

Conseil communal de Nyon

Rapport de la commission chargée d'examiner le préavis No 106

Plan de quartier « Triangle de l'Etraz »

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

La commission, composée de Mesdames Florence Darbre Gubbins et Fabienne Freymond Cantone (présidente) et de Messieurs, Pierre Girard, Régis Joly, Jean-Claude Mermilliod (rapporteur), David Prudente, Téfik Rashiti, Martial Sandoz s'est réunie le 27 octobre à la salle des Maquettes. Mr André Cattin était excusé.

La commission a entendu Messieurs Michel Maye, Municipal, et Esperto Berta, Chef du service de l'urbanisme, qui ont fourni de nombreuses explications sur ce préavis et ont répondu longuement aux questions posées. Elle les remercie pour leur présence et leur disponibilité.

La commission s'est réunie une seconde fois, le 24 novembre à la salle No 2 de la Ferme du Manoir pour un complément de discussion. Etaient présents : Madame Fabienne Freymond Cantone, Messieurs Pierre Girard, Régis Joly, Jean-Claude Mermilliod et Martial Sandoz. Mme Darbre Gubbins s'est excusée. La discussion a porté d'une part sur le rapport de la commission et sur plusieurs possibilités d'amender les décisions du préavis pour augmenter l'offre de logements à loyer modéré dans notre ville.

Le présent plan de quartier (PQ) concerne le « triangle de l'Etraz », parcelle propriété de la BCV, classée actuellement en zone industrielle « B ». Il prévoit la construction de trois bâtiments : le premier devrait être affecté à des activités liées au secteur tertiaire et acceptables en milieu urbain, les deux autres sont prévus pour abriter des logements.

La Municipalité porte à cette zone, considérée comme une porte d'entrée de la ville pour le trafic arrivant de l'est, une attention particulière et a manifesté le désir d'en soigner les apparences et d'en faire une zone accueillante.

Elle privilégie une zone mixte, emplois et logements, pour répondre aussi bien à la pénurie actuelle de logements, qu'à la demande soutenue de locaux commerciaux.

A cause de la proximité du site de Novartis, l'Etat a demandé une analyse OPAM (Ordonnance pour la Prévention des Accidents Majeurs). Le résultat de l'examen de la situation et des risques ne justifie pas de ne pas construire sur cette parcelle. Toutefois, par mesure de précaution, ni crèche ni école ne pourront être construites dans cette zone. Le bâtiment « A » servirait, le cas échéant, de paravent aux bâtiments locatifs. Les risques semblent quand même relativement faibles dans la mesure où Novartis produit de moins en moins de substances dangereuses dans cette usine.

Divers points sont soulevés par les commissaires.

Protection contre le bruit : le trafic routier est relativement important dans cette partie de la ville et une attention toute particulière a été portée à cette question lors de la conception du plan de quartier afin de minimiser les nuisances sonores. Le bâtiment « A » est prévu pour protéger les bâtiments « B »

et « C » des bruits générés par le trafic au niveau du giratoire. Les bâtiments « B » et « C » ont été placés en retrait des routes (diminution du bruit avec la distance croissante à la source). Le revêtement de la route de l'Etraz devrait être refait avec un tapis phono absorbant. En cas de besoin, une protection sur les fenêtres pourra être posée. De plus, une diminution globale de la circulation est prévue à terme avec la construction de la « grande ceinture ».

Places de stationnement : le Canton souhaite que les entreprises définissent des plans de mobilité, qu'elles limitent le nombre de places de stationnement pour les véhicules privés et incitent leurs employés à utiliser d'autres moyens de transport. De plus, la commune se réserve le droit de modifier le nombre de places accordées en fonction de l'évolution de sa politique (qui reste à formaliser) de stationnement et de circulation dans la ville. A l'instar d'autres villes, il vaut mieux offrir des alternatives aux déplacements en voiture, ce qui est possible à Nyon grâce à une offre en transports publics importante, que d'émettre des interdictions. Référence est faite aussi à l'article 40a de la LATC qui stipule qu'en présence d'une offre de transport public adéquate, le nombre de places de stationnement autorisé peut être réduit.

Maintien ou abattage des arbres existants : le sort de la végétation existante sera examiné lors de la conception de l'aménagement paysager de l'entrée de la ville. Il est trop tôt pour donner une réponse précise.

Précisions apportées sur le règlement.

4.1.1 Le front intérieur des bâtiments est **obligatoire**, pour assurer les distances entre les bâtiments.

4.2.1 Les attiques sont prévus pour **diminuer l'impact visuel de la hauteur des bâtiments**, tout en conservant une **protection anti-bruit identique**.

6.2 Article pour **limiter l'emprise de la zone entrée/sortie du garage souterrain**, car le terrain est en pente.

7.4 Les places de stationnement sont prévues **plutôt le long de la route de l'Etraz**.

7.6 La couverture de terre de 30 cm de terre paraît bien mince pour y planter des arbres, même d'essence indigène.

Discussion

La discussion qui a suivi la présentation des faits a essentiellement porté sur trois points : l'impact des volumes dans l'environnement par rapport aux autres immeubles du quartier, le choix et la disposition des bâtiments et la mixité des logements.

