

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

Nyon, le 19 août 2020

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur 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

En 2014, le service d'urbanisme a désiré réagir suite à un certain flou qui a permis l'installation, sur la zone industrielle de Champ-Colin, de sociétés tertiaires.

Par ce moyen il a bloqué l'octroi de permis de construire pour les sociétés venant de l'extérieur et qui pourraient s'installer pour les activités tertiaires.

En même temps, le canton rend obligatoire l'élaboration d'une planification ad hoc dans un délai de cinq ans. Mais il est très clair qu'il n'est pas obligatoire d'apporter des modifications à l'existant mais lever la zone réservée et **se prononcer sur quel type de règlement sera en vigueur.**

Ce type de restriction a une durée de vie de cinq ans et en 2019, le service a demandé de présenter le justificatif de restrictions, voire une nouvelle solution ainsi qu'une nouvelle vision de ce quartier qui va perdurer les 40 à 60 prochaines années dans notre commune.

En lisant le document de la Municipalité, en première page, nous trouvons des phrases essentielles, écrites avec une certaine fierté :

- « La Ville de Nyon observe une forte vitalité économique, accompagnée d'une forte croissance démographique ces dernières années. Le nombre d'emplois, tous secteurs confondus, est équivalent au nombre de personnes en âge de travailler.

Le tissu économique est très diversifié. Il est constitué :

- d'entreprises et d'associations internationales, actives principalement dans le secteur tertiaire et qui sont la carte de visite de la commune à l'extérieur et participent à son rayonnement ;

- de PME locales, actives dans les secteurs secondaires et tertiaires. Elles génèrent des emplois, captent les revenus gagnés à l'extérieur, et couvrent les besoins de la Ville et de ses habitants.

Cette diversité est garante de la vitalité économique de la Ville de Nyon et doit être préservée.

Le secteur de Champ-Colin est réservé, depuis la légalisation du plan des zones de 1949, aux activités du secteur secondaire.

Cette affectation est confirmée dans le plan d'extension en vigueur datant de 1984.

Le secteur est destiné aux établissements artisans mais également à des fabriques, des garages-ateliers ou des industriels.

Ce règlement, l'affectation de la zone n'a pas été modifié et c'est uniquement le « traitement » et le laisser-aller du service de l'Urbanisme qui a laissé le désordre s'installer en autorisant l'installation de bâtiments dévolus à des activités tertiaires.

La Zone industrielle A, dans les années précédentes, était légèrement plus importante et englobait la partie "Articom" ainsi que l'emplacement du futur poste de police sur la Route de Divonne. Ces deux zones ont été modifiées afin de rendre possible d'exercer des activités commerciales pour Articom et d'utilité publique pour l'Hôtel de police.

Pour le reste de la Zone aucune modification n'est demandée mais...

C'est la diversité des activités et l'ouverture aux nouvelles technologies qui donneront à la Ville de Nyon l'opportunité d'évolution économique et l'élan nécessaire pour rester attractive par rapport aux communes voisines (Eysins, Prangins et Crans-près-Céligny) qui se développent de manière stratégique et accueillent par ce moyen de bons contribuables et des sociétés notables faisant la fierté de ces dernières.

La Ville de Nyon, elle, se contente de réaliser et de payer les infrastructures de mobilité et les équipements routiers nécessaires, sans pour autant bénéficier des retombées économiques de ces sociétés. Nous avons un excellent exemple avec Terre Bonne où les impôts des sociétés ne vont pas dans la caisse de la Ville de Nyon, mais nous dépensons de l'argent pour les aménagements et le transport jusqu'à cette zone.

La ville possède un petit pourcentage de terrains sur l'ensemble de la zone. La majeure partie est le bien fond 5019 de 6'090m² accueillant les Services Industriels de la ville et la parcelle anciennement « Lude » bien fond 1093 de 6'340m².

Le bâtiment des SI est récent et ne demanderait pas de modifications. En l'occurrence, le terrain « Lude » et surtout le bâtiment artisanal est dans un état délabré et demande un investissement important pour la rénovation. Cette dépense que la ville pourrait faire, entraînerait inévitablement l'augmentation du prix de la location au m² sur cette zone et cela n'encouragerait pas les éventuels petits artisans désirant s'y installer.

Le nerf de la guerre est évidemment le prix au m² et le but est de proposer des m² au meilleur prix aux artisans. Dans une réflexion primaire, nous pourrions dire que, plus il y aura de surfaces artisanales à proposer, moins cher sera le m².

Malheureusement la réalité n'est pas si simple et il faut prendre en considération la qualité et l'âge des bâtiments dans la zone en question. La majorité des bâtiments date des années 60-90 et plus grand chose n'a changé depuis.

