

Rapport N°54
Commission chargée d'étudier l'addenda II du plan de quartier Perdtemps - St-Jean

Nyon, le 10 août 2012

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis n° 54 s'est réunie le 19 juillet 2012 en la présence de : Mmes A. Angeli et D. Fonjallaz, MM. J. Hanhart, Y. Cornu (remplaçant de J. Jaccoud), R. Joly, J.C. Mermilliod (remplaçant de D. Hart) et de Y. Gauthier-Jaques. Était absent M. Gonthier (UDC).

A cette séance, la commission a rencontré : Mme la Municipale Freymond-Cantone, Mme la Municipale Ruey-Ray (assurant le dicastère les dix derniers mois suite à l'absence de Mme la Municipale Freymond-Cantone) et M. Woeffray chef de service ad intérim de l'urbanisme.

La commission remercie les représentants des informations apportées sur le dossier et des réponses aux questions posées.

Introduction

Le projet du plan de quartier Perdtemps – St-Jean a été approuvé le 12 juillet 1989. De composition mixte, à savoir, une partie destinée aux logements, surfaces administratives et commerciales (y compris le centre postal) qui correspond au périmètre I et du périmètre II, qui est exclusivement destiné aux bureaux.

Un premier addenda a été approuvé le 6 avril 2006 suite à l'abandon du projet de la Poste de réaliser un centre régional.

Le périmètre I permet encore de bâtir cinq niveaux du côté des voies CFF, conformément à l'affectation qui lui a été destinée.

Le périmètre II, occupé complètement par la compagnie d'assurance Generali qui souhaite, avec l'addenda II, modifier la surface brute du plancher en réalisant deux étages supplémentaires pour accueillir 150 nouveaux collaborateurs.

Le présent préavis ne porte que sur le périmètre II du PQ Perdtemps – St-Jean.

Débat sur le fond

Le projet initial de la compagnie d'assurance Generali consistait à accueillir 450 collaborateurs. Avec l'addenda II, Generali souhaite augmenter son effectif à 600 collaborateurs. Lors de la construction initiale, il était difficile pour Generali de s'engager à construire de suite, en vue de la conjoncture économique qui prévalait à cette époque.

L'étude menée sur l'impact de la charge du trafic routier démontre que l'augmentation du nombre de collaborateurs n'affecte pas proportionnellement l'occupation des places de parc sur les parkings de la région.

Generali incite ses collaborateurs à utiliser des transports publics (soutiens financiers) mais participe aussi activement à offrir des services de crèche et de restaurant pour ses collaborateurs.

C'est également la politique de la ville de ne pas augmenter la construction de places de parkings au centre-ville, mais de favoriser la mobilité par les transports publics. Actuellement, le parking du Martinet a un grand nombre d'abonnés et le parking de la place Perdtemps a vu son tarif augmenter pour inciter les usagers de longue durée à utiliser d'autres moyens de transport pour ne pas engorger le parking.

En ce qui concerne la réalisation en elle-même, il est important que la ville densifie les immeubles proches des moyens de transports publics. Le quartier du centre-ville répond aux critères de densification tout en garantissant une complémentarité de la construction sans pour autant remettre en question le plan urbanistique. La réalisation des niveaux supplémentaires offre également l'occasion d'harmoniser les hauteurs de l'ensemble. A noter qu'il s'agit également de remettre en ordre et d'adapter l'architecture d'ensemble au PQ. Historiquement, le PQ découlait d'un projet architectural qui n'était pas cohérent.

Une des raisons invoquée pour l'addenda II est l'urgence économique du projet de Generali.

Il est fort probable qu'un nouvel addenda verra le jour sur le périmètre I dans les prochaines années. Il s'agit de combler la dernière partie du bâtiment encore constructible (5 niveaux) situé sur le front aux voies CFF (périmètre I). Le propriétaire, l'entreprise Bernard Nicod, n'est pour l'heure pas encore décidé à réaliser le projet.

Pour conclure, l'abandon du CUS (coefficient d'utilisation du sol) est justifié afin de maintenir la cohérence architecturale du PQ. Par ailleurs, l'abandon du CUS permettra de terminer la construction du périmètre I et d'améliorer la qualité de vie sans pour autant réduire les droits des tiers sur un plan légal (disposition valable sur le canton de Vaud).

