

## Rapport N° 43

### Mise en œuvre du concept « Cœur de ville »

Demande de crédit de CHF 1'740'000.- pour le lancement de cinq projets et quatre planifications :

- Parc urbain et parking souterrain à Perdtemps
  - Réaménagement de la place de la Gare
  - Logements au Martinet
  - Revitalisation de la place du Château
  - Elargissement du tunnel de l'Etraz
  - Plans d'affectation des secteurs « Viollier », « Usteri », « Gare-Sud » et « Gare-Nord »
- 

Nyon, le 22 Août 2017

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée du préavis n°43, s'est réunie à 5 reprises :

- Le mardi 11 avril 2017. Etaient présents : Madame Florence DARBRE GUBBINS ; Messieurs Pierre-Alain COUVREU ; Claude FARINE ; Fabien HERITIER ; Yves LEUZINGER ; Niall MACPHERSON ; Sacha SOLDINI & Patrick BUCHS (Président et rapporteur).

- Le jeudi 20 avril 2017. Etaient présents : Madame Florence DARBRE GUBBINS ; Messieurs Pierre-Alain COUVREU ; Claude FARINE ; Niall MACPHERSON ; Sacha SOLDINI & Patrick BUCHS (Président et rapporteur).  
Excusés : Fabien HERITIER ; Yves LEUZINGER

- Le mercredi 10 mai 2017. Etaient présents : Messieurs Pierre-Alain COUVREU ; Claude FARINE ; Fabien HERITIER ; Yves LEUZINGER ; Niall MACPHERSON ; Sacha SOLDINI & Patrick BUCHS (Président et rapporteur).  
Excusée : Madame Florence DARBRE GUBBINS

- Le mercredi 24 mai 2017. Etaient présents : Madame Florence DARBRE GUBBINS ; Messieurs Pierre-Alain COUVREU ; Fabien HERITIER ; Yves LEUZINGER ; Niall MACPHERSON ; Sacha SOLDINI & Patrick BUCHS (Président et rapporteur).  
Excusé : Claude FARINE

- Le mardi 13 juin 2017. Etaient présents : Madame Florence DARBRE GUBBINS ; Messieurs Pierre-Alain COUVREU ; Claude FARINE ; Fabien HERITIER ; Yves LEUZINGER ; ; Sacha SOLDINI & Patrick BUCHS (Président et rapporteur).  
Excusé : Niall MACPHERSON

Pour les trois premières séances, étaient présents Monsieur le chef de service de l'urbanisme Bernard VOEFFRAY ; Monsieur Thierry BRUTIN, nouveau collaborateur du service de

l'urbanisme ; Monsieur Pascal BODIN, collaborateur du service de l'urbanisme et Monsieur Maurice GAY, Municipal en charge de l'urbanisme.

La commission tient à les remercier pour leurs explications et les réponses données.

Monsieur Yves LEUZINGER, précise en début de séance qu'il est directeur d'Hépià, et que ce sont des collaborateurs de son école qui ont fait les images de synthèse que l'on retrouve dans le préavis et la brochure.

La commission estime que Monsieur LEUZINGER n'a pas pour autant de conflit d'intérêt dans ce dossier et qu'il peut valablement siéger.

### **« Cœur de ville », un concept pour le centre-ville**

Le concept « Cœur de Ville » date de 2013. Il est ressorti d'un atelier de travail regroupant les différents services techniques de la ville ainsi que des experts externes.

Cet atelier créatif a débouché sur cinq principes qui ont été approuvés par la Municipalité, puis le Conseil Communal (préavis n°131, Août 2013) :

- 1 - Nyon renforce son « atout ville » ;
- 2 - une « boucle des adresses » démultiplie l'animation du cœur de ville ;
- 3 - un « quartier des contacts » est créé dans le secteur Gare-Martinet ;
- 4 - un « quartier culturel » est créé à Perdtemps ;
- 5 - le cœur de ville est doté d'une accessibilité multimodale.

