétaire de l'ensemble des terrains.

2.2 Accès aux bâtiments N° 4 et 5

Comme mentionné en introduction, le projet de développement du centre-ville élargi, tel que présenté dans le Programme de législature 2011-2016, fera l'objet d'un schéma directeur qui sera élaboré sous l'égide du Service de l'urbanisme. Il sera question du développement des divers plans de quartier, mais aussi de mobilité en évaluant plus spécifiquement les besoins en infrastructure afin de réduire le trafic véhicules dans le périmètre proche de la plateforme des transports publics (gare CFF, gare du NStCM, gare routière / TP régional et urbain).

Les bâtiments N° 4 et 5, dont la construction est bien engagée, seront habités d'ici août 2013; des accès publics doivent être réalisés d'ici l'arrivée des habitants.

Outre le fait de régler la question du foncier, il vous est soumis ici le projet de réalisation de ces accès aux bâtiments N° 4 et 5.

Accès au bâtiment N° 4

Cette desserte assure l'accès au futur bâtiment N° 4 des « Résidences du parc » dont les premiers locataires sont attendus en août 2013. L'entrée au quartier se fera depuis le giratoire projeté dans le cadre des mesures urgentes des transports publics situé au carrefour Morâche/Cortot/Divonne (cf. Préavis N° 92/2013). Cette desserte longera le bâtiment et se terminera par une liaison piétonne avec le sentier du Cossy. Cinq places de parc sont prévues le long de la route ainsi que deux places de parc réservées au magasin de cycles Hubacher, conformément à la convention du 7 février 2005 (voir annexe 1).

Ce chemin sera réalisé de manière « transitoire » dans l'attente de la réalisation du projet de liaison routière « Divonne – Prélaz ». Une partie de l'infrastructure sera valorisée.

Accès au bâtiment N° 5

L'accès à ce bâtiment est prévu depuis la route de St-Cergue à la hauteur du chemin du Canal. Il s'agit d'une simple voie bordée de cinq places de parc prévues par le plan de quartier Morâche. L'aménagement de cet accès est coordonné afin de soigner au mieux son intégration avec les aménagements extérieurs privés. Néanmoins, il s'agit de réaliser les infrastructures strictement nécessaires de façon à minimiser l'investissement, sachant qu'un ouvrage génie civil sera réalisé à cet endroit, plus précisément la culée du futur pont franchissant le vallon du Cossy.

L'annexe 2 présente les principales caractéristiques de cet accès dimensionné pour toutes les formes de mobilité en tenant compte de l'emplacement des entrées principales de l'immeuble.

3. Incidences financières

Le projet de division des parcelles représente une dépense de CHF 353'200.- qui se décompose de la manière suivante :

NYON · PRÉAVIS N° 97 AU CONSEIL COMMUNAL

Accès – Acquisition :

Parcelle N° 613 – 1'416 m ²	CHF	141'600.-
Parcelle N° 5162 – 1'296 m ²	CHF	129'600.-
Total	CHF	271'200.-
Etablissement des actes notariés ¹	CHF	82'000.-
Total	CHF	353'200.-

Les coûts de réalisation estimés des accès aux bâtiments N° 4 et 5 représentent une dépense totale de CHF 612'000,- TTC qui se décompose de la manière suivante :

Génie civil – accès bâtiment N° 4	CHF	338'000.-
Génie civil – accès bâtiment N° 5	CHF	166'000.-
Honoraires d'ingénieurs civils, architecte-paysagiste et géomètre	CHF	37'500.-
Divers et imprévus	CHF	25'000.-
Total HT	CHF	566'500.-
Total TTC	CHF	612'000.-

L'acquisition des terrains ainsi que les coûts de construction des accès seront amortis en 30 ans.

¹Trois actes sont établis par le notaire à l'appui du dossier du géomètre (projet de division), non pas en fonction des terrains cédés au parc et au chemin du Ronzier, mais en fonction des propriétaires concernés, raison pour laquelle la Municipalité a préféré demander la totalité de leurs prestations dans ce seul préavis.

4. Aspects du développement durable

4.1. Dimension économique

La réalisation du plan de quartier Morâche permet d'offrir des logements et des places de travail à proximité de la gare et des commerces de la vieille-ville; ce développement urbain devrait profiter à toutes les formes d'activité du centre-ville élargi.

