

Rapport N° 36

Adoption du plan de quartier « Etraz-Sud »

Nyon, le 3 mai 2017

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie le 8 mars 2017, à la salle des maquettes. Elle était composée de Mmes Josette Gaille, Edyta Graf et de MM. Pierre-Alain Couvreur, Pierre Girard, Sadik Krasniqi, Olivier Tripet et Sandrine Breitenmoser (présidente et rapporteur). M. Nicolas Bourquin était excusé.

M. Maurice Gay, Municipal de l'Urbanisme, de l'Informatique et du Contrôle des habitants et M. Bernard Woeffray, Chef de service, étaient présents à cette séance. La commission tient à les remercier pour leurs explications et leurs réponses.

Introduction

Monsieur le Municipal explique que le plan de quartier « Etraz-Sud » répond à un besoin tant au niveau de l'artisanat, de la culture, du logement et d'une utilisation mixte mais aussi à une demande des usagers et des propriétaires actuels par rapport à plusieurs activités qui se trouvent déjà sur le site. Il est également question de légaliser la zone ainsi que de faire un cadrage vis-à-vis de l'utilisation future. La municipalité désire maintenir les activités présentes mais aussi permettre un développement et des logements, notamment des logements à loyers modérés et subventionnés.

La situation privilégiée du quartier, proche du centre-ville et de la gare, lui assure un intérêt indéniable mais c'est aussi un excellent moyen de revitaliser le centre-ville. Une fois le plan de quartier accepté, la procédure veut qu'il soit transmis au Conseil d'Etat pour approbation. Une étude préalable a déjà été effectuée et aucune remarque ou contre-indication n'a été relevée.

Aspects techniques

Le chef de service nous rend attentifs au fait qu'une zone de protection de la nature (appelée distance inconstructible à la forêt) en principe de 10 mètres, est maintenue en lisière de forêt. La situation forestière est très contraignante, la loi sur les forêts s'imposant évidemment puisqu'une forêt riveraine borde le cours d'eau de l'Asse.

Il précise également qu'une grande partie des bâtiments sont protégés et font l'objet d'un inventaire. Il y a donc nécessité de les maintenir.

Des périmètres de construction peuvent être démolies et reconstruites, il s'agit de périmètres de développement.

Le chef de service nous informe sur les questions d'altitude à cet endroit-là.

Il rappelle que l'historique du dossier est déjà relativement long car la première version du plan déposée en 2011 avait été totalement refusée par les services cantonaux comme ne répondant pas aux exigences de la planification. Le travail a donc dû être repris en 2012.

Un élément a contraint à ce plan, à savoir les servitudes de hauteur qui pèsent sur les périmètres. Celles-ci sont au bénéfice de construction qui se situent très haut dans le quartier. La municipalité a toujours eu la volonté de faire respecter ces servitudes pour ne pas laisser se construire des bâtiments trop élevés qui feraient l'objet d'oppositions.

Les servitudes de hauteur sont au nombre de quatre mais la seule qui pèse réellement est celle qui limite les hauteurs dans le périmètre plafonné à 413 mètres d'altitude.

D'autres aspects sont relevés, comme des passages à pied qui doivent être maintenus.

Pour terminer, le chef de service nous parle de la mixité d'usage avec une répartition qui est faite au bénéfice de surfaces d'activités dont la tradition est historique. Elle est tout à fait en accord avec les buts de la fondation Esp'Asse.

Comme cité précédemment, il annonce la possibilité de développer des logements avec 3 catégories :

° du logement à loyer subventionné qui doit atteindre 200.- / m2 selon la convention

° du logement abordable qui doit atteindre 250.- / m2

° du logement à loyer libre

Sont également cités les locaux artisanaux à 150.- / m2 qui seront destinés à de vrais artisans, étant donné que la question de l'accès aux surfaces de plancher à des prix surfaits décourageait souvent bien des artisans. La volonté de proposer ces locaux à des entreprises de petite taille et qui ne vont pas dégager des marges bénéficiaires très importantes s'est imposée et une solution a ainsi pu être trouvée à cet égard avec la fondation Esp'Asse.

Dans les surfaces habitables, il y a une répartition qui privilégie les 3,5 pièces et 4,5 pièces puisque l'exigence est de 35% au minimum alors qu'il n'y aura que 15% de 5,5 pièces ainsi que 15% de 2,5 pièces. La volonté est donc claire de mettre à disposition des logements pour des familles.

Questions traitées

La commission s'est interrogée sur les locataires actuels du quartier. Premièrement, il n'y aura aucun déplacement dans les bâtiments existants qui sont à protéger, deuxièmement, la fondation Esp'Asse procédera à un développement par étapes et les baux seront renouvelés selon les besoins.

La question de la décontamination du sol a été soulevée car la Stellram s'y trouvait à l'époque. Le secteur a fait l'objet d'une étude concernant cette problématique suite au départ de l'entreprise Stellram. Dès lors, ce site est répertorié comme étant pollué mais ne nécessite ni surveillance ni assainissement. Cela veut dire que la nature de la pollution n'impose pas d'intervention et est considérée comme « neutre ».

La discussion a aussi porté sur les « activités compatibles moyennement gênantes » et par conséquent à quel type d'artisans le quartier sera finalement accessible. Etant donné qu'il s'agit d'une zone mixte qui comprend de l'habitat, le degré de sensibilité au bruit ne peut pas être supérieur à une certaine norme (décibels). Certains métiers ne pourront donc pas être tolérés sur le secteur, par exemple un tôlier qui travaille avec une presse hydraulique très bruyante. La municipalité a besoin d'héberger des artisans qui servent à l'économie de la ville (carreleur, menuisier, plombier, ferblantier, etc.), le problème ne se posera donc pas vraiment.

Conclusion

La commission apporte un soutien unanime à ce préavis qui permettra de renouveler les affectations existantes de manière à les mettre en conformité par rapport aux usages de la Fondation Esp'Asse mais surtout d'en développer tout leur potentiel. La situation stratégique du quartier, accessible en transports publics, en voiture mais également en mobilité douce, permettra au centre-ville de poursuivre sa revitalisation. Les besoins clairement identifiés en matière de logements familiaux ainsi qu'une forte demande des petits artisans de s'implanter à Nyon à des prix décents démontrent qu'il est nécessaire de plaider en faveur de ce projet.

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

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis municipal N° 36/2017 relatif à l'adoption du plan de quartier « Etraz-Sud »,
- 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'adopter le plan de quartier « Etraz-Sud » ;
2. d'envoyer le présent plan de quartier au Conseil d'Etat du Canton de Vaud pour approbation préalable.

La Commission :

Gaille Josette, Graf Edyta, Couvreur Pierre-Alain, Girard Pierre, Krasniqi Sadik, Tripet Olivier, Breitenmoser Sandrine (présidente et rapporteur)