



# Préavis n° 1/17 au Conseil communal

**Révision du Plan de Quartier du Chêne  
Demande de crédit d'étude**



**Délégué municipal :**  
**- M. Michel Crottaz, municipal**

Aubonne, le 17 janvier 2017/MC/cdu

## **TABLE DES MATIERES**

1.	<u>PREAMBULE</u> .....	3
2.	<u>HISTORIQUE</u> .....	3
3.	<u>PRIORITES</u> .....	4
4.	<u>PERIMETRE DE L'ETUDE</u> .....	4
5.	<u>L'ETUDE, LES PRESTATIONS ET LA MISE EN PHASES</u> .....	5
6.	<u>FINANCEMENT ET ARMORTISSEMENT</u> .....	8
7.	<u>CONCLUSION</u> .....	8

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1. PREAMBULE

Le quartier du Chêne tel que nous le connaissons aujourd'hui est un ensemble un peu hétéroclite composé d'immeubles et de maisons individuelles sans suite organisée ou logique, de bâtiments scolaires, sportifs et socio-culturels, d'infrastructures sportives, d'espaces verts, de vignes et de rues.

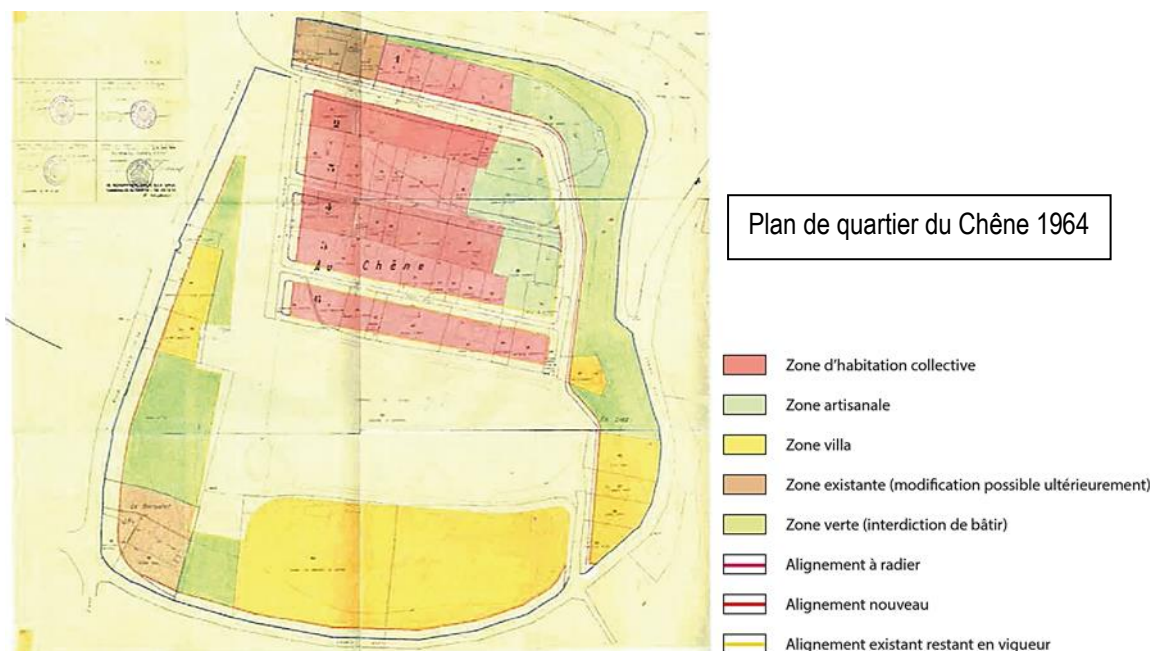
Le tissu bâti comprend des bâtiments de formes, de volumétries et de matériaux divers.

Le sol est constitué de dépôts fluvio-glaciaires, des bras aquifères peuvent être présents.

La situation de surplomb et le site de l'Esplanade impriment une qualité patrimoniale importante : L'Esplanade est identifiée à l'ISOS et porte la note 2 à l'inventaire.

