

PRÉAVIS N° 2024/I 33

AU CONSEIL COMMUNAL

Secteur En Prélaz

Demande d'un crédit d'études de CHF 390'000.– TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

I^{re} séance de la commission

Date	Jeudi 22 février 2024 à 19h00
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférence N° 1

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

I. Introduction

Le secteur En Prélaz est situé à l'intérieur du territoire urbanisé, à moins de 300 mètres au nord de la gare de Nyon, et à proximité immédiate du vallon boisé de l'Asse et des équipements scolaires et sportifs du site du Rocher.

Selon le plan des zones en vigueur, la parcelle N° 643 est affectée principalement en zone d'ordre non contigu, dans un secteur soumis à l'élaboration d'un plan d'affectation, et pour parties, en zone de verdure et en zone de forêt. Une planification est donc nécessaire pour le développement du site.

La société HRS Real Estate SA (ci-après HRS), qui représente HRS Investment AG, promettant-acquéreur de la parcelle N° 643, a la volonté de développer et réaliser un projet sur cette parcelle.

Ce projet représente par ailleurs une réelle opportunité au bénéfice d'intérêts publics sur les points suivants :

- réalisation de logements à proximité du centre-ville, de la gare et d'équipements existants, répondant aux besoins de la population ;
- intégration dans un immeuble d'un équipement public destiné à des activités préscolaires, parascolaires ou autres ;
- création d'un espace paysager ouvert au public, en synergie avec les aménagements du site du Rocher et porteur de qualités en termes d'environnement et de biodiversité ;
- intégration et optimisation de la liaison de mobilité active entre le chemin de Prélaz et la future passerelle sur l'Asse.

Une collaboration constructive s'est ainsi mise en place avec HRS, permettant de déterminer les objectifs, les données du projet et la démarche pour le développement du projet.

La Municipalité demande dès lors un crédit d'études pour l'établissement du projet urbain et du PA En Prélaz, permettant la réalisation d'un nouveau quartier de qualité.

2. Historique et contexte

HRS Investment AG a signé un acte de vente conditionnelle avec droit d'option avec la propriétaire de la parcelle. Le transfert de propriété est prévu à l'entrée en force du PA En Prélaz. HRS Investment AG a confié le développement du projet à HRS Real Estate SA qui est l'interlocuteur de la Ville de Nyon.

Une étude de faisabilité a été élaborée par le bureau Arcadie en octobre 2022 sur mandat de HRS. De 2022 à 2023, plusieurs rencontres ont eu lieu entre le Service du territoire et HRS, concernant les principes du projet, la démarche et les modalités de collaboration.

3. Objectifs et enjeux

L'objectif général est de développer un quartier composé d'une partie prépondérante de logements, dont une part de logements d'utilité publique (LUP), d'une partie d'équipements et d'activités ainsi que d'espaces ouverts dont un espace paysager ouvert au public. Il est visé de favoriser la mobilité active, la végétalisation du site, la qualité des espaces ouverts ainsi que les connexions avec les quartiers voisins.

