

Rapport N° 150

Vieille Ville

Etat des lieux sur le Plan directeur localisé et demande d'un crédit de CHF 130'000.- pour l'élaboration d'un Plan partiel d'affectation

Nyon, le 25 Mars 2014

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée du préavis n°150 s'est réunie le jeudi 13 février 2014.

Etaient présents : Mesdames Ethenoz-Damond Gabrielle, Faraut-Linares Roxane, Messieurs Hanhart Jacques, Glasson Philippe, Kornaros Christos, Nilson Hans-Rasmus, Tschuy Frederic et Buchs Patrick (président & rapporteur)

Une deuxième séance a eu lieu le mardi 18 Mars 2014.

Etaient présents : Mesdames Ethenoz-Damond Gabrielle, Faraut-Linares Roxane, Messieurs Hanhart Jacques, Glasson Philippe, Nilson Hans-Rasmus, et Buchs Patrick (président & rapporteur)

Excusé : Kornaros Christos

Absent : Tschuy Frederic

Lors de ces deux séances Madame la Municipale en charge de l'urbanisme Fabienne Freymond-Cantone et Monsieur le chef de service de l'urbanisme Bernard Woeffray étaient présents.

Nous les remercions pour leur participation et leurs réponses.

Introduction :

En 2009, le préavis n°96 avait été accepté par notre Conseil. Son but était d'accorder un crédit de CHF 150'000.- pour faire un PDL (Plan Directeur Localisé) de la vieille ville.

L'objectif de ce PDL était de permettre la conservation de la vieille ville, qui est le centre historique de Nyon. Notre centre-ville est soumis, comme c'est le cas de la plupart des villes, à une forte pression immobilière. Depuis plusieurs années, l'explosion des prix du marché immobilier dans la région ont encore rendu plus délicat la conservation du patrimoine et conserver un centre-ville qui soit accueillant, animé et qui conserve son âme.

Depuis l'acceptation de ce préavis, des études ont été menées sur la vieille ville. Etudes qui vont être reprises pour la création de ce PPA (Plan Partiel d'Affectation).

Le crédit de CHF 150'000.- a été épuisé et le compte bouclé. Ce qui explique la demande de ce crédit afin de « recycler » les études faites pour le PDL et les transformer en Plan Partiel d'Affectation.

Remplacement du PDL par un PPA :

Le PDL qui avait été prévu au départ est finalement abandonné. La raison en est simple. Un Plan Directeur Localisé ne peut pas être opposable aux tiers. Or, si nous voulons mettre des nouvelles règles d'aménagement un Plan Partiel d'Affectation est primordial.

A quoi servirait un document sur la conservation et la protection de la vieille ville, tout en n'empêchant pas son développement, si on ne peut le mettre en pratique ?

Raison pour laquelle, la Municipalité a décidé de venir devant notre Conseil avec ce crédit pour lancer le PPA « Vieille ville ».

Périmètre de la vieille-ville :

Comme l'indique le préavis : « *Le périmètre retenu pour le PDL couvre la zone urbaine de la Vieille Ville historique, c'est-à-dire toutes les constructions - hormis celles soumises à une réglementation spéciale (plan de quartier) - circonscrites au nord par la rue de la Combe et la rue Neuve, à l'ouest par la promenade d'Italie, des Vieilles Murailles et l'escalier de la Duche, au sud par le quai des Alpes et à l'est, en partie, par la rue de la Porcelaine (Annexe I du préavis) ».*

L'intérieur du périmètre a été divisé en seize îlots qui ont chacun fait l'objet d'étude. Une analyse bâtiment par bâtiment qui permet de décider de la conservation, de la rénovation voir de la destruction-construction dudit bâtiment.

Les espaces publics ont également été étudié, notamment les liaisons piétonnes, les jardins et les arbres.

Révision du RPE :

Un commissaire a demandé s'il ne serait pas plus judicieux de revoir l'intégralité de la ville en passant par un nouveau PGA (Plan Général d'Affectation) et RPE (Règlement des Plans d'Extension) ?

Le PGA et le RPE datent de 1985 et ne correspondent plus ni au développement que connaît la ville de Nyon ni aux nouvelles « normes » en matière d'aménagement du territoire comme la densification des zones bâties et le développement le long des axes de transports.

De nombreuses interventions au Conseil ont demandé à lancer la révision de ces deux documents. Pour l'instant, la Municipalité a toujours expliqué que ce n'était pas sa priorité et préférerait se concentrer sur les grands projets en cours (Martinet, Perdtemps, Colovray, etc).