4.2. Dimension sociale

Les accès aux bâtiments N° 4 et 5 offrent une relation directe avec les réseaux de mobilité principaux de la Ville et permettant d'interconnecter tous les quartiers et faciliter les déplacements des habitants.

4.3. Dimension environnementale

Les accès aux bâtiments N° 4 et 5 offriront avant tout une liaison directe pour piétons et cyclistes aux entrées des deux immeubles, et favoriseront certainement la mobilité douce dans ce nouveau quartier du centre-ville.

La future liaison Divonne-Prélaz renforcera les déplacements transversaux Est-Ouest essentiellement pour les mobilités douces sans devoir nécessairement transiter par le centre-ville. Sa relation avec le sentier du Cossy sera un maillon important du réseau des mobilités douces à travers le territoire communal.

5. Conclusion

L'acquisition de terrains telle que prévue par le règlement du plan de quartier Morâche donnera la possibilité à la commune de Nyon de concrétiser ses engagements en réalisant les accès publics aux bâtiments nos 4 et 5. La réalisation de ces accès permettra finalement de ne pas construire uniquement des bâtiments mais bel et bien un « bout de ville » propice aux circulations douces.

NYON · PRÉAVIS N° 97 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° 97 concernant une demande de crédit pour la division et l'acquisition des parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier Morâche et une demande de crédit pour la réalisation des accès aux bâtiments N° 4 et 5 dudit plan de quartier,

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 :

1. d'accorder un crédit CHF 353'200,- pour la division et l'acquisition des parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier Morâche, dépense qui sera à porter au compte N° 9143.20 - *dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans;
2. d'accorder un crédit de CHF 612'000,- TTC pour la réalisation des accès aux bâtiments N° 4 et 5 dudit plan de quartier, dépense qui sera à porter au compte N° 9143.20 - *dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 février 2013 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.


AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


D. ROSSELLAT



Le Secrétaire :


C. GOBAT

Annexes :

Tableau d'investissement
Annexes 1 et 2

1^{ère} séance de la commission

Municipal délégué	M. Olivier Mayor
Date	Mardi 12 mars à 19h15
Lieu	Ferme du Manoir – Salle N° 1

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No.	97 / 2013	Plan de quartier Morâche - division des parcelles et réalisation des accès aux bâtiments	Date: Nyon le	11.02.2013
--------------------	------------------	---	----------------------	-------------------