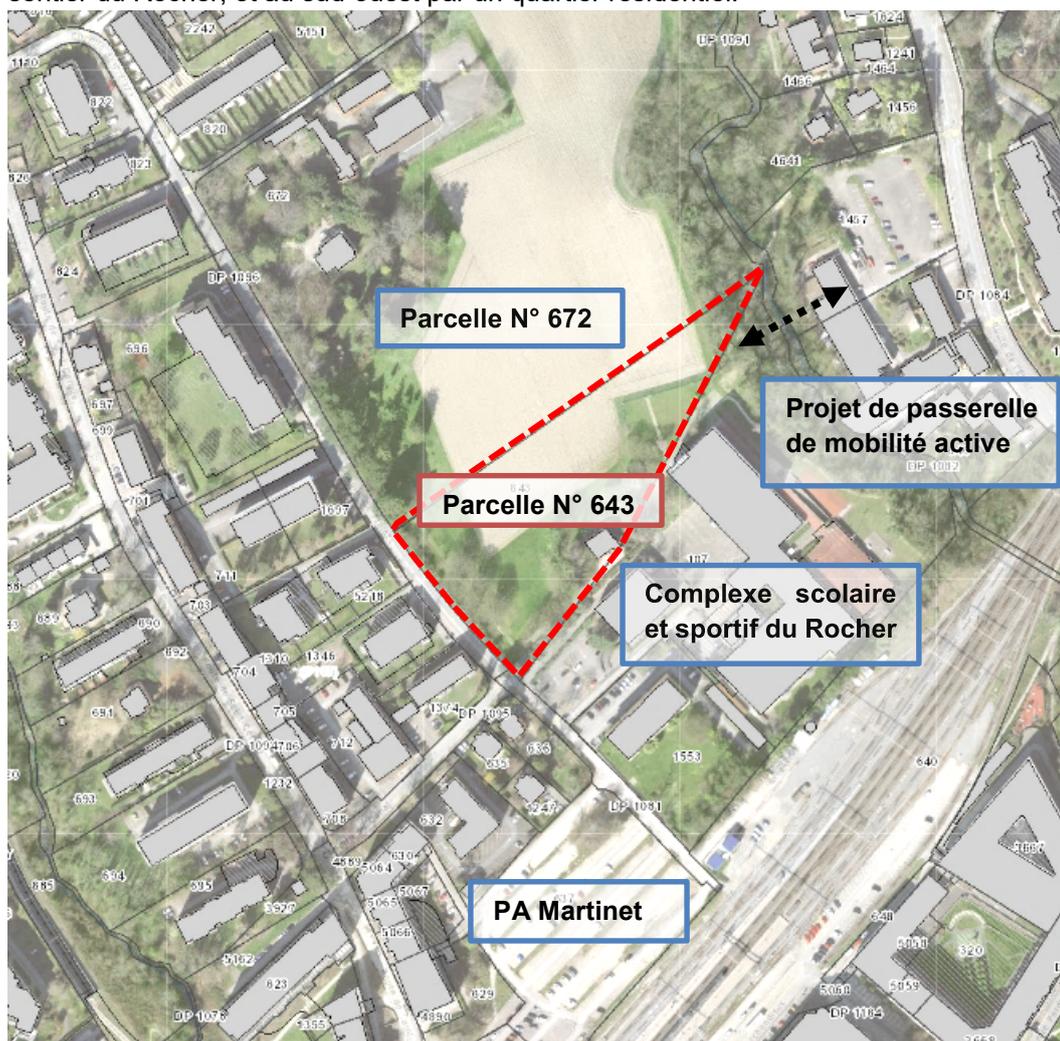
Cet objectif fait partie des accords convenus avec HRS.

4. Etablissement d'un plan d'affectation

4.1 Description du site et du projet

Périmètre

Le site du plan d'affectation (PA) comprend la seule parcelle N° 643, d'une surface de 12'388 m². Il est délimité au nord-ouest par la parcelle N° 672 et sa zone de verdure partiellement utilisée par l'agriculture, au nord-est par l'Asse et son cordon boisé, au sud-est par le site scolaire et le sentier du Rocher, et au sud-ouest par un quartier résidentiel.