Pour calculer la valeur de ces espaces, nous avons besoin de prendre en considération la vétusté des bâtiments existants, leur manque de mise aux normes sécuritaires et sanitaires (exemple du bâtiment « Lude »), mauvaises performances énergétiques du bâtiment et le manque de flexibilité dans les aménagements.

La validation d'un nouveau règlement pour la Zone A n'aura absolument aucun impact sur la baisse du prix de m² de surfaces et au contraire, va rendre cette zone compliquée à exploiter et installer nouvelles sociétés et artisans à Nyon.

Synthèses des éléments nouveaux proposés dans le projet de règlement “Plan Partiel d’affectation Champ-Colin – zone d’activités” décrits par le préavis

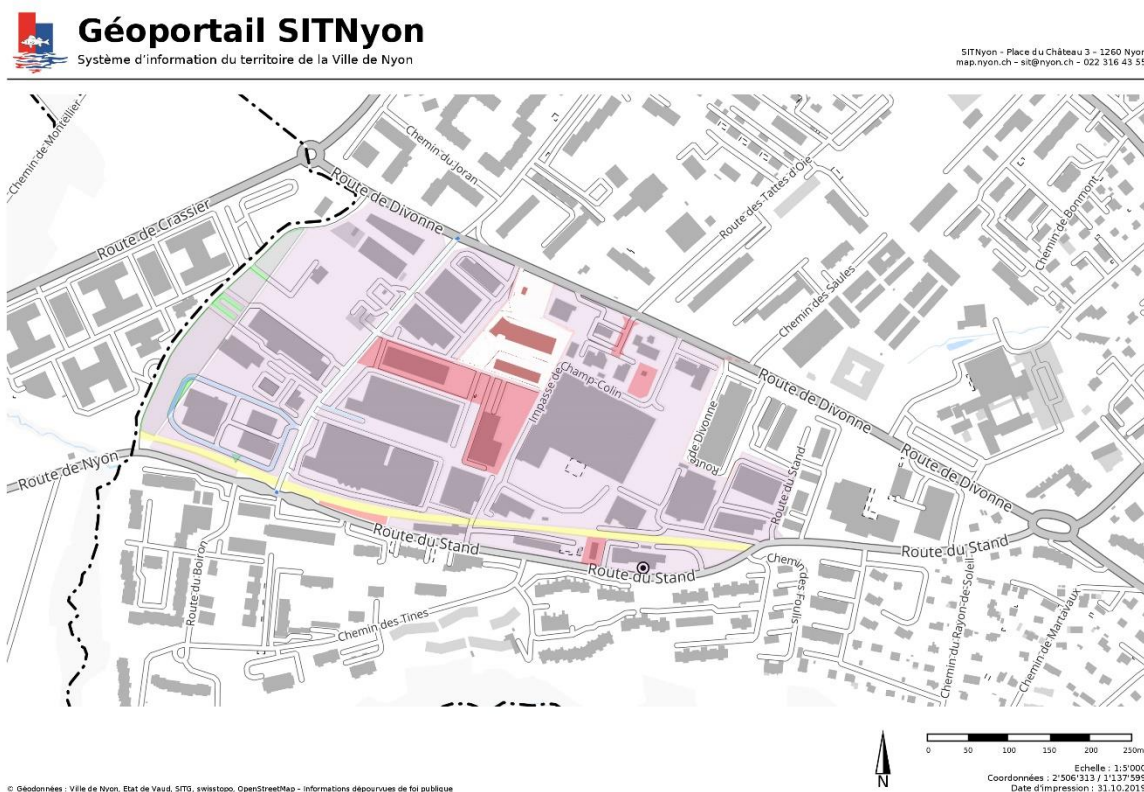
Article 1 : Objectifs

Le plan partiel d’affectation (PPA) a pour buts de :

- Affecter le secteur aux activités économiques du secteur secondaire.
- Optimiser l’utilisation de la zone en autorisant en complément des activités culturelles et de loisirs.
- Clarifier les accès et l’aménagement de l’espace compris entre la rue et les bâtiments, afin de créer de véritables rues urbaines.
- Prévoir et réserver l’aménagement de nouvelles liaisons de mobilité douce pour garantir la perméabilité du site aux piétons et aux cyclistes.

En lisant ces objectifs, on pourrait comprendre que les points 1 et 2 sont finalement assez simples et faciles à réaliser et que pour les points 3 et 4, la Municipalité souhaite apporter des accès de mobilité douce et des espaces entre les bâtiments. Cela laisse penser que les objectifs autorisent plus de choses mais on s’aperçoit rapidement que le nombre de restrictions proposées ne donnent pas plus de possibilités mais au contraire bloquent considérablement le développement de cette zone.

