

**Rapport de majorité N° 167/2019**  
**Adoption du plan d'affectation « Champ-Colin – zone d'activités »**

---

Nyon, le 19 août 2020

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission s'est réunie le mardi 17 septembre 2019, le 28 novembre et le 3 juin en présence de Monsieur Gay, Municipal de l'Urbanisme et Madame Probst, Cheffe de service. Nous les remercions pour leurs explications.

La Commission était composée de Mesdames Florence Darbre Gubbins (présidente et rapportrice), Edyta Graf et Messieurs Léon de Perrot remplacé pour les deux dernières séances par Claude Farine, Sven Girard, Laurent Miéville (excusé) et remplacé pour les deux dernières séances par Patrick Buchs, Pierre Patelli remplacé pour la dernière séance par Pierre Wahlen, John Santantoniou et Olivier Stalder.

### **Introduction**

La zone de Champ-Colin, telle que présentée, d'une superficie d'environ 229.000 m<sup>2</sup>, est aujourd'hui sous le règlement d'une zone pour activités secondaires mais ces dernières années la Commune a autorisé des activités tertiaires. Elle a aujourd'hui la volonté de revenir strictement à une zone industrielle et artisanale, comme à l'origine.

Pour rappel et pour faire suite à l'installation d'un supermarché dans une station d'essence (autorisé par le Tribunal fédéral, alors que la Municipalité s'y était opposée), cette dernière a déposé en 2014 au Canton une zone réservée pour une période de 5 ans afin de préciser les nouvelles modalités privilégiées par la Municipalité. Ce délai arrivant à son terme, le Conseil communal a à se prononcer sur cette nouvelle réglementation.

### **Pourquoi la réactualisation de ce règlement ?**

Après inventaire, il s'avère que de plus en plus d'entreprises du monde tertiaire (prestataires de services, comme des fiduciaires par exemple) s'y soient installées créant au passage une surenchère des prix de location. De ce fait, les petites entreprises artisanales ont de la peine à trouver des locaux.

De nombreuses discussions ont eu lieu sur la terminologie du mot secondaire en rapport avec la transformation de notre société et l'apparition de nouveaux métiers. Le secteur Champ-Colin est réservé depuis 1949 aux activités secondaires, affectation confirmée dans le plan d'extensions en vigueur (de 1984). Certains commissaires auraient souhaité qu'au vu des transformations de nos activités d'aujourd'hui, la Municipalité aurait pu aller plus loin et profiter de présenter un plan « 21<sup>ème</sup> siècle ».

Cela étant, le but de ce préavis est de soutenir les activités secondaires (artisanat et industrie) dans la ville de Nyon.

Pour remplir les conditions d'installation de nouvelles entités, la définition donnée par la Municipalité est la suivante : **il s'agit d'activités de production, de transformation, de modification et réparation de matériaux et/ou d'objets.** Dans ce contexte, non seulement on peut retrouver des carreleurs, des électriciens mais aussi des informaticiens, des laboratoires, des maquettistes, des artistes ainsi que des activités de production créative comme des clean techs, etc.

Les entreprises tertiaires qui sont actuellement implantées dans ce secteur n'auront pas d'injonction à disparaître sauf en cas de gros travaux. Les droits acquis sont garantis. Le développement de surface de plus de 10.000m<sup>2</sup> sera soumis pour préavis à la Municipalité avant l'octroi du permis de construire. Pour les locataires actuels la protection du droit au bail est en vigueur.

La Municipalité souhaite également que cette zone développe des activités nocturnes dès 17.00-18.00 heures, qu'elle soit propice à des animations culturelles et de consommations diverses comme celle d'un théâtre, d'un dancing, etc. Cette nouvelle affectation permettrait de faire vivre, en dehors des heures de travail, un secteur moins sensible aux nuisances sonores. Les places de parking occupées de jour par les travailleurs devront être mutualisées.

### **Aspect architectural et environnemental**

Au niveau du règlement de construction il n'y a pas de modification concernant la hauteur et le volume par rapport à une zone industrielle A en vigueur, à savoir : 18 m et 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La limite de propriété est de 5 m au minimum.

Le plan d'affectation intègre des réglementations en vue d'assurer une qualité urbaine en rapport avec la mobilité comme les accès et aménagements entre les rues et les bâtiments ainsi que pour l'environnement paysager.

La Municipalité entend également clarifier les accès et gérer l'aménagement entre la rue et les bâtiments, afin de créer de véritables rues urbaines, elle prévoit de réserver de nouvelles liaisons de mobilité douce pour garantir la perméabilité du site aux piétons et aux cyclistes. Ces améliorations ne pourront se faire que dans un futur plus ou moins proche lorsque des demandes de changements seront faites par les propriétaires privés.

Concernant la végétalisation, elle suivra un plan de référence qui devrait être présenté au Conseil communal, en principe à la fin de l'année.