Carte 1: situation foncière actuelle et projets voisins

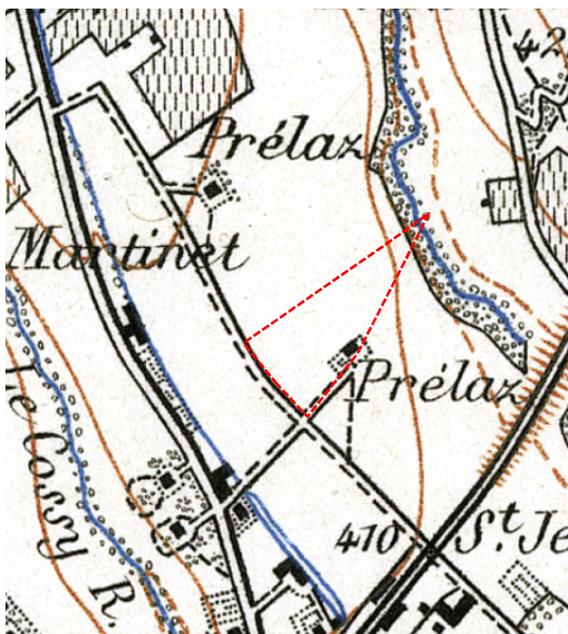
Historique du site

Le site En Prélaz est situé sur un coteau orienté vers l'est, en pente douce en direction du vallon de l'Asse. Il s'agit d'un espace hérité d'un ancien domaine datant de la fin du XIX^e siècle, caractérisé par des prés, des champs ainsi que des allées pour lesquelles certaines subsistent encore aujourd'hui avec de grands sujets arborés.

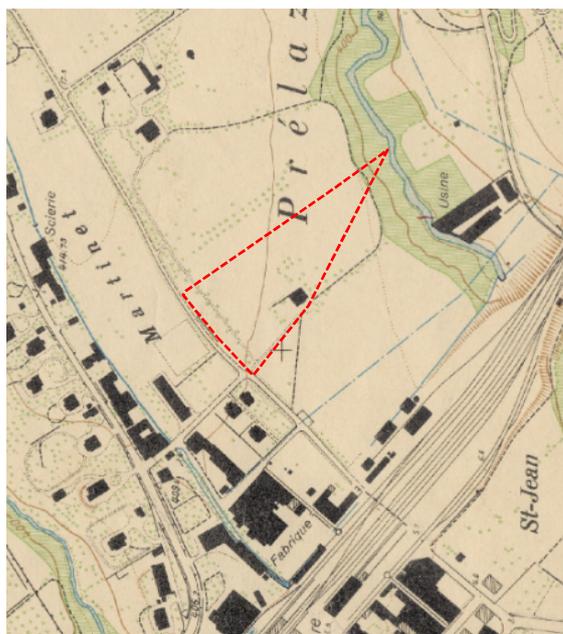
La parcelle N° 643 est partiellement construite avec la présence d'une villa attestée dès 1870 (carte 2). Le contexte environnant s'est peu à peu développé au fil des ans et en particulier dans

les années d'après-guerre, en lien avec les manufactures ouvrières sur le site du Martinet avoisinant. Dans les années 1980, l'équipement scolaire et sportif du Rocher se construit au sud de la parcelle, puis dans les années 1990 jusqu'aux années 2020, les quartiers environnants se densifient progressivement, laissant place à des logements collectifs.

En termes de patrimoine, le site fait partie du périmètre VI indiqué à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) avec la désignation « vallon boisé traversé par la rivière de l'Asse s'ouvrant en amont sur des prés et des champs, remarquables espaces verts à proximité du bâti ».



Carte 2: carte Siegfried 1870



Carte 3: Plan d'ensemble 1940

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement suivants servent de base au développement du projet :

- implantation du bâti et configuration des espaces ouverts en fonction des qualités du site et du contexte urbain et paysager ;
- projet intégrant les objectifs pour un quartier durable axé sur le respect de l'environnement et le bien-être de ses habitant-e-s ;
- projet veillant à préserver au maximum le patrimoine arboré existant, à assurer un maximum de pleine terre et à favoriser la biodiversité ;
- projet en synergie avec les espaces publics voisins, la liaison de mobilité active entre le chemin de Prélaz et la future passerelle sur l'Asse, les aménagements du site scolaire et sportif du Rocher, et l'infrastructure écologique en cours d'étude ;
- accès au futur parking du projet veillant en particulier à assurer la sécurité relative au déplacement des écolier-ère-s et usager-ère-s du site du Rocher ;
- raccordement des immeubles au futur réseau de chauffage à distance (CAD), pour autant que le réseau soit existant et fonctionnel pour la mise en service des immeubles.

Ces principes font partie des accords convenus avec HRS.