Dans le nouveau règlement nous trouvons l’affectation drastiquement réduite par rapport au règlement en vigueur :



Légende :

- Zone violette – Zone industrielle A
- Zone rouge – propriétés de la Ville de Nyon
- Bâtiments rouges sur la zone blanche – propriété de la Ville de Nyon avec l’affectation d’utilité publique

Pour revenir sur l’aménagement de cette zone, nous pouvons constater que la Ville de Nyon est propriétaire minoritaire des espaces sur cette Zone industrielle A. La dernière acquisition du terrain 1093 anciennement la parcelle « Lude » de 6'340m² est la plus grande opération immobilière réalisée par la ville. Cette parcelle aurait pu être le berceau des activités artisanales mais nous

savons que l'état du bâtiment, la pollution du terrain et le besoin d'investissement de plus de 2 millions de francs suisses est indispensable avant d'installer des artisans sur place. Maintien de locataire existant garantie les seules entrées d'argent pour l'investissement réalisé.

1^{er} élément important :

¹La zone est destinée aux activités économiques secondaires, de type artisanal ou industriel. Elles sont définies par une production, transformation, réparation de matériaux ou d'ouvrages.

Dans le règlement en vigueur nous trouvons :

Cette zone est réservée aux **établissements industriels, aux fabriques ou aux garages-ateliers, ainsi qu'aux entreprises artisanales.**

Dès le départ, nous avons une diminution des types d'activités, les garages ne sont plus autorisés par exemple ! Chose complètement absurde en sachant que des garagistes propriétaires ou locataires, sont déjà sur place depuis de nombreuses années. Ce règlement précise également que les entreprises, à forte contribution économique, de type Pharmaceutique ou Biotech ne sont plus les bienvenues.

L'objectif est d'avoir, par exemple, des carreleurs, des peintres et des sociétés de transformations de matériaux. Ceci exclut dès lors les sociétés installées depuis bien longtemps sur place, elles vivront les prochaines dizaines d'années avec une Epée de Damoclès au-dessus de leurs têtes. Même si on dit que l'activité actuelle sera respectée, **une structure qui est existante va devenir finalement « illégale »** au regard du règlement ne va plus investir, risque de ne plus chercher à engager du personnel et n'envisagera plus l'avenir d'une manière sereine.

Ceci est totalement contreproductif pour notre ville et risque d'avoir un impact sur les emplois, sans parler des sociétés formatrices en apprentissage. Un entrepreneur qui n'est pas certain de son avenir économique ne prends plus d'initiative pour se développer dans la ville. Il va chercher ailleurs où il sera bienvenu – chose naturelle et compréhensive. Est-ce que c'est ça l'avenir de notre zone d'activité économique ?

2^{ème} élément important :

³Les activités de loisirs ou culturelles sont autorisées à titre complémentaire aux activités secondaires. Elles sont actives en fin de journée, en soirée et de nuit. Les places de stationnement destinées à cet usage doivent être mutualisées avec les places de stationnement liées aux activités secondaires.

Si ce règlement laisse penser qu'il donnera un élan pour le développement de nouvelles activités artistiques, il faut clairement préciser que ces activités seront autorisées uniquement en fin de journée, à partir de 18h00 et donc, par exemple, un théâtre, une école de danse ou toute autre activité qui demanderait de l'espace ne pourrait pas pratiquer avant le soir et la nuit ! Les enfants ne pourront que difficilement bénéficier de ces espaces, car les répétitions sont organisées généralement l'après-midi et pas que le soir. Cela risque d'encourager uniquement l'aménagement de boîtes de nuit et de discothèques, qui ne pourront pas fournir de restauration car cela n'est pas prévu dans le nouveau règlement. Est-ce cela le développement culturel souhaité par nos autorités ?

Un espace culturel réel pourrait être aménagé sans avoir des restrictions de temps et une optimisation de cet espace et les emplacements seraient positifs et logiques. Malheureusement le règlement n'est pas du tout rédigé dans ce sens-là. L'activité nocturne limite clairement les aménagements et le développement.

Avec les promesses du service de l'urbanisme, les autorisations d'installation de restaurants mobiles comme les Food Truck ne seront pas délivrées, seul les « cantines » seront autorisées. Pour autoriser les Food Truck il faudrait inscrire ceci dans le règlement, chose qui n'est pas faite, ni prise en considération dans le document.

Les normes de construction d'aujourd'hui ont considérablement changé par rapport aux années 60 et le coût de la construction n'est absolument plus le même. Chaque nouvelle construction pour des aménagements artisanaux ne va pas pouvoir apporter des « m2 pas chers » mais plutôt impacter sur l'ensemble des coûts, ainsi que sur le prix de la location.

La mixité en termes d'aménagements pourrait apporter des solutions économiques aux artisans car une structure industrielle possède des moyens plus importants qu'un « petit artisan » mais l'impact économique de la construction pourrait être dilué dans l'ensemble du bâti.