Demande de crédit de réalisation de CHF 965'200.-- TTC

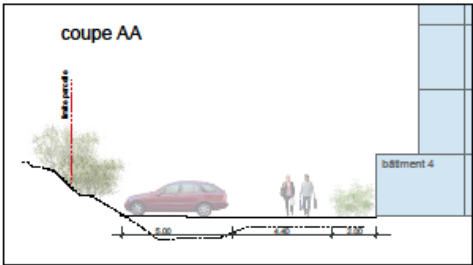
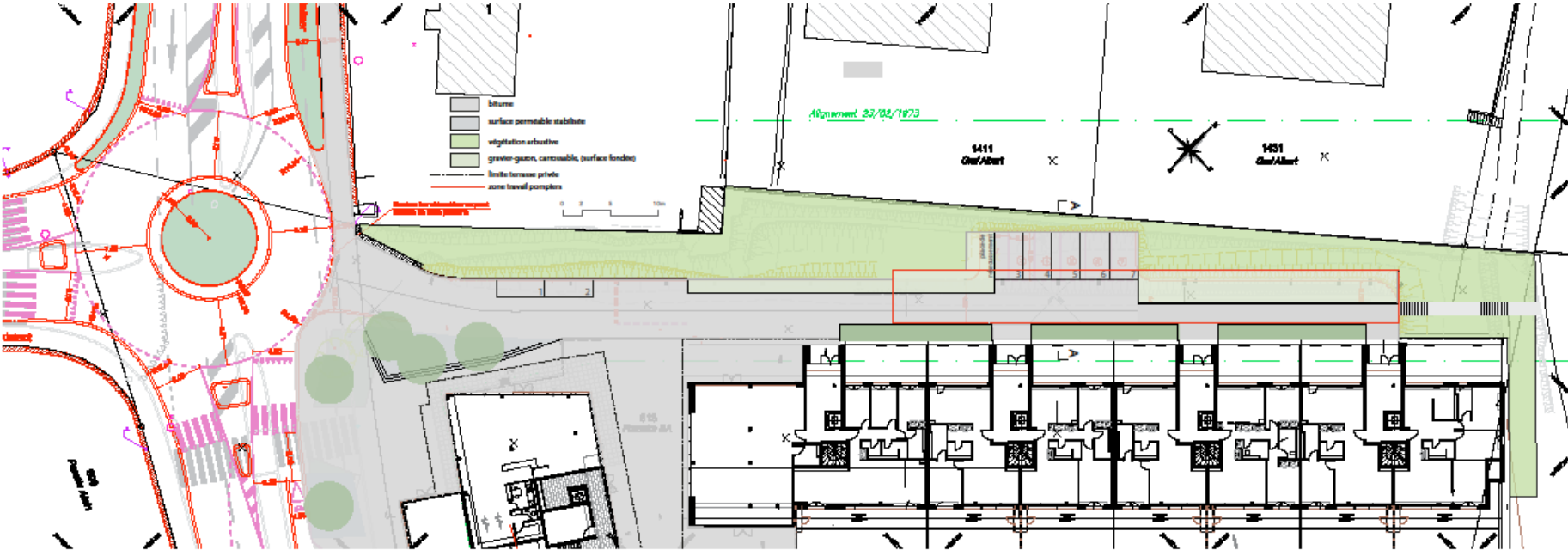
Situation des préavis au 22.01.2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total des préavis votés par le Conseil Communal	150'96'800	16'926'760	6'905'181	12'753'520	29'025'473	8'167'810

Situation des emprunts au 22.01.2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Cautionnements et garanties
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011					225'000'000	225'000'000	Plafond (préavis No.27)
Emprunts au 1er janvier	131'225'479	141'053'013	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	Engagé
Evolution des emprunts durant la période +/-	9'827'534	-259'656	-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	0	Caution demandée
Emprunts fin période/date du jour	141'053'013	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	127'883'270	Disponible

Dépenses d'investissement		Estimation des dépenses d'investissements nets						Estimation amort. + entretien		
	CHF TTC	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL	Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
Acquisition des parcelles	353'200	353'200	0	0	0	0	0	30	11'773	
Réalisation des accès aux bâtiments	612'000	612'000					0	30	20'400	
Total de l'investissement	965'200	965'200	0	0	0	0	0	30	32'173	0



Financement du préavis										
Budget de fonctionnement:										
Trésorerie courante										
Investissement:										
Trésorerie/Emprunts dont	965'200									

