VILLE DE NYON

CONSEIL COMMUNAL

Rapport de majorité N° 2023/110

Secteur du Martinet

Demande d'un crédit d'études de CHF 674'000.— TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation

Principes de valorisation des parcelles communales N° 629 et 637

Demande d'un crédit de CHF 35'000.— TTC pour l'accompagnement de la démarche visant l'octroi des droits de superficie

---

Nyon, le 24 novembre 2023

Au Conseil communal de Nyon

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

La Commission s'est réunie le 13 septembre 2023. Elle était composée de Mesdames Ilithya Gennai, Marina Alberti, Béatrice Enggist (présidente et rapportrice) et de Messieurs Sébastien Delahaye, Robert Jenefsky, Robert Lütjens, Christian Perrin, Michael Sauerlaender et Joël Vetter. Excusé : Christos Kornaros.

La Municipalité était représentée par Mesdames Stéphanie Schmutz, Giovanna Ronconi et Marie Bussard.

La Commission s'est réunie une deuxième fois le 22 octobre 2023, à la demande de plusieurs membres. Etaient présents : Mesdames Ilithya Gennai, Corinne Vioget (en remplacement de Marina Alberti), Béatrice Enggist (présidente et rapportrice) et Messieurs Sébastien Delahaye, Robert Jenefsky, Robert Lütjens, Michael Sauerlander et Joël Vetter. Excusés : Christian Perrin et Christos Kornaros

Préambule

Le secteur du Martinet est situé au centre-ville et à proximité de la gare. De par sa situation il occupe un espace stratégique. Or, le plan d'affectation qui le régit actuellement est obsolète, car il ne correspond plus aux intentions du développement de la ville, ni au concept de la Municipalité « cœur de ville », ni à la feuille de route de « Nyon s'engage ».

La Municipalité entend développer sur les parcelles qui lui appartiennent (parcelles 629 et 637) des logements d'utilité publique (LUP), des activités artisanales ainsi que des commerces de proximité. Elle entend valoriser ses parcelles par l'octroi de droits de superficie (DDP) à une coopérative d'habitation, si possible locale, ainsi qu'à un investisseur privé.

Le crédit d'étude demandé dans ce préavis est destiné à réaliser l'établissement d'un projet urbain et d'un plan d'affectation pour permettre la réalisation de ce nouveau quartier d'habitations et d'activités au centre, proche de la gare. Un autre crédit est demandé pour accompagner les démarches nécessaires à l'octroi de DDP.

Démarches effectuées à ce jour (liste non exhaustive)

Aujourd'hui, il y a un plan d'affectation qui date des années 2000 et qui a été partiellement réalisé le long de la Route de St-Cergue et le long du chemin du Canal. Pour le reste, les immeubles n'ont pas été réalisés, et nous avons toujours ce grand parking. Ce plan de quartier est difficile à réaliser car les propriétaires doivent se mettre d'accord entre eux.

Ce plan de quartier permet de réaliser une galerie commerciale de 11'000 m^2 ainsi qu'un parking de plus de 500 places. Ces deux éléments ne sont plus conformes au concept « Cœur de Ville » de la Municipalité, ni à la feuille de route de « Nyon s'engage ». Il doit être repris.

Au sud, le long des voies CFF, nous avons une zone industrielle A (zone artisanale et industrielle) qui est un reliquat et qui a été maintenue, mais qui n'a pas été construite. Suite à cela, il y a eu plusieurs études qui ont duré plusieurs années.

En 2003, Il y a eu un préavis **71/2003 de CHF 293'000**.- pour **un crédit d'étude** du quartier du Martinet et Gare-Nord et Sud.

En 2006, il y a eu l'abandon de la petite ceinture qui devait passer juste au nord du plan d'affectation du Martinet. Il y a aussi eu une étude sur les installations commerciales à forte fréquentation qui a remis en question la taille de la galerie commerciale. C'est pourquoi ces études ont duré aussi longtemps et ont dû être plusieurs fois reprises.