## 2. HISTORIQUE

Le quartier du Chêne s'est développé progressivement depuis les années 60. Une réglementation contenue dans un PEP a été adoptée en 1964, délimitant une zone d'habitations collectives, assez dense, et une zone artisanale. Audacieuse pour l'époque, la réglementation de la zone d'habitations autorise des immeubles de 6 étages, de 18 m de haut, des toits plats ou à faible pente. Le tout avec un CUS de 0,85.



La zone artisanale n'est plus active depuis longtemps, elle est désormais occupée par les bâtiments du Cœur du Chêne et par des locatifs appartenant à des privés, construits voici plusieurs dizaines d'années.

Le PDCOM précise bien la vocation du site : habitat, utilité publique, écoles, sport, voirie et service du feu.

Le PEP du Chêne est désuet, il date de 1964. Il est antérieur au PGA actuel (82) et à la LAT (2014); les dernières constructions, en particulier le Cœur du Chêne, ont été autorisées du bout des lèvres par le Canton, car non conformes à la zone; le SDT a été clair : il n'y aura plus d'autre autorisation sans révision du PEP.

En 2012, un atelier participatif réunissait la Municipalité, un bureau d'urbanistes, un ingénieur en mobilité, la direction des écoles, l'Assagie, des citoyens habitant le Chêne et un commerçant. Cet ensemble de forces a permis d'établir un schéma directeur d'aménagement du Chêne; celui-ci consolide la vocation scolaire du site et confirme l'affectation d'habitation dense et l'affectation publique. Ce schéma directeur donne aussi une stratégie de mobilité (à savoir les accès) en évitant, dans la mesure du possible, certaines rues habitées, en privilégiant la sécurité et la circulation des élèves, et en délimitant des zones de dépose-minute.

### 3. PRIORITES

La Commune se trouve devant la priorité de rendre l'affectation et la réglementation du secteur conformes aux dispositions fédérales et cantonales. L'objectif principal de la révision du plan d'affectation est donc la mise en conformité des constructions apparues ces trente dernières années. Cependant, il s'agira aussi de renforcer la cohérence architecturale du secteur, de permettre un développement futur des infrastructures publiques (scolaire et parascolaire) et d'évaluer les capacités futures d'urbanisation, en particulier de l'actuelle zone artisanale. Par ailleurs, ce nouveau Plan spécial d'affectation devra se conformer aux dispositions du PDCn. A noter encore que le secteur du Chêne est contenu dans le Périmètre de Centre régional, notion précisée par la mesure B11 du PDCn.

### 4. PERIMETRE DE L'ETUDE

La révision du PGA permet de confirmer l'abrogation partielle du PEP du Chêne en intégrant certaines parcelles aux zones à bâtir régies par le nouveau PGA. Ces parcelles sont affectées dans le nouveau PGA en zone de verdure, en zone viticole, en zone d'habitation de faible densité et en zone de site construit protégé. Les services cantonaux considèrent d'ailleurs ces zones comme faisant partie du PGA – que ce soit l'actuel ou celui mis à l'enquête en décembre 2016; ces parcelles ne font donc pas partie du périmètre du futur PQ du Chêne. Une légère modification de la limite constructible au sud-est du CCSC pourrait être étudiée.



Le périmètre de l'étude est par conséquent délimité au nord par le bâti existant, à l'est par le ch. du Mont-Blanc, au sud par le ch. de Charmilles et la piste d'athlétisme, et à l'ouest par l'av. du Chêne.

La suite du préavis parle donc bien de ce périmètre-là et ne concerne ni la zone de verdure (soit les terrains de sport sans la piste d'athlétisme), ni la zone de faible densité, ni la zone viticole, ni les Ensembles à conserver.



Périmètre de l'actuel PEP



Périmètre du futur PQ

### Développement urbanistique, les grandes lignes, les idées à développer

L'esquisse d'aménagement prévoit de restructurer le quartier du Chêne en concentrant les fonctions publiques et sociales sur le sud du secteur : il constitue un pôle d'activité en lien avec les terrains de sport. Le projet doit aussi permettre un développement échelonné des infrastructures scolaires, selon des besoins qui restent à définir en fonction de l'évolution démographique. Il doit y avoir une cohérence globale de l'ensemble des constructions avec la qualité des aménagements extérieurs, notamment par la création d'un préau commun reliant les différents bâtiments scolaires.

