

Rapport de majorité N° 58 Adoption du plan de quartier « Marans-Couchant »

Nyon, le 6 septembre 2012

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée d'étudier le préavis no 58 s'est réunie le 2 juillet. Elle était composée de Mme M. Carron et de MM F. Calame, R. Carrard, A. Dumas, JF Füglistler, F. Tschuy et P. Girard (président et rapporteur). M. PA Dupuis était excusé pour cette séance. Une deuxième séance a eu lieu le 5 septembre ; les membres de la commission étaient tous présents à l'exception de Mme Carron remplacée par M. L. Miéville.

Pour la première séance, elle a reçu Mmes les Municipales E. Ruey-Ray et F. Freymond-Cantone accompagnées de M. B. Woeffray, chef du service de l'urbanisme a.i. Pour la deuxième séance, Mme Freymond-Cantone et M. Woeffray étaient présents. La commission les remercie pour leurs explications et leurs réponses aux questions des membres de la commission.

Introduction

Ce préavis fait partie intégrante du plan général d'extension de Nyon. Les limites de notre ville n'ont pas été modifiées depuis 1946 (!). On construit la ville sur la ville ce qui est remarquable et plutôt rare à notre époque. Le plan de quartier (PQ) a passé par tous les services du canton qui l'ont approuvé.

Par ce préavis la Municipalité demande au Conseil d'adopter le plan de quartier de Marans-Couchant, d'approuver la convention entre le propriétaire et la commune et de lever une dizaine d'oppositions qui ont été déposées contre ledit plan de quartier.

La parcelle no 746 sur laquelle se développera ce plan de quartier appartient depuis 2008 au fonds de prévoyance du Crédit Agricole (Suisse) SA. Elle se trouve actuellement en zone intermédiaire à développer par PQ avec une densité proche de celle de la zone de l'ordre non-contigu.

Pour rappel un **plan de quartier est fait** pour définir des volumes, pour délimiter des espaces et pour fixer des règles ; on n'est pas encore au stade de l'architecture proprement dite des bâtiments.

Analyse

De par son emplacement, proche de divers équipements publics et commerciaux, peu éloignée du centre-ville et de la gare, cette parcelle est particulièrement appropriée pour la construction d'un nouveau quartier qui aura une surface de plancher déterminante (SPd) de 50'000 m². Selon le préavis environ 90% de cette surface, soit 45'900 m² sera réservée à l'habitat. Le solde pour du commerce (1'650m²) pour des activités (1350m²) et pour des équipements (1'200m²). La parcelle occupant une surface de 36'150 m², le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est de 1.38.

Pour la première fois lors de l'élaboration d'un PQ la Municipalité a négocié et obtenu de la part du propriétaire que 25% de la SPd, soit 13'000 m² (et non pas 14'000 comme mentionné dans le préavis) soient réservés pour des équipements sociaux. Sur ces 13'000 m², il y a 1'000 m² pour une maison de quartier, 1'200 m² pour une crèche et 10'750 m² (et non pas 12'000) pour du logement dit « d'utilité publique ». Pour résumer les chiffres ci-dessus, cela signifie que ce quartier comptera environ 450 appartements (dont 150 logements sociaux) ; il accueillera environ 1'000 habitants et verra la création de 140 emplois.

À la lecture des lignes qui précèdent, on comprend que ce plan de quartier correspond à un des objectifs du plan de législature que la Municipalité s'est fixé, soit + de logements, + de logements à loyer modéré/abordable, + d'équipement collectif.

Mis à part la capacité constructive expliquée ci-dessus, nous ne reviendrons pas dans ce rapport sur les aspects « techniques » du préavis (concept urbanistique, accès véhicules, stationnement et trafic, mobilité douce, aménagements extérieurs, aspects fonciers) ; ceux-ci sont bien expliqués dans le préavis et les documents annexés.

Oppositions

Pour qu'une opposition soit recevable, il faut qu'une règle ne soit pas respectée ou que les droits des opposants soient lésés.

Les oppositions, qui émanent de propriétaires et habitants voisins du futur quartier, peuvent être classées en deux catégories : celles concernant les nuisances et celles concernant la taille des bâtiments.

On peut comprendre la crainte des opposants en rapport avec l'implantation de ces immeubles mais pour rappel cette zone aurait pu être urbanisée depuis 1984, ils n'étaient donc pas sans savoir qu'un jour ou l'autre de nouveaux bâtiments pourraient s'ériger sur cette parcelle.

En rapport avec ces oppositions, l'attention de la commission s'est portée plus particulièrement sur la taille des immeubles, notamment l'immeuble n° 4, côté est (rez + 5 étages, + 2 attiques). Cela fait haut. Il est clair que le traitement des façades de cette construction sera particulièrement sensible afin d'atténuer l'impression de mur qu'elle pourra donner. Le promoteur a été tenu au courant des remarques des opposants et a été invité à prendre contact avec ceux-ci.