1. Impact visuel des volumes dans le voisinage

Un commissaire s'est fait le porte parole de personnes qui s'inquiètent de la hauteur et du volume des bâtiments tels qu'ils sont définis par le plan de quartier. S'il est vrai que les bâtiments existants le long

de la route de l'Etraz sont volumineux, par contre, ceux situés de l'autre côté de la route d'Oulteret sont nettement plus petits. La commission s'est donc interrogée sur l'impact visuel de telles masses et regrette que des images ou une maquette de la zone n'aient pas été disponibles afin de pouvoir visualiser plus facilement les volumes respectifs et répondre à ces interrogations

Pour marquer cette zone considérée comme l'entrée de la ville, dont il faut, comme le dit le préavis, « marquer clairement le caractère urbain » (comme s'il pouvait passer inaperçu!), le plan prévoit essentiellement une barre de 45 mètres de longueur minimale sur le côté intérieur. La position de ce bâtiment est justifiée par le fait qu'il doit servir de rempart (!) contre les nuisances sonores produites par le giratoire du haut de la route de l'Etraz. Cela permettrait aussi, au besoin, de conserver le bâtiment existant. Doit-on le comprendre comme un rappel des murailles du moyen âge ?

2. Le choix et la disposition des bâtiments

La question de savoir si la construction de trois parallélépipèdes de 7 étages, 40 mètres de côté, était la meilleure façon de bâtir cette parcelle a été le second objet important de la discussion.

La commission a émis des doutes sur le bien-fondé de continuer à construire des bâtiments isolés et volumineux tels que ceux projetés et aurait préféré un projet ayant davantage de caractère, comme on en voit de temps en temps dans certaines communes. Mais peut-être n'y a-t-il plus le choix de faire autrement si l'on veut conserver une petite partie de campagne autour des villes. Elle s'est aussi demandée si l'on se préoccupait parfois de connaître l'avis des personnes qui habitent de tels ensembles et de savoir ce qu'elles en pensent.

Comme l'explique Leonardo Benevolo dans son « Histoire de la ville » (2000, Editions Parenthèses), cette vision de l'urbanisme qui est en vigueur un peu partout date de l'époque de Le Corbusier. Elle consiste à remplacer les rues couloir des villes anciennes par des blocs entourés de verdure. En effet, une des causes déclarées du départ des habitants des villes vers la campagne est le besoin de tranquillité et de nature (verdure). Il n'est pas évident que la solution apportée par le P.Q. « Triangle de l'Etraz », qui tente de concilier à la fois le besoin de nature et de densification de l'habitat pour limiter l'emprise de la ville sur l'environnement, soit la seule ou la meilleure possible.

La commission s'est demandée si un ensemble de bâtiments épousant la forme de la parcelle, donc triangulaire, formant une zone intérieure protégée du bruit ne serait pas également adaptée à la situation. Il serait probablement plus difficile de « caser » des locaux commerciaux et donc cette solution apparaîtrait comme moins « rentable ». Malgré les désirs de penser la planification en termes de « développement durable », il est toujours très difficile d'accorder moins d'importance au facteur économique et plus aux facteurs sociaux et environnementaux. C'est la rançon du modèle de villes et de relations entre les espaces publics et la propriété privée qui s'est développé après 1848. Dans ce modèle, qui est celui que nous connaissons encore aujourd'hui, la viabilisation est faite par la collectivité, alors que les constructions sont gérées par le privé, la commune ayant toutefois la possibilité d'édicter des règles de construction, comme le fait le présent préavis.

Finalement, si un effort a été fait pour tenir compte des nuisances sonores en déplaçant les bâtiments plus loin de la route, il n'est pas évident que l'orientation des bâtiments soit optimale du point de vue de l'ensoleillement et de l'utilisation de l'apport de la chaleur solaire. Tel qu'il est orienté, le bâtiment « B » possède une façade qui recevra le soleil le matin et une autre qui le verra en fin d'après-midi, et peut-être même pas du tout en hiver. Le bâtiment « C » a lui une façade orientée sud ouest, et possède par conséquent une façade nord est. Si les appartements ne sont pas traversants, les habitants dont les fenêtres s'ouvrent du côté nord n'auront pratiquement pas de soleil. Connaissant l'importance de la lumière naturelle et d'un rayon de soleil qui se glisse dans les appartements, cette question de l'orientation générale des immeubles semble être un point à considérer très sérieusement.

3. Mixité des logements

La commission a longuement débattu de cette question. Elle a examiné diverses alternatives permettant de créer des logements à loyer modéré dans les nouveaux bâtiments. Si le principe en est accepté par les commissaires, qui ne peuvent que constater le niveau élevé des loyers à Nyon, le meilleur moyen d'y arriver a soulevé bien des questions.