Le prix du m2 de surface est calculé sur plusieurs facteurs, notamment le prix de la construction ainsi que les taxes de la ville et du canton. Ceci impacte considérablement le prix. La ville de Nyon pourrait plutôt favoriser la construction artisanale en faisant un geste sur les taxes des nouveaux bâtiments avec une qualité de haute performance énergétique et ainsi encourager l'installation sur place d'infrastructures artisanales.

L'évolution des prix de la construction a augmenté de 27% en moyenne entre 1998 et 2019, cela est également valable pour les bâtiments industriels. La construction est de plus en plus exigeante en termes d'écologie et de durabilité, les aménagements indispensables répondant aux nouvelles normes sécuritaires et sanitaires impactent considérablement le prix du m2 des surfaces louées. Il est pertinent de reprendre la réflexion sur la manière à laquelle nous pouvons préparer un règlement qui pourrait réellement baisser le coût de location des m2 plancher et soulager l'impacte de prix du terrain et construction sur l'ensemble de la construction.

Conséquences du nouveau règlement PPA proposé :

Verba volant, scripta manent. Autrement dit en français : **les paroles** s'envolent, les **écrits** restent. C'est ce qu'il faut retenir en validant ce nouveau plan de quartier proposé par la Municipalité, un PPA qui aligne une exorbitante quantité de restrictions et de limitations d'installations dans une des plus vastes parties de la ville qui représente un véritable cœur économique pour la région. Les différentes « promesses » ou « les souhaits » comme acceptation de l'installation des restaurants dans la zone peut être retenue par la Municipalité en place aujourd'hui, mais nous n'avons aucune garantie que ceci pourra se faire dans l'avenir. Ceci n'est pas inscrit et risque de ne pas être pris en considération demain.

Cette nouvelle réglementation n'apporte absolument aucune valeur ajoutée à la ville !

Ce n'est pas en apportant des restrictions et des limites dans une zone que les futurs promoteurs et investisseurs seront encouragés à venir s'y installer.

Au contraire, cette zone risque d'être complètement bloquée pour plus de 5 ans et passée aux oubliettes pour le développement économique de la ville et la région. Les espaces comme Terre Bonne à Eysins ou à Prangins vont continuer à fluctuer et nous resterons bloqués en offrant des possibilités de développement limitées sans bénéficier des potentiels revenus fiscaux et nouveaux postes de travail et d'apprentissage pour nos habitants.

L'idée de bloquer l'installation d'industries pharmaceutiques ou biotech dans cette zone équivaut à celle d'interdire l'installation de magasins d'alimentation en centre-ville en autorisant uniquement les petits artisans fabricant des bijoux ou des objets de décoration. C'est complètement insensé !

Nous avons une infrastructure à faire marcher, une ville à développer avec toute l'importance de la mixité des structures et les différents types de société : établissements industriels, fabriques et entreprises artisanales, garages et autres nouvelles entreprises ou start up qui se développent avec la « vague verte ».

Bloquer cette énorme zone uniquement pour les artisans ne va pas faire vivre cet endroit, mais risque de finalement de l'isoler !

Conclusion :

L'application du règlement existant sans faire d'exception en autorisant les activités tertiaires est la meilleure solution pour l'avenir. Toute demande d'installations **de bureaux sans fabrication, production ou transformation de produits pourrait être refusées selon le règlement en vigueur.** L'évolution de l'économie est à prendre en compte. Il devient urgent d'attendre avant de se prononcer sur ce nouveau PPA.

Il n'y a aucune urgence à modifier un règlement qui est tout à fait en règle avec l'installation de sociétés et le développement économique pour les artisans. Nous pouvons maintenir le règlement existant et le modifier par la suite, après la crise du Covid et la reprise économique pour donner suite à cette période très difficile pour l'ensemble du tissu économique.

Si la Municipalité souhaite apporter un élan au développement et motiver la venue de nouveaux artisans, il serait bien plus judicieux de sa part de commencer par leur apporter du soutien dans leurs démarches d'installation afin de les aider à négocier avec les propriétaires les meilleures conditions pour la location et/ou la vente de locaux, des éventuels allègements fiscaux, et finalement, envisager d'installer un emplacement dédié uniquement aux artisans sur la parcelle achetée à cet effet, la fameuse parcelle 1093 « Lude ».

Ce sont des actions qui peuvent être envisagées rapidement par le nouveau délégué à l'économie en faisant de la communication active auprès des artisans de la région.

La volonté politique existe mais il ne faut pas risquer de commettre une erreur difficilement réversible en cherchant à en corriger une autre.

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

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N°167/2019 relatif à l'adoption du plan d'affectation « Champ-Colin – zone d'activités » en gardant en attendant le règlement en vigueur.
- 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 :

- de renvoyer le préavis N° 167/2019 à la Municipalité

La minorité de la commission :

Edyta Graf