Après étude et avoir reçu les opposants la Municipalité estime que le droit a été dans tous les cas respecté et elle propose de lever l'ensemble des oppositions.

Les points suivants ont été plus longuement étudiés par la commission :

Il est prévu un parking pour les voitures de 550 places selon le principe d'une place par logement + les places « visiteurs ». Même si ce nombre correspond à des normes en vigueur, voire à des règles dictées par le canton, la commission se demande si ce nombre de place sera suffisant et regrette que l'on n'ait pas envisagé la création d'un étage supplémentaire de parking ayant fonction de parking public. En effet, avec la suppression de places de parking le long de la route des Tattes d'Oies (préavis n° 43 voté le 3.9.2012), la non-construction du parking des Ruettes (préavis n° 55 – Ruettes, déposé le 4.6.2012) cela aurait été une bonne opportunité à saisir. Au vu de sa situation et de la demande, il ne fait aucun doute que cela aurait répondu à un besoin.

La réponse municipale tient en quelques mots : la création d'un parking public est prévue dans le cadre de l'extension du parking de l'hôpital (raison pour laquelle il n'a pas été envisagé d'en créer un dans ce quartier). L'idée étant d'utiliser la synergie des besoins de la journée (parking pour le personnel et les visiteurs de l'hôpital) et de la nuit (théâtre de Marens et habitants du quartier). Le maître d'ouvrage étant l'hôpital, la commune est encore en tractation pour la suite à donner à cette affaire.

Selon l'article 9.3. de la convention signée entre la commune et le propriétaire on apprend que les locaux mis à disposition pour la crèche et la maison de quartier seront bruts (sols, murs, plafonds), à charge pour la commune de les aménager. La commune s'engage à les louer pour un montant maximal de fr. 250.-/m²/an indexé. Les commissaires se sont demandé si ce prix n'était pas surfait. Ce montant a été calculé en se basant sur une moyenne des prix pratiqués à Nyon, mais la comparaison n'est pas forcément facile ; il faut tenir compte de l'utilisation des locaux, de leur

qualité/année de construction et de leur équipement. Par exemple le loyer de la crèche des Fontaines est de fr. 344.-/m²/an pour des locaux finis datant d'une vingtaine d'années.

L'article 10 de la convention (énergie/écologie) a été longuement débattu ; les toitures dites basses seront végétalisées à 60% (hachurées en vert sur le plan de détail), le restant étant aménagé en terrasses accessibles. Ce point fait partie du règlement du PQ (art. 20.2), cela est donc impératif. Par contre, il n'y a pas d'exigence pour des panneaux solaires, ils sont autorisés, donc pas exigés (art. 21.1.). Cette notion est reprise également dans la convention (art. 10.4). Certains commissaires se sont déclarés surpris, voire déçus qu'il n'y ait pas eu une exigence en la matière tant le sujet « énergies renouvelables » est sensible. On aurait très bien pu demander au propriétaire d'équiper les toitures hautes de panneaux solaires thermiques afin de couvrir le besoin de chaleur pour l'eau chaude par exemple. En réponse à cette remarque, on apprend (art. 10.1. de la convention) que le propriétaire entend bâtir des bâtiments au standard « Minergie P » ce qui est salué par la commission.

Un autre article de la convention a suscité quelques interrogations (17.3.). En effet, on lit que les taxes de branchements (EU/EC) ne seront payées que lors de la délivrance du permis provisoire d'habiter alors que notre Conseil a récemment adopté un règlement précisant que la taxe est exigible du propriétaire lors de l'octroi de l'autorisation de raccordement.

La Municipalité explique cette exception ainsi : en raison des contraintes de placement imposées aux institutions de prévoyance, des limites maximales annuelles d'investissement sont définies, au maximum 30% de leur fortune dans l'immobilier et 5% par site, sans faire de distinction entre des frais relatifs à des taxes ou à la construction. Si nous devions percevoir ces taxes au début de la construction cela ralentirait les travaux en raison des limitations des investissements imposées par la loi. Le but étant que ces appartements arrivent sur le marché le plus rapidement possible, la Municipalité a décidé de faire cette exception.

Fort de cette explication, la commission approuve cette décision.

Un autre point a été longuement débattu durant les deux séances de commission : les 25% de surface de plancher déterminante (SPd) que le propriétaire accepte de consacrer à des équipements d'utilité publique (EUP) sont-ils suffisants ? Sur ce point, la commission est partagée, une minorité des commissaires estimant que la commune aurait pu (et dû) demander jusqu'à 40%. Il est clair que, pour obtenir 25% du SPd pour des EUP, la Municipalité a dû négocier mais le propriétaire a été correctement payé en retour puisqu'il a obtenu une capacité constructible très élevée, le coefficient d'utilisation du sol (CUS) étant de 1.38. Pour comparaison, le CUS du quartier de la Levratte est de 0.8, ou encore celui du triangle de l'Etraz récemment construit est de 1.2.