A noter que la révision du RPE et du PGA prendraient des années et que durant ce laps de temps, le centre historique conservera ses règles actuelles. Il ne sera pas possible d'opposer de nouvelles règles d'aménagement.

La Colline de la Muraz :

La Colline de la Muraz devait avoir un plan de quartier. Mais ce dernier est actuellement bloqué.

Il serait bon que cette partie soit aussi soumise aux règles du PPA étant donné que le plan de quartier qui était prévu pour cette zone n'est pas légalisé.

Rue de la gare :

La rue de la gare n'est pas dans le périmètre prévu par le préavis.

Pour la Commission, la rue de la gare fait partie intégrante du centre historique. Son rôle de liaison entre La Combe et la Gare d'un côté et la Vieille-ville ainsi que son animation sont des enjeux importants pour Nyon.

Par conséquent, la Commission a demandé à ce que le périmètre du PPA englobe également la rue de la gare (voir le vœu ci-dessous)

La commission a demandé à Madame la Municipale et Monsieur le chef de service, si l'augmentation du périmètre à la rue de la gare, impliquait un changement dans le crédit demandé ?

Selon eux, le crédit devrait pouvoir couvrir l'augmentation du PPA à la rue de la gare. Le cas échéant, ils pourront revenir devant le Conseil pour demander un crédit supplémentaire.

Des « trous » à combler :

Selon le plan joint à ce rapport et fourni par le service de l'urbanisme, malgré la mise en place du PPA plusieurs « trous » seront toujours là et ne seront pas protégés par les nouvelles règles d'aménagement.

Sur ce plan nous constatons de nombreux trous, par exemple :

- La Colombière,
- Le côté Jura de la rue de Rive comprenant de nombreuses constructions de valeur

- L'avenue Viollier y compris le garage situé à la croisée avec la rue Neuve
- L'ensemble des immeubles de « L'étoile Gare » situés entre la Morâche, la rue de la Gare, l'Av. Edouard-Rod.
- Le quartier de Mafroi.
- Toute la zone située en prolongement de la propriété Gubler jusqu'au lac. Etc.

Cela peut poser un certain nombre de problèmes dans les années à venir.

La commission souhaite que ces secteurs soient aussi pris en compte à la suite de ce qui est prévu pour la vieille-ville.

Conclusion :

Notre Vieille-ville est un lieu non seulement historique mais est également le cœur, l'âme et le poumon commerçant de notre ville.

Aujourd'hui, les règles urbanistiques qui la gèrent ne sont plus appropriées et doivent être modifiées.

Notre Conseil avait déjà accepté ce principe en 2009 en votant le préavis pour lancer les études sur le PDL (Plan Directeur Localisé) de la Vieille-Ville.

Le PDL aurait été uniquement indicatif de la volonté des autorités et n'aurait pas pu être opposé à des tiers.

La création d'un PPA permettra d'ancrer ces nouvelles règles dans la légalité. La Municipalité pourra également se déterminer lors de rénovations et/ou constructions lourdes, en se basant sur ce nouvel outil.

Cependant, la commission émet le vœu que le périmètre prévu pour le PPA englobe la rue de la Gare.

Elle tient aussi à souligner que plusieurs secteurs seront toujours soumis au RPE et PGA actuels, ce qui n'est pas satisfaisant. A terme la Municipalité et ses services devront trouver des solutions pour également inclure ces secteurs avec de nouvelles règles.

Pour terminer, il est important de souligner que le but du PPA n'est pas de mettre une cloche de verre sur la vieille-ville pour la figer mais d'assurer une évolution cohérente et harmonieuse.

Au vu de ce qui précède, la Commission, unanime vous demande, 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° 150 concernant la Vieille Ville « Etat des lieux sur le Plan directeur localisé et demande d'un crédit de CHF 130'000.- pour l'élaboration d'un Plan partiel d'affectation »,

oui 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. de prendre acte de l'état de la situation des études menées dans le cadre du plan directeur localisé (PDL) ;
2. d'octroyer un crédit de CHF 130'000.- pour l'établissement d'un Plan partiel d'affectation (PPA) pour la Vieille Ville ;
3. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143-20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans.

La Commission :

Ethenoz-Damond Gabrielle

Faraut-Linares Roxane

Hanhart Jacques

Glasson Phlippe

Kornaros Christos

Nilson Hans-Rasmus

Tschuy Frederic

Buchs Patrick (président & rapporteur)

ANNEXE : Plan en couleur des plans de quartier de la Vieille-Ville

VIEILLE VILLE