Principes programmatiques

Les principes programmatiques sont les suivants :

- programme total visé d'environ 9600 m² de surface de plancher déterminante (SPd) ;
- part prépondérante d'environ 80% de logements, dont au minimum 25% de LUP ;
- part d'environ 20% d'équipements et activités, dont une surface d'environ 500 à 900 m² SPd destinée à un équipement public pour les activités préscolaires, parascolaires ou autres ;
- espaces ouverts, dont un espace paysager ouvert au public d'une surface minimale de 6000 m².

Ces principes font partie des accords convenus avec HRS.

Coordinations à assurer

Le contexte urbain autour du site En Prélaz connaîtra dans les prochaines années un développement important, notamment sur le secteur du Martinet et en lien avec les projets d'aménagement du site scolaire et sportif du Rocher et de la liaison de mobilité active entre le chemin de Prélaz et la future passerelle sur l'Asse. Les coordinations nécessaires seront assurées entre les différents projets.

4.2 Démarche de projet

La démarche de projet est composée de plusieurs volets coordonnés et en interaction :

- le projet urbain, comprenant notamment l'implantation du bâti, les espaces ouverts et paysagers, les accès et les aspects environnementaux ;
- le projet architectural, permettant les interactions et les vérifications de faisabilité nécessaires ;
- l'établissement du dossier du plan d'affectation (PA), accompagné d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE), d'un plan paysager et d'un concept énergétique ;
- une démarche intégrée de certification SEED, permettant de développer les objectifs d'un quartier durable ;
- une démarche participative, permettant de mettre en discussion les orientations du projet.

Cette démarche de projet fait partie des accords convenus avec HRS.

Développement du projet urbain et plan d'affectation

La démarche prévoit confier les études d'élaboration du projet urbain et du plan d'affectation à une équipe de mandataires désignée par une procédure d'appel d'offres conforme aux règles des marchés publics. Cette équipe sera composée d'un-e urbaniste pilote de l'équipe, d'un-e architecte-paysagiste, d'un-e ingénieur-e en mobilité, d'un-e ingénieur-e en environnement, d'un-e ingénieur-e en énergie et d'éventuels autres spécialistes.

La réalisation du plan d'affectation peut nécessiter des ajustements fonciers afin de construire les aménagements attendus. Ces modifications et les accords nécessaires doivent être fixés avant la légalisation du plan d'affectation. Un-e géomètre et un-e juriste accompagneront la Ville pour ces prestations.

Démarche de certification SEED

La certification SEED – Next generation living, continuité de la démarche One Planet Living (OPL), a pour objectif la réalisation de quartiers durables et solidaires axés sur le respect de l'environnement et le bien-être de leurs habitant-e-s.

Les exigences et la méthodologie de travail de la démarche SEED sont intégrées, dès les premières réflexions, dans le cahier des charges des mandataires spécialisé-e-s, ainsi que dans

tout le processus de planification. Des groupes de travail thématiques regrouperont l'équipe de mandataires du projet urbain, un représentant de SEED ainsi que des expert-e-s afin de s'assurer de la prise en compte des objectifs SEED dans le projet urbain. A la légalisation du plan d'affectations, les parties signeront un document concrétisant les engagements.

Démarche participative et communication

Compte tenu des qualités du site, ainsi que des enjeux d'exemplarité environnementale, une démarche participative sera mise en place à la hauteur des ambitions du futur quartier. Les enjeux de la démarche SEED sont des moteurs pour une démarche exemplaire d'un quartier durable sous toutes ses dimensions.

Le processus participatif fera appel à un-e spécialiste chargé-e de sa conception et de sa mise en œuvre en lien avec les services de la Ville, l'objectif étant d'accompagner le projet urbain pour qu'il réponde au mieux aux besoins et aux attentes d'un quartier durable de qualité.

Une première consultation pourrait être envisagée au moment du projet d'intention, suivie d'une seconde en vue du dépôt à l'examen préalable, l'objectif étant que les habitant-e-s et les usager-ère-s puissent être consulté-e-s et informé-e-s aux moments clés du PA En Prélaz, notamment au lancement et à la définition des orientations stratégiques.