En 2009, il y a eu une étude test pour le projet qui était dans l'addenda au plan d'affectation et qui n'a pas abouti.

En 2013, il y a eu le préavis **131/2013** « Concept Cœur de Ville » demande de crédit de **CHF 130'000.-** entièrement compensé qui comprend le secteur Gare-Martinet. Cela a permis d'actualiser toutes les réflexions et les intentions de développement de ce secteur.

En 2014, le préavis **173/2014** demande de **crédit d'étude préliminaire** de **CHF 194'500**.-, pour le passage inférieur Viollier.

En 2014, le préavis **196/2014 demande de crédit d'investissement** de **CHF 200'000.- pour la réalisation d'études** relevant du propriétaire dans le cadre du « projet stratégie du Martinet »
.

En 2016, il y a eu un atelier créatif Gare-Martinet. Dans le cadre de cet atelier, on a remarqué que l'on pouvait réaliser des logements sur les parcelles communales, avec le PA actuel, en demandant une dérogation. Puis, il y a eu des oppositions, et **le projet a été abandonné**, car il y avait trop de risques juridiques si cela se terminait au tribunal Cantonal.

En 2017, il y a eu le préavis **83/2017** demande **de crédit destiné au co-financement des études** d'avant-projet pour le passage inférieur Viollier **de CHF 170'000.--**

En 2020, la Municipalité a déposé un préavis **210/2020** demande **d'un crédit d'étude** de CHF 905'000.-, (**le Conseil Communal ne lui accorde que CHF 885'000.-**) pour le « Secteur Gare » comprenant un montant pour le développement de ce secteur et également un montant pour la réalisation d'ateliers créatifs pour le Martinet. Ces ateliers ont eu lieu en 2021.

Ces ateliers ont duré deux jours lors desquels des experts de plusieurs disciplines ont réfléchi ensemble sur des idées et les ont approfondies. Il en est ressorti quelques principes qui ont été validés par la Municipalité. Il y a une illustration des principes qui ont été retenus. C'est la création d'une place au nord des voies, à la sortie du nouveau passage inférieur Viollier. C'est une programmation pour ¾ de logements et ¼ pour des activités avec une trame végétale et une continuité visuelle pour la mobilité douce. Le principe est de maintenir les arbres et de maximiser la pleine terre ainsi que de limiter le stationnement, car c'est situé à côté de la gare.
Ces données seront la base qui va être intégrée et donnée aux mandataires dans le cadre du projet.

Objectifs du quartier du Martinet

La réalisation de logements d'utilité publique au « Cœur de Ville » sur la totalité des parcelles communales, et sur celles des propriétaires privés avec un taux est de 25% de logements libres. Ce projet se veut être exemplaire au niveau de l'empreinte carbone, de la végétalisation, de l'accessibilité à la mobilité douce et de la qualité des espaces publics.

En face du Coop Pronto, il y aura un nouveau passage inférieur qui débouchera du côté du Martinet où il y a déjà le passage qui débouche sur le NSCM. Tout ce secteur devra être coordonné entre ce qui se passe dans le secteur gare et le quartier du Martinet. Il faudra aussi gérer les différences de niveau entre ces deux secteurs. Le passage inférieur de Viollier sera uniquement destiné aux piétons justement en raison de ces différences de niveau, car si on faisait passer les vélos cela engendrerait des rampes d'accès monumentales. Des études avaient déjà été faites à ce sujet. Certains commissaires désirent voir cette étude.

Label SEED

Les critères de la certification SEED « Next generation living » qui est un label créé par le WWF seront intégrés au projet afin de viser la certification à terme. Ce label permettra de concrétiser les ambitions de la Ville de créer un quartier exemplaire en termes de résilience au changement climatique. Sur la réalisation et le fonctionnement, tous les partenaires seront impliqués.

