

Rapport N° 2024/I45

Secteur Petite Prairie 3

Demande d'un crédit d'études de CHF 560'000.– TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation

Nyon, le 11 août 2024

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission en charge du présent préavis s'est réunie le 15 juillet 2024. Elle était composée de Mmes Florence Darbre Gubbins, Ariane Schwab Hug, Alexia Seguy (en remplacement de M. Damien Andrievici) et Corinne Vioget Karadag ainsi que de MM. Eric Bieler, Marco Carezza, Jacky Colomb, Maël Joly, Bernard Ueltschi et Joël Vetter. Mme Corinne Vioget Karadag prend les fonctions de présidente et rapportrice en accord avec le 1^{er} nommé.

La Ville était représentée par Mme la Municipale Stéphanie Schmutz, Mme Giovanna Ronconi, Cheffe de service du Territoire et M. William Chibli, Chef de projet.

Mme la Municipale débute la séance en exposant le projet et souligne son importance ainsi que le soin à y apporter, car il s'inscrit comme la continuation des plans de quartier Petite Prairie 1 et 2 et il s'agit, cette fois, de faire mieux. De plus, la parcelle se situant à l'entrée de la ville, son image est particulièrement à soigner.

Il est souligné que la parcelle dispose de plusieurs particularités :

- elle est la dernière parcelle non construite dans ce secteur de la ville
- elle est bordée par une ligne de très haute tension ce qui implique des mesures de planification spécifiques en accord avec les ordonnances légales en vigueur (ORNI Ordonnance sur le rayonnement non ionisant et OLEI Ordonnance sur les lignes électriques)
- elle est située sur la faille Bonmont-Yvoire ce qui laisse envisager un intéressant potentiel géothermique ; si ce dernier devait se concrétiser, il faudrait compter sur des forages sur une zone d'environ 10'000 m² avant toute construction, puis réaliser une sous-station de chauffage à distance sur la parcelle.

Suite à un rapide historique, il est rappelé qu'en mars 2022, un atelier créatif a été organisé afin de définir les grandes lignes du projet. Il est expliqué aux commissaires qu'un atelier créatif consiste à proposer à divers professionnels (architectes, paysagistes, financiers) de se rencontrer pour imaginer ensemble les différentes options possibles et de tester les programmes proposés. Au terme de l'atelier sur ce projet, trois grandes lignes ont émergé :

- la valorisation d'une frange urbaine à l'interface entre la Ville et la campagne
- le prolongement de l'infrastructure écologique
- la création d'un nouveau parc public.

De ces lignes directrices ont alors été retirés les principes d'aménagement suivants :

- création d'un espace public de référence (min 1 ha)
- création de deux polarités, l'une tournée vers les quartiers et les équipements publics existants, l'autre vers l'extérieur par les activités et la mobilité
- un quartier libéré de la circulation motorisée et des places de stationnement en son cœur, contrairement aux précédentes étapes de Petite Prairie
- une desserte en transports publics par la prolongation de la ligne de bus 803 de son terminus actuel jusqu'au chemin Falconnier en traversant le quartier
- l'assurance d'un maximum de pleine terre en limitant les constructions souterraines à l'emprise des bâtiments et en favorisant une gestion des eaux pluviales en surface
- le raccordement des immeubles au futur réseau de chauffage à distance
- une surface à bâtir entre 32'000 et 35'000 m² comprenant :
 - des logements de 22'400 à 28'000 m² (224 à 280 logements)
 - des activités et équipements de 6'400 à 10'500 m²
 - un équipement public dans un immeuble autonome.

Suite à cette définition du cadre général, les négociations entre le propriétaire et la Ville ont eu lieu et une convention de partenariat a pu être signée en 2024. Cette convention porte particulièrement sur les points suivants :

- données du projet : objectifs, principes d'aménagement, principes programmatiques
- démarche du projet : schéma et déroulement des études, mandats à distribuer et leur financement
- organisation du projet : rôles respectifs et gouvernance
- équipement, infrastructures et espaces publics : principes de base du financement et de la mise en œuvre.

Sans entrer dans tous les détails de la démarche du projet, la commission a apprécié d'apprendre que le concours du projet sera piloté par un architecte-paysagiste, ce qui démontre la volonté que le parc soit la colonne vertébrale de la parcelle qui sera construite autour de ce dernier. Il n'est pas non plus exclu de penser que le cordon boisé du Cossy rejoigne, un jour, celui de l'Asse, ce qui ravit également la majorité des commissaires. Le principe de prévoir un centre de mobilité au nord de la parcelle afin de la libérer de véhicules motorisés est également un point qui a réjoui la commission. Cette dernière s'inquiète cependant de l'accès aux transports publics et tout particulièrement à la gare des Plantaz du NStCM. Il lui est alors affirmé que la desserte en transports publics sera assurée et que des liaisons vers la gare sont prévues.