Pour accompagner la démarche participative, des actions de communication devront être mises en place, que ce soit pour informer sur les tenants et aboutissants du projet à toute la population ou pour mobiliser les participant-e-s. Si la coordination et la mise en œuvre de ces actions de communication sont assurées à l'interne, des prestations externes seront nécessaires pour la production de vidéos, d'illustrations ou l'édition de divers supports de communication.

Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Afin de l'aider dans la conduite du processus d'études, de préparer les pièces nécessaires à l'appel d'offres et de l'assister dans le suivi du dossier, le Service du territoire s'entourera d'une urbaniste assistante à maîtrise d'ouvrage. Les prestations comprendront notamment la mise au point du dossier d'appel d'offres en vue de l'attribution du mandat à l'équipe de mandataires pour l'élaboration du projet urbain et du plan d'affectation.

Calendrier

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Projet urbain

Dépôt du préavis au Conseil communal	Janvier 2024
Acceptation du crédit d'études	Printemps 2024
Cahier des charges des études	Printemps 2024
Appel d'offres et attribution des mandats	Été 2024
Démarrage des études	Septembre 2024
Examen préalable du PA	Printemps 2025
Enquête publique du PA	Début 2026
Adoption et approbation du PA	Fin 2026

Le schéma de la démarche figure en annexe.

5. Modalités de collaboration

Les modalités de collaboration entre la Ville de Nyon et HRS, nécessaires pour le développement du projet et l'établissement du PA En Prélaz, ont été fixées et formalisées par un projet de convention de partenariat.

La convention porte en particulier sur les données et principes du projet, les équipements, infrastructures et espaces publics ou ouverts au public, ainsi que la démarche et l'organisation du projet.

Les données du projet comprennent l'objectif général, les principes d'aménagement et les principes programmatiques, tels que décrits aux chapitres 3 et 4.1 du présent préavis.

La démarche de projet est composée des différents volets coordonnés et en interaction, tels que décrits au chapitre 4.2 du présent préavis : le projet urbain, le projet architectural, l'établissement du PA, la démarche intégrée SEED et la démarche participative.

L'organisation du projet prévoit la constitution d'un groupe de suivi composé de représentant-e-s du comité de projet (COPRO) mis en place par la Ville et de représentant-e-s de HRS.

A ce stade, les équipements, infrastructures et espaces publics ne sont pas déterminés dans leur localisation, leur délimitation et leur définition exacte, ils sont identifiés selon leur nature :

- équipement public intégré dans un immeuble privé, destiné à des activités préscolaires, parascolaires ou autres ;
- espace paysager ouvert au public d'une surface minimale de 6'000 m² ;
- chemins et liaisons de mobilité active ;
- équipement technique pour l'alimentation en eau et énergie et l'évacuation des eaux.

Les principes de base du financement et de la mise en œuvre des équipements, infrastructures et espaces publics ou ouverts au public sont énoncés, ils seront confirmés et précisés lorsque la définition des ouvrages sera consolidée. Une ou plusieurs conventions de réalisation seront établies ultérieurement et selon les besoins.

6. Incidences financières

6.1 Projet urbain et plan d'affectation

L'estimation des coûts pour les études du projet urbain et l'établissement du plan d'affectation a été effectuée. Elle comprend les différents chapitres décrits ci-dessous.

Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

- | | |
|---|------------------|
| – Cahier des charges des études du projet urbain et du plan d'affectation | CHF 23'000.– TTC |
| – Appel d'offres | CHF 17'000.– TTC |
| – Appui ponctuel durant la procédure jusqu'à l'enquête publique du PA | CHF 20'000.– TTC |

Projet urbain et plan d'affectation

L'élaboration du plan d'affectation sera réalisée par une équipe de mandataires réunissant les compétences suivantes.