Dans un premier temps, l'usage des sites actuels est optimisé : rénovation et agrandissement éventuel du CCSC, avec un concept de passage nord-sud permettant de relier les terrains de sport à "l'espace préau-public". Puis, à moyen terme, selon des besoins à cerner, remplacer le bâtiment actuel Feu-Voirie par une infrastructure scolaire dont les besoins, répétons-le, restent à définir. Les parcelles communales et privées de l'ouest du ch. des Liserons pourraient aussi connaître des constructions, après un remaniement parcellaire. Soulignons aussi qu'elles sont déjà constructibles avec un CUS de 0,85.

Le nord du secteur reste réservé au développement de l'habitat et/ou à l'accueil du tertiaire et de services. Une attention particulière sera portée aux premières habitations, visibles depuis la Vieille Ville. Il n'y a pour l'instant aucune velléité de densification plus intense. Le PDCn donnera aussi ses conditions.

## **5. L'ETUDE, LES PRESTATIONS ET LA MISE EN PHASES**

Le bureau d'urbanistes ABA PARTENAIRES SA est mandaté par la Municipalité pour établir une offre qui couvre l'ensemble des prestations permettant d'aboutir à la mise en vigueur d'un plan spécial d'affectation; l'objectif est de conclure à une vision de développement urbain, scolaire et sociétal.

## Les prestations déjà réalisées (en CHF TTC)

### Etude préalable

Une première phase, l'étude préalable, a été déjà réalisée. Elle était nécessaire à la Municipalité pour approcher la thématique, faire apparaître les contraintes, l'historique, cerner le périmètre d'étude et permettre l'élaboration du préavis. Cette étude constitue un document de vision stratégique indispensable. Présenté aux services l'Etat en 2015, cette étude a permis l'obtention d'un accord préliminaire pour le développement du secteur du Chêne. Cette phase de l'étude préalable a coûté **CHF 22'000.-**

**Le document comprenant cette étude est mis à disposition de la commission.**

## Les prestations à réaliser

→ Phase A - Etude du projet de PQ du Chêne et soumission pour examen préalable du Canton. Cette phase correspond à la formalisation et l'établissement du PQ sur la base de l'étude préalable préavisée par le Canton.

Détail des prestations :

Formalisation du PQ sur la base de l'étude préliminaire préavisée par le Canton;  
Elaboration du plan et du règlement y afférent;  
Elaboration du rapport d'aménagement 47 OAT (rapport justificatif);

Y compris des séances :

de travail avec la commune (Municipalité et/ou services techniques), y compris préparation;  
de présentation finale à la Commune (Municipalité), y compris préparation;  
avec les services de l'Etat de Vaud concernés, y compris préparation.

Total phase A : **CHF 43'900.-**

→ Phase B - Modification et ajustement du projet de PQ du Chêne, enquête publique et approbation. Après l'examen préalable, les urbanistes fourniront d'éventuelles adaptations aux projets. S'en suivra une consultation du document par le Canton (ultime contrôle) en vue du dépôt pour l'enquête publique.

Détail des prestations :

Réception des préavis des services de l'Etat consultés, modifications et ajustements du projet ou négociations en cas de désaccord;  
Retour du dossier au SDT pour ultime contrôle;  
Etablissement du dossier définitif pour l'enquête publique.

Avec les séances :

de travail avec la commune (Municipalité), y compris préparation;  
de présentation finale à la Commune (Municipalité), y compris préparation;  
avec les services de l'Etat de Vaud concernés, y compris préparation;  
de présentation publique et/ou Conseil communal.

Total phase B : **CHF 22'700.-**

- Phase B « réserve » ou complémentaire - adaptation du PQ en cas de modifications conséquentes du PDCn par le Grand Conseil.  
 Intégration de la capacité d'accueil du PQ du Chêne au bilan des réserves à bâtir de la Commune, adaptation des possibilités de croissance à l'horizon de planification selon les nouvelles dispositions du PDCn, adaptation éventuelle des objectifs de densification.