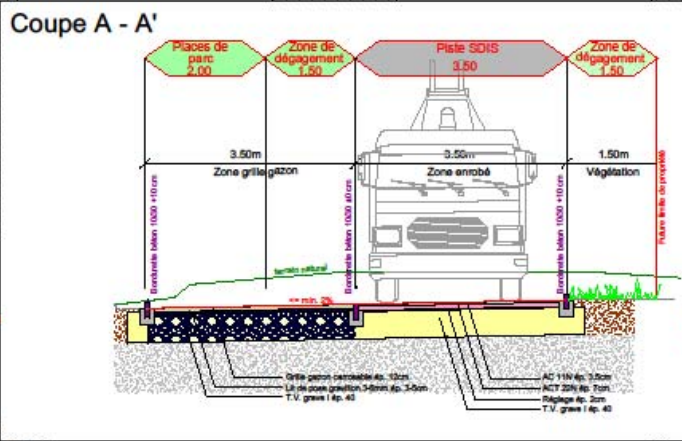
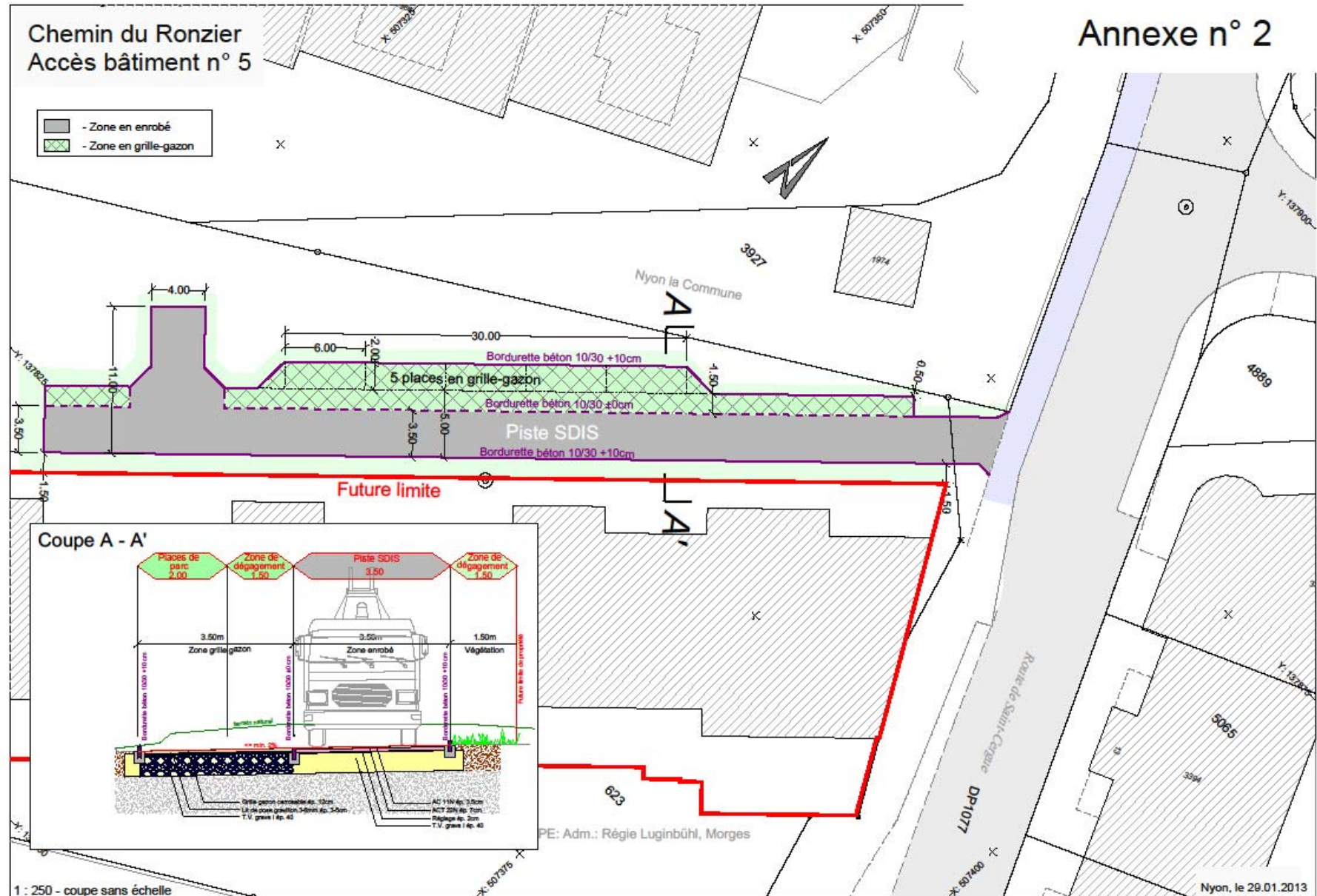
Estimation des coûts d'exploitation										
Libellé / années		2013	2014	2015	2016	2017	2018			
Coût total d'exploitation		28'956	61'129	60'164	59'199	58'234	57'269			
Intérêts en %	3.00%	28'956	28'956	27'991	27'026	26'060	25'095			
Entretien		0	0	0	0	0	0			
Amortissements		0	32'173	32'173	32'173	32'173	32'173			
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0			
Personnel supp. en EPT		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
Economies / Recettes		0	0	0	0	0	0			
		0	0	0	0	0	0			
Coûts nets d'exploitation		28'956	61'129	60'164	59'199	58'234	57'269			



Chemin du Ronzier
Accès bâtiment n° 5

Annexe n° 2

-  - Zone en enrobé
-  - Zone en grille-gazon



1 : 250 - coupe sans échelle