Equipe de mandataires :

– Urbaniste :	CHF 71'000.– TTC
– Architecte-paysagiste :	CHF 53'000.– TTC
– Ingénieur-e mobilité :	CHF 17'000.– TTC
– Ingénieur-e civil-e :	CHF 8'000.– TTC
– Ingénieur-e environnement :	CHF 23'000.– TTC
– Ingénieur-e énergie :	CHF 18'000.– TTC

Spécialistes :

– Géomètre :	CHF 10'000.– TTC
– Juriste :	CHF 5'000.– TTC

Les prestations d'architecte relatives au projet architectural sont conduites et financées par HRS, elles ne sont donc pas comprises dans le présent descriptif.

Démarche SEED

– Intégrateur SEED :	CHF 19'000.– TTC
– Expert-e-s :	CHF 5'000.– TTC
– Prestations équipe de mandataires :	CHF 6'000.– TTC

Démarche participative et communication

– Spécialiste démarche participative :	CHF 40'000.– TTC
– Communication :	CHF 20'000.– TTC

Divers et imprévus

– Environ 10% :	CH 35'000.– TTC
-----------------	-----------------

Synthèse

En résumé, le montant du crédit d'études pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation s'élève à un total de CHF 390'000.– TTC, composé de la manière suivante :

– Assistance à maîtrise d'ouvrage :	CHF 60'000.– TTC
– Plan d'affectation :	CHF 205'000.– TTC
– Démarche SEED :	CHF 30'000.– TTC
– Démarche participative et communication :	CHF 60'000.– TTC
– Divers et imprévus (env. 10%) :	CHF 35'000.– TTC

6.2 Financement des études

Il est prévu que les frais nécessaires à l'établissement du PA En Prélaz seront mis à charge du ou des propriétaires au prorata des droits à bâtir au moment de la délivrance des permis de construire, conformément à l'article 75 du règlement communal sur le plan d'extension.

Ces frais comprennent les coûts des études du projet urbain, du plan d'affectation et de la démarche participative, avec les divers et imprévus y relatifs, pour un montant de CHF 290'000.– TTC qui représente une recette d'investissement.

Ces frais ne comprennent pas les coûts des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et de la démarche SEED, pour un montant de CHF 100'000.– TTC à la charge de la Ville de Nyon.

6.3 Equipement communautaire

Le règlement communal sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire détermine la fixation du montant de cette taxe prévue aux articles 4b à 4e de la loi sur les impôts communaux (LCom).

La taxe est due dès que la mesure de planification permet d'augmenter de plus de 30% le nombre de mètres carrés de la surface de plancher déterminante (SPd). Les surfaces dévolues aux logements d'utilité publique et aux équipements publics sont dispensées.

Dans le cas du PA En Prélaz, le programme total visé est de 9600 m² SPd, dont une surface d'environ 1920 m² de logements LUP et une surface de 500 à 900 m² d'équipement public.

Les droits à bâtir existants, selon le règlement communal sur le plan d'extension pour la zone de l'ordre on contigu, s'élèvent au minimum à 7'777 m² SPd, soit l'indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0,65 appliqué à la surface de la parcelle de 11'965 m² après déduction de l'aire forestière.

Le programme futur ne représente donc pas une augmentation de plus de 30% des droits à bâtir existants. Ainsi, aucune taxe ne sera perçue.

7.Aspects du développement durable

7.1 Dimension économique

Le développement du secteur En Prélaz contribue à renforcer l'offre en logements à proximité de la gare de Nyon, d'un équipement scolaire et sportif et d'une nouvelle liaison de mobilité active avec les quartiers voisins. L'implantation d'une surface d'activités dans le quartier permet d'assurer une mixité et d'offrir de nouvelles aménités aux habitant-e-s actuel-le-s et futur-e-s.

7.2 Dimension sociale et participative

Dans le cadre des accords avec HRS, le programme prévoit une part minimale de 25% de logements LUP et l'intégration d'un équipement destiné à des activités préscolaires, parascolaires ou autres.

Compte tenu des qualités du site, ainsi que des enjeux d'exemplarité environnementale, une démarche participative sera mise en place à la hauteur des ambitions du futur quartier. Les enjeux de la démarche SEED sont des moteurs pour une démarche exemplaire d'un quartier durable et solidaire.