Le défrichage et le reboisement de la forêt, proche du bâtiment, sont compensés et permettent, par la même occasion, une remise en conformité selon la situation initiale (avec un léger plus) du projet. Elle ne dépassera pas la limite actuelle, selon la lisère délimitée constatée et cadastrée le 29 septembre 2010. A relever qu'il ne s'agit en aucun cas d'un nouveau défrichage, mais bel et bien de la légalisation et la remise en conformité de défrichements antérieurs, datant du premier chantier Generali.

Les opposants, au nombre de 6, dont l'association Perdtemps - Usteri et de Bernard Nicod SA (comme observation), ont tous été reçus par la Municipalité. A noter qu'un courrier adressé par l'association Perdtemps - Usteri a été remis au président de la commission et des échanges téléphoniques avec des membres de la commission ont aussi été entrepris par la même association.

La commission a pris le temps de lire attentivement toutes les oppositions et réponses que la Municipalité a rendues lors des différents entretiens. Première constatation, toutes les oppositions émanent des propriétaires situés dans le périmètre I du PQ. L'Association Perdtemps - Usteri ayant souhaité rencontrer la commission, il a été décidé de ne pas entrer en matière.

La commission motive cette décision estimant que les réponses données par la Municipalité sont claires et ne requièrent pas d'autres discussions. Une telle rencontre, si elle devait avoir lieu, nécessiterait la présence des représentants de la Municipalité en charge du dossier (Art. 61 du règlement du conseil communal) et de rencontrer tous les opposants par équité. Par ailleurs, le risque de créer un précédent pour des PQ futurs a été jugé trop important par la Commission.

Conclusion

D'une manière générale, la commission accepte unanimement le projet d'addenda II au périmètre II du plan de quartier Perdtemps-St-Jean. L'addenda permettra de terminer la construction et rendre le tout conforme au plan urbanistique souhaité.

Un bon nombre de questions ont été posées et les réponses ont été satisfaisantes pour les membres de la commission.

La commission approuve la position de la Municipalité et est convaincue qu'être à l'écoute des besoins des entreprises nyonnaises, avant d'en accueillir d'autres, est primordial au développement économique de notre ville.

La commission souhaite également inviter la Municipalité à prendre en considération les vœux suivants:

- a. La commission invite la Municipalité à entamer une discussion pour aboutir à une convention avec Generali pour une utilisation efficace de l'éclairage du son bâtiment.
- b. La commission invite la Municipalité à étudier le cheminement piétonnier reliant la rue des Marchandises à la route de l'Etraz. Il convient, en effet, d'étudier plus en détails le passage à piétons

suite à la modification de son tracé lors de la construction initiale. De ce fait, revoir également la passerelle prévue reliant Nyon à Prangins.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N°54 concernant "addenda II au plan de quartier Perdtemps -Saint-Jean"

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 :

1. d'adopter l'addenda II au plan de quartier "Perdtemps - Saint-Jean"
2. de lever l'opposition de M. et Mme Antonio et Antonella Nerone
3. de lever l'opposition de M. et Mme Roland et Patricia Freudiger
4. de lever l'opposition de M. Gilles Chardon
5. de lever l'opposition de Mme Pascale Seghin
6. de lever l'opposition de l'Association Perdtemps-Usteri, M. et Mme Jean-Jacques et Christiane Manz, M. Arnaud Hastoy, M. et Mme Laurent et Delphine Cortial, M. et Mme Luc et Natacha Faucheur, M. et Mme Hermann et Silvia Oechsli, M. Robert Yazgi, M. Alain Blanchoud, M. et Mme Michel et Claudine Lecoultre, Mme Davide Rodogno, M. Paul Whitwam, Mme Daniele Rodogno, et Mme Marie-Claude Dougoud ;
7. de lever l'opposition de M. Marc Pillonel

La Commission :

Aline Angeli
Denise Fonjallaz
Jacques Hanhart
Yvan Cornu
Régis Joly
Jean-Claude Mermilliod
Yves Gauthier-Jaques (président est rapporteur)