Comme dit plus haut, c'est la première fois que la Municipalité négocie des quotas ; il y aura certainement d'autres PQ mais pas de cette taille d'où le regret d'une minorité de ne pas avoir demandé plus.

La Municipalité a expliqué à la commission qu'elle a eu une bonne collaboration avec les promoteurs (dans le cas présent un investisseur institutionnel) mais que ce n'est pas pour autant que les négociations ont été faciles. Ceci mis à part, elle justifie également le taux important du CUS par la nécessité de densifier tout en offrant une bonne qualité de vie et en tenant compte de l'environnement, ce que propose ce PQ.

Comme déjà mentionné plus haut, un PQ doit s'en tenir à cadrer l'action dans un secteur donné, il ne doit pas y avoir trop de rigidité et il faut laisser un maximum de possibilités au promoteur mais malgré ceci la question architecturale a été abordée. Un commissaire a entendu que ce sera le même bureau d'architectes qui a conçu le PQ qui sera en charge de faire les plans ce qui, en principe, devrait être bon pour l'harmonisation, mais qui pourrait aussi être un oreiller de paresse. La commission demande à la Municipalité d'intervenir auprès du promoteur afin qu'il tienne compte de cette remarque et qu'un effort architectural soit fait (effort particulier pour le bâtiment carré, phare du projet et autres façades citées plus haut dans ce rapport).

Dans la discussion générale, il est ressorti qu'un préavis sur un PQ ne peut pratiquement pas être modifié. En effet un article de la convention qui ne conviendrait pas à un Conseiller ne peut pas être amendé puisque la conclusion d'une convention est de compétence municipale. Le Conseil ne peut « que » accepter ou refuser la convention. Même chose pour le règlement du PQ. Cette situation peut frustrer quelques personnes.

L'idée étant de trouver une manière de faire pour que le Conseil ait un regard avant que la commune s'engage sur de tels projets tout en respectant les compétences de la Municipalité. La

commission de l'urbanisme pourrait être la solution mais il semble, selon quelques conseillers, que lorsqu'elle a accès au dossier le travail étant tellement avancé il n'y a plus grand-chose à faire.

Conclusion

Malgré ces quelques critiques, la majorité de la commission estime que le PQ présenté est un bon projet. Par sa situation, par le but poursuivi (création de 450 logements y compris des logements d'utilité publique), par la volonté d'offrir une vie de quartier avec la présence d'une crèche et d'une maison de quartier, par la possibilité donnée au public de le traverser, par la création d'une zone verte vers le Corjon, ce projet correspond à des demandes souvent exprimées au sein de la population et de ce conseil et il devrait satisfaire dans une plus ou moins large mesure l'ensemble des groupes présents.

La majorité de la commission estime que le quota de 25% de surface de plancher réservé à des équipements sociaux, quota négocié par la Municipalité, est un bon accord; il correspond aux intentions annoncées par la Municipalité dans son programme de législature.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 58 concernant l'adoption du plan de quartier « Marans-Couchant »

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 le plan de quartier « Marans-Couchant » ;
2. que le plan de quartier ainsi adopté est conforme aux prescriptions fédérales et cantonales pour la protection de l'environnement, au vu des conclusions favorables de l'étude d'impact sur l'environnement ;
3. d'approuver la convention entre le propriétaire et la Commune de Nyon
4. de lever l'opposition de Mmes et MM Nile, Anaïs, Jean-Axel et Andreas Nussbaumer, copropriétaires de la parcelle no 747, représentés par M. Jacques Nussbaumer, Régie du Croset ;
5. de lever l'opposition des copropriétaires de la PPE Bonmont Duplex-Résidence, sise sur la parcelle no 749, représentés par M. Eric Bieler, administrateur ;
6. de lever l'opposition de Mme Florence Darbre Gubbins, propriétaire d'un appartement en PPE sur la parcelle no 1398 ;
7. de lever l'opposition de la S.l. Les Lupins Nyon SA, propriétaire de la parcelle no 751
8. de lever l'opposition de M. et Mme Michel et Anne-Catherine Jaques, propriétaire de la parcelle no 747 ;
9. de lever l'opposition de M. Peter Zellweger, habitant et locataire de la parcelle no 747
10. de lever l'opposition de M. et Mme Antonio et Maria C. Fernandez Suarez, propriétaires d'un appartement en PPE, parcelle no 749 ;
11. de lever l'opposition des copropriétaires de la PPE Le Couchant, parcelle no 1551, représentés par M. Didier Pingeon ;

12. de lever l'opposition de M. et Mme Yvan et Sylviane Cornu, propriétaires d'un appartement en PPE, parcelle no 749 ;
13. de lever l'opposition de M. Jean-Claude Vuffray, habitant la parcelle no 1657

La majorité de la commission :

Margaux Carron
François Calame
Antoine Dumas
Pierre-Alain Dupuis
Jean-François Füglistner
Laurent Miéville
Pierre Girard (Président et rapporteur)