Les commissaires étant invités à poser leurs questions durant la présentation qui s'est révélée avantageusement très interactive, les précisions apportées sont les suivantes :

Q : Quelle est l'urgence de développer ce projet actuellement alors que plusieurs grands projets sont déjà en cours (Martinet, Gravette, En-Prélaz, etc.)

R. : Le Canton demande le développement de Nyon au vu de la progression démographique et d'éviter la thésaurisation du sol. De 23'000 habitants à ce jour, il est théoriquement prévu qu'en 2040, nous serons 27'000 et que seul un tiers de cette augmentation ne pourra être supportée par les plans d'affectation en cours. La construction de logements à Nyon n'est donc de loin pas

superflue, car il faut aussi éviter que les nouveaux habitants doivent emménager dans les villages avoisinants, ce qui créerait une congestion des infrastructures de transports tant routiers que publics.

Q : Est-ce que ce projet ne va pas freiner les autres projets dont certains semblent ne pas avancer très rapidement, dont la Gravette avoisinante ?

R : Il faut être conscient que tous les projets ont des complexité et spécificités qui leur sont propres et que leur vitesse d'avancement en est dès lors différente. Aucun projet n'est resté en plan. Certains grands projets, tel celui de la Gravette, avancent par étape, ce qui prend évidemment plus de temps.

Q : Le dernier rapport COGES mentionne que le Service du territoire a dû faire face à une importante charge de travail qui présente des risques pour la « qualité de la réalisation mais aussi pour la pérennité de l'équipe » ; pouvez-vous assurer la commission et l'entier du Conseil Communal que ce nouveau projet pourra être assumé par le service ?

R : Le service a été en effet confronté à des difficultés du fait de ressources limitées. Néanmoins, à l'heure actuelle, nous considérons que ce projet peut être entièrement assumé par le service. Si cela n'avait pas été le cas, il n'aurait pas été proposé.

Q : Le préavis ne mentionne pas de certification SEED (label de durabilité) qui faisait partie de préavis antérieurs similaires tels que les plans de quartier Martinet et En-Prélaz

R : N'ayant pas encore de recul sur ce label, il sera testé dans le cadre des préavis Martinet et En-Prélaz, secteurs dont le terrain est en mains communales, ce qui offre plus de flexibilité pour le test. Pour le projet en question, les objectifs environnementaux sont bien pris en compte même sans ce label.

Q : Les négociations semblent avoir été difficiles pour faire admettre, dans une première convention avec le propriétaire du terrain, la qualité souhaitée par la Ville, mais sans exigence précise à ce stade tel que l'usage de matériaux biosourcés pour réduire l'impact carbone du quartier par exemple ; n'y a-t-il pas un risque que les conventions plus détaillées qui suivront le concours d'architecture remettent en question les aspects de durabilité ?

R : Non, les principes sont d'ores et déjà posés ; le concours ne va que mettre en forme les exigences en termes de durabilité. Des exigences complémentaires pourront encore être précisées, mais cela ne pourra se conclure que si la viabilité économique du projet est assurée pour le propriétaire.

Q ; Que se passerait-il si le préavis n'était pas approuvé par le Conseil ?

R : Le propriétaire pourrait construire des villas sur la parcelle, conformément au règlement en vigueur à l'heure actuelle.

Q : Quelles sont les étapes d'approbation du plan d'affectation (PA) ?

R : Le PA a office de transformer la réglementation actuelle (zone villas) en fonction du projet de développement souhaité. Si le préavis est accepté par le Conseil, le PA sera alors établi (composé de trois éléments dont deux sont passibles de recours), puis soumis au Canton qui effectuera un examen préalable et fera d'éventuelles adaptations ; ensuite, aura lieu une enquête publique à l'issue de laquelle le PA, dans sa forme définitive, sera présenté au Conseil communal pour approbation pour passer finalement dans les mains du Conseil d'Etat.

Q : Est-ce que les démarches participatives sont obligatoires ?

R : Il y a une obligation légale de soumettre les projets à la population, même si la forme est libre. Nyon a choisi les démarches participatives pour ce faire.

Q : Est-ce que le quota 25% de LUP émane d'un règlement ou de négociations ?