Le processus participatif fera appel à un-e spécialiste chargé-e de sa conception et de sa mise en œuvre en lien avec les services de la Ville, l'objectif étant d'accompagner le projet urbain pour qu'il réponde au mieux aux besoins et aux attentes d'un quartier durable de qualité.

7.3 Dimension environnementale

La préservation des arbres existants et l'aménagement d'un espace paysager en pleine terre permet de maintenir un îlot de fraîcheur et la perméabilité des sols.

Par ailleurs, la démarche SEED permet d'ancrer les principes sur l'ensemble de la vie du quartier, de sa planification à sa réalisation et à son exploitation.

Une attention particulière sera portée au concept paysager intégrant les qualités en termes d'environnement et de biodiversité autour du triptyque eau-sol-végétation, ainsi qu'aux exigences de performance énergétique.

8. Conclusion

Le quartier En Prélaz a l'ambition d'être un nouveau quartier mixte au cœur de la ville et à proximité de la gare de Nyon et d'un réseau de mobilité active et d'équipements scolaires et sportifs. La programmation du PA En Prélaz doit pleinement intégrer les objectifs d'un quartier résilient face au changement climatique, ancré dans le futur et répondant aux besoins de la ville et de ses habitant-e-s.

Le nouveau quartier permettra d'accroître l'offre de logements, notamment de logements d'utilité publique, complétée par des surfaces d'activités et d'équipement public, et par la création d'un espace paysager ouvert au public.

La réalisation de ce nouveau quartier nécessite l'établissement d'un projet urbain, traduit dans un plan d'affectation. Aussi la Municipalité invite-t-elle le Conseil communal à accepter la présente proposition.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, 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° 2024/133 concernant «Secteur En Prélaz – Demande d'un crédit d'études de CHF 390'000.– pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation »,
- 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 à la Municipalité un crédit de CHF 390'000.– pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation pour le secteur En Prélaz ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 10 ans ;
3. de prendre acte que le montant de CHF 290'000.– sera mis à charge du ou des propriétaires au prorata des droits à bâtir au moment de la délivrance du ou des permis de construire.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 décembre 2023 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

- Tableau d'investissement
- Schéma de la démarche

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 2024/133

Secteur En Prélaz

Date: Nyon le

11.12.2023

Demande d'un crédit d'études de CHF 390'000.- TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation

Situation des préavis au 11.12.2023	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total des préavis votés par le Conseil communal	13 472 665	5 252 306	30 968 925	35 018 470	25 990 523	76 474 143

Situation des emprunts au 11.12.2023	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Plafond d'emprunt selon préavis N°2021/15	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	380 000 000	380 000 000
Emprunts au 1er janvier	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	284 928 000	298 156 000
Evolution des emprunts durant la période +/-	26 000 000	8 500 000	-6 200 000	-6 372 000	13 228 000	-500 000
Emprunts fin période/date du jour	289 000 000	297 500 000	291 300 000	284 928 000	298 156 000	297 656 000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°2021/15)	30 000 000
Caution activée	-11 603 600
Caution demandée	0
Disponibles	18 396 400

Dépenses et recettes d'investissement	CHF	Estimation des dépenses d'investissements nets					2023-2027
		2023	2024	2025	2026	2027	
Descriptif/Libellé							
Projet urbain et plan d'affectation	390 000	0	180 000	180 000	30 000	0	390 000
Refacturation aux propriétaires	-290 000	0	0	0	0	-290 000	-290 000
Total de l'investissement	100 000	0	180 000	180 000	30 000	-290 000	100 000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss./an	Entretien annuel
10	10 000	
Total	10 000	

Financement du préavis	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	100 000
Total des besoins en financement	

Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					2023-2027
		2023	2024	2025	2026	2027	
Coût total d'exploitation		0	3 600	7 200	7 800	12 000	30 600
Intérêts en %	2,00%	0	3 600	7 200	7 800	2 000	20 600
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	0	0	0	10 000	10 000
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
Recettes		0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		0	3 600	7 200	7 800	12 000	30 600

Ville de Nyon – En Prélaz

Annexe – Schéma de la démarche