### **Activités complémentaires**

Nous pouvons remarquer que dans ce projet de règlement, il sera possible, afin d'optimiser l'utilisation de ce secteur, de développer des activités complémentaires, comme théâtre, discothèque...

Cependant il n'est pas noté la faisabilité d'implanter de lieux de restauration pour les utilisateurs diurnes et nocturnes.

La commission est d'avis que la mixité des activités dans la zone Champ-Colin, en particulier l'autorisation d'activités de restauration, est nécessaire pour optimiser l'utilisation du secteur. et permettra dans le même temps de favoriser le développement et la pérennisation des activités de secteur secondaire dans cette zone.

Certaines activités comme par exemple des clean techs ou des ateliers d'artistes qui sont autorisés sont des métiers qui apportent des synergies et par conséquent un dynamisme pour l'ensemble de la zone. Dans un environnement qui sera réaménagé, par le végétal et par la mobilité douce, pourquoi dès lors ne pas autoriser dans le règlement des lieux de restaurations tels des café, restaurant, kiosque ou encore foodtruck en faveur des travailleurs et des visiteurs.

Une autre activité est celle de la garde d'enfants. Dans une zone de 229'000m<sup>2</sup> de nombreux travailleurs et travailleuses seraient heureux de pouvoir faire garder leurs enfants à proximité de leur

activité professionnelle. Il s'agit certes d'activités de service, mais en lien direct avec la déserte de la zone, au même titre que des logements de service.

L'article 4 du projet actuel est trop restrictif et ne permet pas cette mixité et cette optimisation.

C'est pourquoi, la Commission vous propose l'amendement suivant :

Article 4, Alinéa 7 (nouveau) : En dérogation à l'article 4 alinéa 1, la Municipalité, peut autoriser, après analyse de la situation, des lieux tels que restauration (café, tea-room, restaurant, food-truck), kiosque et garderie.

## **Réflexions**

Les Commissaires ont également exprimé leurs préoccupations concernant :

- Le manque de précision sur le type d'entreprises qui pourraient s'implanter
- La permanence dans les locaux des activités culturelles comme un théâtre ou discothèque
- Le fait que le plan présenté reste axé sur des bases des années 1950. La Municipalité aurait pu imaginer un plan qui chercherait à être plus urbain et introduire de la mixité en insérant des pourcentages pour différentes activités comme cela a été fait pour le logement.

## **Conclusion**

L'adoption du plan partiel d'affectation Champ-Colin – zone d'activités, d'une superficie d'environ 229.000m<sup>2</sup> et son règlement, permet de consolider la présence d'activités artisanales et industrielles nécessaires à plus d'un titre : des emplois du type secondaire, une économie productive, une proximité des ressources, des loyers en phase...

L'ouverture de métiers ou d'occupations comme des clean techs, des ateliers d'artistes ainsi que l'autorisation d'activités culturelles en fin de journée et de semaine sont à soutenir, de même que des logements de gardiennage.

La zone industrielle et artisanale ainsi définie permettra, dans le futur, l'aménagement de voies de mobilité douce et l'implantation d'une végétation diversifiée créant ainsi une zone vivante où il fera bon travailler.

L'amendement proposé par la Commission a pour objectif de permettre une meilleure optimisation de l'affectation de la zone d'activités Champ-Colin, de répondre aux besoins de la Ville et des habitants, tout en respectant l'esprit du préavis, qui est de préserver la mixité fonctionnelle de la Ville, en favorisant le domaine du secteur secondaire.

Il est à noter que certains commissaires signent le rapport avec l'amendement mais en cas de refus de ce dernier ils voteront contre le préavis.

Osons espérer que le Conseil et la Municipalité autoriseront, par l'amendement proposé, la présence de lieux de restauration, de kiosque et de crèche ouverts aux travailleurs et aux visiteurs de la zone Champ-Colin.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis municipal N° 167/2019 relatif à l'adoption du plan d'affectation « Champ-Colin – zone d'activités »,

**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'adopter le plan d'affectation « Champ-Colin – zone d'activités, tel qu'amendé ;
2. de lever l'opposition de M. et Mme Jean et Denise Froidevaux Montag, copropriétaires de la parcelle N° 948 ;
3. de lever l'opposition de M. et Mme Marcel et Béatrice Lanz, copropriétaires de la parcelle N° 1692 ;
4. de lever l'opposition du garage Berger Champ Colin SA, propriétaire de la parcelle N° 1089 ;
5. de lever l'opposition d'ICECORP SA, propriétaire de la parcelle N° 1090 ;
6. de lever l'opposition de Berlie & Mottier SA, propriétaire de la parcelle N° 1086 ;
7. d'envoyer le présent plan d'affectation au Conseil d'Etat du Canton de Vaud pour approbation préalable.

Madame :  
Florence Darbre Gubbins (Présidente et rapportrice)  
Messieurs :  
Claude Farine  
Sven Girard  
Patrick Buchs  
John Santantoniou  
Olivier Stalder