

Rapport N° 2022/64

Plan d'affectation « Colline de la Muraz »

Demande d'un crédit d'études de CHF 90'000.- pour l'adaptation du projet et du dossier nécessaire à la reprise de la procédure de légalisation

Nyon, le 3 octobre 2022

Au Conseil communal de Nyon

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

La séance de commission traitant du préavis 2022/64 s'est tenue le 15 septembre 2022. Étaient présents : BORDIER Caroline (présidente et rapportrice), BRAUNWALDER Alex, BUCCINO Vincent, DISERENS Marius, DUPASQUIER Armelle, FARINE Claude, FÜGLISTER Jean-François, NAEPLIN KARLEN Jacqueline, SCHWAB HUG Ariane, VUILLE Jean-Pierre.

Madame la Municipale Stéphanie Schmutz était accompagnée de Madame Giovanna Ronconi, Cheffe du service du territoire.

Rappelons, en préambule, que la colline de la Muraz est un espace unique dans le paysage urbain du centre-ville, que beaucoup de Nyonnais ne connaissent pas, peut-être parce qu'on ne peut y accéder que par l'étroite ruelle de la Muraz. Dès les années 80-90, des immeubles ont entouré le quartier, qui s'est développé autour d'un noyau de maisons ouvrières "en grappe" datant du début du 20^e siècle, entourées de végétation, encore préservée à ce jour.

Si la Municipalité remet le Plan d'affectation (PA) de ce périmètre sur le métier, c'est que le projet mis à l'enquête publique en 2021 a suscité de nombreuses oppositions. En outre, l'ISOS (Inventaire fédéral des constructions d'importance nationale) l'identifie comme « un ensemble à protéger ». Au vu de l'importance que prend cet inventaire sur le plan judiciaire, la Municipalité a sollicité un avis droit qui l'incite à remettre cette mouture du PA sur le métier.

Qu'est-ce qu'un plan d'affectation ?

C'est un plan qui définit les différentes zones (constructibles, vertes...) d'un périmètre, auquel est ajouté un règlement qui dicte des conditions à respecter au moment des autorisations de construire.

La Municipalité doit élaborer ce PA, afin de laisser des droits à bâtir à certains propriétaires, pour questions d'équité, même si ceux-ci ne souhaitent rien construire pour le moment, car la zone l'exige. On ne peut pas ne rien faire, mais il s'agira d'une densification légère, dont on ne connaît pas le taux de densification prévu pour l'instant.

L'objectif est de préserver les caractéristiques du lieu tout en construisant de manière moderne.

Pour protéger la zone, c'est l'outil idéal.

Problématique :

La végétation d'un côté, la densification de l'autre...

D'une part l'**ISOS** (*Inventaire fédéral des constructions d'importance nationale*) tient compte de la valeur de l'ensemble des bâtiments et de leur exposition, ce qui est une contrainte importante. Cette entité a un lourd poids dans l'adoption d'un plan d'affectation du type de *la colline de la Muraz*.

D'autre part, le Canton et la Confédération, comme le prescrit la **LATC** (Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions), exigent que la densification se fasse là où elle existe déjà, à savoir dans les centres urbains, bien desservis par les transports publics, dans l'objectif de préserver les zones non construites du territoire, ainsi que la faune et la flore agricole.

Par conséquent, en s'appuyant sur un avis de droit, la commune entend préserver la conception des bâtiments en grappe, tout en ajoutant de nouveaux volumes adossés autour du noyau, ce qui renforce la qualité des bâtiments ouvriers, tout en préservant une couronne de verdure, garante d'une certaine biodiversité en ville.

Enjeux :

L'unique voie d'accès est l'étroite rue qui coupe la place Saint-Martin, ce qui est problématique au vu de la volonté de piétonniser la ville.

Les propriétaires de la couronne de la Muraz, ainsi que l'association des propriétaires de la colline de la Muraz, n'avaient auparavant pas été consultés, mais cela a été fait depuis. Des rencontres auront lieu aux étapes clés du projet, à savoir avant élaboration du plan affectation et aussi après.

- Aujourd'hui, la demande de crédit de CHF 90'000.- est nécessaire pour la reprise de la planification, dont les coûts se répartissent ainsi : Bureau d'urbaniste (qui s'occupe également des démarches participatives) : CHF 75'000.-
- Bureau spécialisé dans la mobilité : CHF 15'000.-
- Total : 90'000.-

(Le crédit précédent était de CHF 130'000.- pour l'élaboration du projet de plan d'affectation).

Il est nécessaire de tenir compte de l'aspect légal, patrimonial, et de la mobilité. Dans ce but seront mandatés : un bureau d'urbanisme qui mettra en place la démarche participative, le service de l'aménagement du territoire et un bureau de mobilité afin de résoudre des questions d'accessibilité.

L'étude prendra en compte les points suivants :

La surface végétalisée déjà protégée par ISOS, elle sera maintenue au maximum.

La LATC exige une petite densification, qui pourrait prendre la forme d'une 2^e couronne.

Faut-il mieux détruire et reconstruire les bâtiments existants ou leur adjoindre des extensions ?

Quel est le facteur de densification prévu ? (La Municipalité ne peut pas nous renseigner pour l'instant).

Aujourd'hui, il reste environ 40% de verdure, ce qui est considéré comme un bon ratio en centre-ville.

Aspect romain : cette colline n'a pas encore été fouillée. Faut-il faire des sondages avant le début des travaux ou plutôt être attentifs durant les travaux à la découverte d'éventuels vestiges ? En gardant à l'esprit le coût important des fouilles ? À savoir que les sondages ne sont pas une garantie...

L'accès au quartier (accès pompiers), places de parc, etc. (pas d'autorisation de parkings souterrains).

Conclusion

La Municipalité sollicite un crédit d'études afin d'adapter le projet de plan d'affectation "Colline de la Muraz" aux contraintes actuelles (ISOS et LATC).

En effet, il faudra trouver un équilibre entre les exigences de l'ISOS (inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale) et celles de la LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), qui préconise la densification en centre-ville.

L'objectif est donc de préserver les caractéristiques du lieu tout en permettant une densification légère. L'étude prendra en compte de nombreux points, comme la surface végétalisée à maintenir le plus possible et la mobilité.

En conclusion, et après discussion avec la Municipalité, la Commission unanime propose au Conseil d'accepter cette demande de crédit.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2022/64 concernant « Plan d'affectation « Colline de la Muraz » - Demande d'un crédit d'études de CHF 90'000.- pour l'adaptation du projet et du dossier nécessaire à la reprise de la procédure de légalisation »,

oui 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'octroyer un crédit de CHF 90'000.- pour adapter le projet et le dossier du plan d'affectation « Colline de la Muraz » et reprendre sa procédure de légalisation ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépense du patrimoine administratif*, amortissable en 5 ans.

La Commission :

Caroline Bordier, présidente et rapportrice
Vincent Buccino
Alex Braunwalder
Marius Diserens
Armelle DuPasquier
Claude Farine
Jean-François Füglistner
Ariane Schwab-Hug
Jean-Pierre Vuille