Périmètre et étude de faisabilité

Trois maisons figurent dans le périmètre du PA, Pour l'instant on ne sait pas encore si elles vont être démolies. Après vérification, elles n'ont aucune une valeur patrimoniale. Leur sort dépendra de l'issue de l'étude
.
Suite à l'étude de faisabilité on va élaborer un projet urbain qui sera traduit dans les instruments légaux que vous connaissez, soit un Plan d'Affectation, un règlement et un rapport justificatif. Ce projet urbain sera établi par une équipe de mandataires externes composée d'un architecte, un

urbaniste, un paysagiste, un expert en mobilité et en environnement, soit l'équipe usuelle pour ce type de projet d'importance qui englobera tous les aspects dont on a besoin.

Il sera également mis un accent sur l'intégration des aspects fonciers au stade de la planification, ainsi, une fois que le Plan d'Affectation sera légalisé chacun pourra être autonome dans sa réalisation.

Des démarches participatives seront également mises en place, car le but est de faire pour la population et avec la population.

Lorsque le Plan d'Affectation sera validé, la Municipalité choisira une coopérative d'habitation, de préférence locale, pour gérer les immeubles.

Questions - Réponses

Q. Est-ce que la voie supplémentaire que les CFF veulent ajouter côté Jura va rogner sur les parcelles qui appartiennent à la ville ?

R. *Effectivement, il y a déjà une réservation d'emprise de la part des CFF. Si cela se réalisait, on cèdera la place nécessaire, mais on gardera les droits à bâtir sur la parcelle.*

Q. Est-ce que les places du parking du Martinet qui vont disparaître seront remplacées par un parking sous-terrain sous les immeubles ?

R. *Non, le parking ne sera pas remplacé, cela n'est pas prévu car il se situe à côté de la gare, et les gens pourront aller à la gare à pied. Seules quelques places seront disponibles pour les habitants des futurs immeubles*.

Q. Vous avez parlé d'une possible pollution des sols. S'il s'avère qu'ils sont pollués, faudra-il les dépolluer ?

R. *Oui, mais cela impliquera des coûts différents, donc la conception du projet devra être faite différemment pour intégrer ces coûts supplémentaires.*

Q. Ce nouveau quartier sera-t-il relié à un chauffage à distance ?

R. *Oui.*

Q. La route de St-Cergue sera-t-elle à double sens de circulation, lorsque le quartier sera construit ?

R. *Cela dépendra du résultat des études*.

Discussions

La commission dans son ensemble est d'accord pour aller de l'avant avec ce préavis. Certains commissaires émettent le vœu d'inclure dans l'étude la possibilité de faire passer également les vélos dans le futur passage inférieur Martinet-Viollier.

Certains autres commissaires s'inquiètent quant à la diminution, voire la suppression de toutes les places du parking du Martinet. Lors de la discussion à ce sujet, les avis étaient très divergents.

Deuxième séance

Les retours de la Municipalité laissaient entendre qu'un parking public **même redimensionné** pour les besoins d'une partie des utilisateurs actuels **n'étant pas prévu**. Cela pose un problème à la moitié des commissaires.

Une deuxième séance a donc été demandée afin de pouvoir se prononcer sur la proposition d'inclure dans le crédit d'étude un amendement pour un parking public souterrain d'une taille suffisante répondant aux besoins des citoyens et visiteurs des salles de sport et de la piscine du Rocher ainsi que du Tribunal. Pour une majorité des commissaires, l'ajout de cet amendement est important. Il s'agirait d'un parking redimensionné pour répondre à des besoins réels de la population et non un P&R comme cela fut le cas lors de la création du parking actuel, il y a plus de 20 ans.

Ce problème avait déjà été largement soulevé lors de la première réunion où une discussion a bien eu lieu sur la disparition de plus de 500 places de stationnement au Martinet, et cela a été amplifié par les retours aux questions de la commission.