Détail des prestations :

Intégration de la capacité d'accueil du PQ du Chêne au bilan des réserves à bâtir de la Commune ;  
 Adaptation des possibilités de croissance à l'horizon de planification selon les nouvelles dispositions du PDCn ;  
 Adaptation éventuelle des objectifs de densification.

Avec une ou des séance(s) de travail avec la Commune (Municipalité), y compris préparation.

Coût phase B complémentaire : **CHF 3'300.-**

→ Prestations complémentaires :

Ce mandat pourrait nécessiter des prestations complémentaires accomplies par d'autres bureaux que celui d'urbanisme, notamment : ingénieurs de transports et de mobilité, environnement et paysage, géomètre.

Estimation des coûts : **CHF 10'000.-**

**TABLEAU RECAPITULATIF**

A RÉALISER : PQ DU CHÊNE	Honoraires HT
Phase A - Etude du projet de PQ du Chêne et soumission pour examen préalable du Canton	43'900.-
Phase B - Modification et ajustement du projet de PQ du Chêne, enquête publique et approbation	22'700.-
Phase B complémentaire - adaptation du PQ en cas de modifications conséquentes du PDCn	3'300.-
Frais	2'000.-
Total des prestations	71'900.-
<b>Total TTC (arrondi)</b>	<b>78'000.-</b>
<b>DÉJÀ RÉALISÉ : ÉTUDE PRÉALABLE</b>	<b>22'000.-</b>
<b>PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES (GÉOMETRE, INGÉNIEUR MOBILITÉ, ETC.)</b>	
<b>Total TTC (estimation)</b>	<b>10'000.-</b>

<b>MONTANT TOTAL DEMANDÉ (arrondi)</b>	<b>110'000.-</b>
--	------------------

## **6. FINANCEMENT ET ARMORTISSEMENT**

### **6.1 Plan des investissements**

Cet investissement n'apparaît pas sur le plan quinquennal 2017-2021 qui ne tenait compte que des constructions et achats divers.

### **6.2 Financement**

Le crédit de Fr. 110'000.-- sera couvert par la trésorerie courante ou par un emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal le 29 novembre 2016.

### **6.3 Amortissement**

L'investissement de Fr. 60'000.-- sera amorti par un prélèvement au fonds de réserve « Investissements futurs », compte N° 9282.02 qui présente actuellement un solde de Fr. 998'116.55.

### **6.4 Impact sur le compte de fonctionnement**

Pas de frais de fonctionnement complémentaires

## **7. CONCLUSION**

Le développement et l'évolution de notre ville ne peuvent s'accomplir qu'en adaptant et en révisant nos plans d'affectation. L'étude du PGA, initiée au début des années 2000, a laissé de côté le Plan de quartier du Chêne, car son bâti était déjà réalisé. Mais des contraintes sont apparues : la DGEO et le SDT ont fait pression pour concentrer le site scolaire et pour légaliser la zone, les zones bâties du quartier se sont densifiées, le nombre d'écoliers de l'arrondissement scolaire a augmenté. Ainsi, la Municipalité saisit l'opportunité de réviser le plan et les règles de ce quartier en apportant les corrections nécessaires, qui sont à étudier par les urbanistes.



Ainsi que mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 1/17 relatif à la Révision du Plan de Quartier du Chêne, demande de crédit d'étude,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet,
- ouï le rapport de la Commission des finances
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

**de voter le décret suivant :**

### **LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE**

- autorise la Municipalité à poursuivre les études relatives à l'établissement du plan de quartier du Chêne,
- accorde à la Municipalité le montant du crédit de Fr. 110'000.-- TTC selon détail figurant au tableau récapitulatif du présent préavis.
- autorise la Municipalité à financer cet objet par la trésorerie courante ou par un emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal le 29 novembre 2016
- autorise la Municipalité à amortir intégralement cet investissement par un prélèvement au fonds de réserve « Investissements futurs », compte N° 9282.02 du bilan.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 31 janvier 2017

Au nom de la Municipalité

Le municipal :

La secrétaire :

P. Lincio

C. Dubois

***Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 28 février 2017***

Mots-clés :

ISOS : Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

PDCn : Plan Directeur Cantonal

CUS : Coefficient d'Utilisation du Sol

PEP : Plan d'extension partiel (ancienne nomenclature de PPA)