Une proposition de donner la possibilité à la **propriétaire** d'utiliser directement les sommes provenant du prélèvement des taxes de compensation pour la construction de logements à loyer modérés, voire la baisse de loyers, a été discutée en détail. M. le Municipal Maye pense que ce n'est pas le meilleur moyen de créer des logements subventionnés ; en effet :

- a) Ce serait un obstacle à la vente de la parcelle si la propriétaire (BCV) voulait vendre.
- b) De même, si les bâtiments venaient à être vendus en PPE, les propriétaires loueront les appartements au prix qu'ils veulent.
- c) Il faut aussi tenir compte des complications induites par les règlements qui régissent ce type de construction.
- d) De plus, la convention conclue prévoit une **péréquation financière et non réelle** (par exemple une partie du bâtiment).

La possibilité **pour la Commune** d'affecter ces taxes compensatoires pour baisser des loyers non pas sur la pierre, mais « à la personne » a été ensuite analysée. Ce changement de politique d'aide au logement est espéré de toute part. En effet, comme mentionné ci-dessus, l'aide « à la pierre » relève d'une grande complexité. L'aide « à la personne » permettrait à la fois la mixité du logement et une grande souplesse d'application.

Pour financer cette politique, la commission tombe d'accord sur le fait que le fond HLM de la Commune (existant et contenant virtuellement quelques centaines de milliers de francs, mais sans règlement d'utilisation) devrait être utilisé. La politique passée de mettre les taxes de compensation dans un fonds de plan de quartier devrait être stoppée, vu que ces fonds restent comptablement bloqués durant des années, sans véritable utilité pour une partie de ceux-ci.

Il a finalement été décidé que ce préavis n'était pas le bon endroit pour intervenir, par exemple sous la forme d'un amendement, et que la problématique du logement à loyer modéré était plus générale. La commission émet donc le vœu que la Municipalité se penche sur la question, affecte le montant des taxes compensatoires à recevoir sur ce plan de quartier au fonds HLM et fasse en sorte que des habitants dans ce nouvel ensemble, voire de toute la Commune, puissent bénéficier d'une aide individuelle au logement. Une réglementation du fonds HLM devrait donc être faite.

Conclusions

A la question « est-ce qu'on accepte ces bâtiments à l'entrée de Nyon? », la commission a finalement répondu par « oui », consciente qu'il n'y avait pas beaucoup d'autres alternatives dans les conditions présentes. Elle souhaite toutefois que la Municipalité et la commission de l'urbanisme soient **particulièrement attentives au style des façades afin de minimiser l'impression massive des bâtiments.**

La Commission émet aussi le vœu que les taxes compensatoires de ce plan de quartier soient affectées au fonds HLM, et que ce dernier serve à l'aide individuelle au logement, en particulier dans cet ensemble immobilier du Triangle de l'Etraz, mais plus généralement sur tout le territoire communal.

Cet exercice montre une fois de plus la difficulté de juger d'un projet entièrement terminé, dans lequel, en plus, une modification du règlement proposé rendrait caduque la convention passée entre les deux parties. Les explications fournies ont essentiellement pour but de convaincre la commission du bien fondé des solutions retenues par les professionnels et les experts. Le Conseil a bien peu d'autres choix que de donner son accord.

La présentation d'un **rapport intermédiaire** pourrait être une solution permettant aux conseillers d'examiner les choix à un moment où tout n'est pas encore figé. Dans certaines communes, des projets de ce type ne peuvent être soumis au Conseil qu'après avoir été présenté aux habitants au cours d'une séance d'information. Une telle réunion permet de connaître les réactions de la population et aux conseillers et conseillères d'analyser le préavis en tenant compte de l'avis des citoyens.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE NYON

vu le préavis n° 106 concernant le plan de quartier « Triangle de l'Etraz »
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,

d é c i d e :

- 1) Le plan de quartier « Triangle de l'Etraz » et son règlement sont adoptés tels que soumis à l'enquête publique du 7 mai au 5 juin 2004.
- 2) Le texte de la convention régissant les rapports entre la Commune de Nyon et le propriétaire est adopté.
- 3) Le texte de la réponse à la lettre d'observations de l'ATE est approuvé.
- 4) La Municipalité est autorisée à transmettre le plan de quartier « Triangle de l'Etraz » et son règlement au Département Sécurité et Environnement pour ratification.

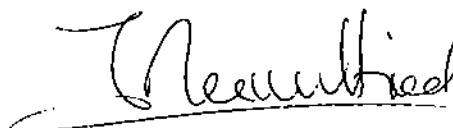
La Commission

Mesdames

Florence Darbre Gubbins,
Fabienne Freymond Cantone (présidente)

Messieurs

Pierre Girard,
Régis Joly,
Jean-Claude Mermilliod (rapporteur),
David Prudente,
Téfik Rashiti,
Martial Sandoz.



15 DEC. 2004