Un commissaire rappelle que l'on ne peut pas péjorer les clubs sportifs qui font la fierté de Nyon. Des compétitions auront lieu dans les salles de sport ainsi qu'à la piscine du Collège du Rocher qui est en pleine phase de rénovation avec les CHF 20'000'000.- que le Conseil Communal vient de lui allouer. Lors des compétitions, il y aura de nombreux spectateurs qui viendront de l'extérieur. Il faudra bien leur offrir une solution pour se garer, car il serait illusoire de s'imaginer qu'ils viendront tous en bus et en train. Enfin, l'occupation assez élevée du parking de Perdtemps ne permettrait pas, comme le pensent certains Conseillers opposés à l'amendement, d'absorber et de répondre à ces besoins.

La discussion était vive et les avis totalement divergents. Finalement, l'amendement a été mis au vote et une majorité de la commission est pour le maintien de l'amendement dans ce rapport. Conséquence, il y aura deux rapports.

Conclusions :

A ce jour, **plus de CHF 1'800'000.- ont été dépensés en crédits d'études, sans qu'aucune réalisation n'ait vu le jour**. La Commission veut aller de l'avant avec ce projet qui traîne depuis trop longtemps. Elle espère que ce sera la dernière fois que l'on dépense de l'argent pour un crédit d'étude de plus concernant le plan d'affectation du Martinet. Les premières études datant de presque 20 ans, elles ont été suivies par de nombreuses autres. Au total beaucoup d'argent a déjà été dépensé en vain, il est temps que ce projet aboutisse.

Certains membres de la commission souhaiteraient que la Municipalité reprenne l'étude concernant le futur passage sous voies Martinet-Viollier et aimeraient que soit intégrée la possibilité de faire passer **les vélos en plus des piétons** dans le cadre d'une étude et des négociations avec les CFF comme cela s'est réalisé à Gland et dans le cadre des futurs développements Gare, incluant Usteri et les passerelles.

La moitié des membres de la commission sont inquiets de **voir disparaître un parking de plus de 500 places sans solution de remplacement ou compensation de places**. On ne peut pas prétendre être une « Ville Centre » et ne pas offrir aux pendulaires des villages alentours, qui viennent prendre le train à Nyon, une solution pour parquer leur voiture. Cela concerne également les visiteurs des commerces ou les visiteurs des immeubles voisins ainsi que ceux du tribunal. Bientôt, il y aura aussi les spectateurs des manifestations sportives de la piscine et des salles de sport du Rocher une fois rénovées. Malgré la baisse de fréquentation du parking du Martinet, comme le mentionne la Municipalité, il reste une infrastructure bien fréquentée et qui manquerait s'il venait à disparaitre. Vu l'incertitude qui règne autour de la réalisation du projet du parking de Perdtemps et le manque évident de places de stationnement, ils demandent, par un amendement, que soit intégré dans l'étude la possibilité de créer un parking public souterrain sous les futurs immeubles du Martinet. Un partenariat public-privé devrait également être étudié.

Amendement

Ajouter au point 2 des décisions la phrase suivante :

2. d'inclure dans l'étude la possibilité de construire un parking public souterrain de taille suffisante à couvrir les besoins réels des citoyens. Il pourrait être financé par un partenariat public-privé ;

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° 2023/110 concernant «Demande d'un crédit d'études de CHF 674'000.— TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation, principes de valorisation des parcelles communales N° 629 et 637 et demande d'un crédit de CHF 35'000.— TTC pour l'accompagnement de la démarche visant l'octroi des droits de superficie »,

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 674'000.— TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation pour le secteur du Martinet ;

2. d'inclure dans l'étude la possibilité de construire un parking public souterrain de taille suffisante à couvrir les besoins réels des citoyens. Il pourrait être financé par un partenariat public-privé ;

3. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans ;

4. de prendre acte du principe de valorisation des parcelles communales N° 629 et 637 visant l'octroi de droits de superficie, d'une part à une coopérative d'habitation, d'autre part à la société HRS, sous réserve de conditions financières acceptables, voire favorables pour la Ville ;

5. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 35'000.— TTC pour l'accompagnement de la démarche visant l'octroi des droits de superficie ;

6. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans .

La majorité de la Commission :

Béatrice Enggist (présidente et rapportrice)
Michael Sauerlaender
Christien Perrin
Robert Jenefsky
Robert Lütjens