R : Non, il n'y a aucun règlement à ce sujet, mais cette norme avait été validée par le Conseil Communal précédemment. Ce quota est inscrit dans la convention avec le propriétaire aussi est-il garanti.

Q : Est-ce que la liaison avec la Gare des Plantaz sera facilitée ?

R : La situation de cette station est un problème connu depuis longtemps. La Compagnie du NStCM avait mandaté une étude sur la faisabilité de déplacer la gare à une distance de 300m au Nord afin de développer le quartier de la Petite-Prairie. Il s'avère que des problèmes de pentes et de la nécessité d'une tranchée de 470 mètres à ciel ouvert ont enterré définitivement cette idée, au grand regret de la Commune (à noter que la commission a eu accès aux résultats de l'étude en question).

Q : Est-ce une énième école qui est prévue dans le bâtiment autonome ?

R : Il est à savoir que l'Ecole du Cossy est quasi déjà saturée et qu'en effet, Nyon sera bientôt à court de salles de classe. Néanmoins, pour l'instant, ce bâtiment est prévu en réserve et son utilisation n'est pas encore définie. Il pourrait être alloué à la culture ou aux loisirs.

Q : Est-ce que des commerces sont prévus sur la parcelle ?

R : Il est en effet prévu entre 20 et 30% d'équipements pour des activités publiques, secondaires et tertiaires. Ces activités seront principalement regroupées dans les rez-de-chaussée et socles des immeubles, si possible le long de la voie de desserte de quartier ; il est cependant encore prématuré de déterminer quels genres de commerces seront présents mais l'objectif est d'avoir une zone dynamique.

Q : Le quartier est prévu sans véhicules motorisés ; pouvez-vous confirmer que ce sera effectivement le cas et non pas géré de la même manière que Petite Prairie 1 et 2 où il y a de nombreux accès pour les voitures ?

R. En effet, il n'y aura qu'un centre de mobilité au nord de la parcelle avec un parking (éventuellement en silo) et plus aucun accès pour les voitures sur la parcelle.

Suite à ces multiples explications et précisions, la délégation de la Commune est remerciée chaleureusement pour sa présentation et quitte la séance.

Discussions

Suite au départ des représentants de la Commune, les membres de la commission s'interrogent sur le réel besoin de logements en Ville de Nyon et les avis sont partagés. Suite à des compléments reçus après la séance, les avis convergent cependant sur la nécessité de développer la parcelle de façon harmonieuse et respectueuse de son environnement.

Pour la commission, il s'agit surtout d'éviter les erreurs faites avec les quartiers Petite Prairie 1 et 2 et leurs barres d'immeubles qui ferment le dégagé. Il faudra donc être particulièrement vigilants sur les constructions et le respect du cordon boisé projeté. Les prochaines étapes doivent donc être suivies avec attention.

Les membres de la Commission se réjouissent également de la dynamisation du haut de la ville de Nyon, car cela est un réel besoin pour les habitants de ces quartiers.

Conclusion

A l'unanimité, la Commission est favorable au présent préavis et se réjouit du développement prévu de la parcelle. Un projet, dont la colonne vertébrale est un cordon boisé ne peut que satisfaire la Commission qui restera cependant vigilante au suivi du PA, à la réalisation des constructions, ainsi qu'à la desserte en transports publics promise. Elle reste toutefois déçue qu'il n'y ait pas de solution pour desservir directement le secteur de la Petite Prairie avec une gare du NStCM et que l'accès de la gare des Plantaz reste, quant à elle, aussi limitée mais elle comprend que cela n'est pas entièrement du ressort de la Municipalité.

D'un premier abord perplexe sur le besoin actuel de nouveaux bâtis, la commission a été convaincue que le PA Petite Prairie 3 s'inscrit parfaitement dans les objectifs de développement urbain préconisés par le Canton et les exigences qualitatives de la Ville.

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° 2024/145 concernant «Secteur Petite Prairie 3 – Demande d'un crédit d'études de CHF 560'000.– TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation»,

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'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 560'000.– pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation pour le secteur Petite Prairie 3 ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte No 9143.00 – Dépense du patrimoine administratif, dépense amortissable en 10 ans ;
3. de prendre acte que le montant de CHF 480'000.– 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.

La Commission :

Mme Florence DARBRE GUBBINS, Ariane SCHWAB HUG, Alexia SEGUY, Corinne VIOGET KARADAG (Présidente et rapportrice)
MM. Eric BIELER, Marco CARENZA, Jacky COLOMB, Maël JOLY, Bernard UELTSCHI, Joël VETTER