### **Un préavis qui regroupe l'ensemble des futures démarches pour le centre-ville**

Ce préavis regroupe l'ensemble des démarches pour mettre en application le concept « Cœur de Ville ». Cette manière de procéder est inhabituelle et la commission tient à remercier le service d'urbanisme et la Municipalité de cette approche ouverte.

En effet, elle permet de poser sur la table l'ensemble des réflexions sur l'avenir du centre-ville et d'avoir une discussion et une vision globale.

La commission a eu un débat sur chaque point du préavis.

### **1. Parc urbain et parking souterrain à Perdtemps**

Comme indiqué dans le préavis (p.5), le projet du parking doit permettre la réalisation de 460 places en souterrain, auxquelles viendront s'ajouter d'autres places pour arriver à terme à environ 1'000 places de parcs dans ce secteur.

Toujours selon le préavis (p. 5), le parc urbain sera l'un des poumons de verdure de la ville, un lieu de rencontre, convivial, de détente et d'animations.

#### **Ilot Viollier**

L'ilot Viollier devrait accueillir un commerce alimentaire, des commerces de proximité, des équipements publics et des logements.

Au Nord et au Sud, deux placettes, nommées « place Richard » et « place Perdtemps », seraient créées pour donner deux entrées sur le parc.

A noter que la construction de bâtiments à l'Avenue Viollier est primordiale pour le concept « Cœur de Ville ». En effet, sans construction, il n'est pas possible de créer la fameuse « boucle des adresses », sur laquelle repose le concept.

#### **Ilot Usteri**

Le secteur Usteri devrait accueillir des équipements et du logement.

### **Discussion en commission**

Il est difficile de séparer la création du parc urbain et parking à Perdtemps de la planification des îlots Viollier et Usteri.

La commission a donc pris l'ensemble du périmètre dans ses discussions.

L'îlot Viollier a suscité de nombreux débats. Pour plusieurs commissaires, la création de cet îlot pose un certain nombre de problèmes. Notamment son volume, qui diminuerait drastiquement le futur parc Perdtemps. Après une visite sur place, il a été constaté que l'îlot, tel que prévu, prendrait à peu près un tiers de la surface du parking actuel.

La commission relève la cohérence du concept de la boucle des adresses. Ce concept va de pair avec au minimum une arcade marchande sur le front ouest de la place Perdtemps. La réalisation d'un ouvrage conséquent, par exemple sous forme d'îlot comme sur les plans de présentation, représente un risque et un défi majeur de la planification. En effet, la commission relève sa volonté de pouvoir bénéficier d'un parc le plus étendu possible et de garder un contact direct, visuel et attractif sur cette zone de verdure depuis les espaces le long de la rue Viollier. Les vues proposées actuellement sur les représentations semblent largement insuffisantes à la commission, et donc le lien à la ville lacunaire.

Le chef de service de l'urbanisme et le Municipal en charge ont plusieurs fois expliqué que, à ce stade, tout est ouvert et que le projet final ne sera pas forcément un îlot. Le but étant de concevoir des projets qui soient auto-porteurs financièrement, ce qui implique la construction d'un certain nombre de m<sup>2</sup>. Pour beaucoup de commissaires, si l'aspect financier est important, il ne doit pas forcément être déterminant dans la planification. D'autres éléments (esthétiques, architecturaux, urbanistiques, de mobilité) doivent aussi être pris en considération.

Concernant la partie Viollier, il faut rappeler que lors du préavis n°131 de 2013 sur la présentation de l'atelier créatif, il n'était pas prévu un îlot mais un front bâti dans cette zone.

Pour l'îlot Usteri, la discussion fut moins passionnée. Pour la commission, la densification de cette zone est actée depuis longtemps. Il faudra voir, le moment venu, le cahier des charges pour le plan de quartier.

Concernant le parc urbain, plusieurs commissaires ont souligné un changement là aussi par rapport au préavis de 2013. En effet, dans le préavis n°131 (p. 9-10 de la brochure « stratégie Cœur de Ville ») il est indiqué que le parc serait en sol profond, avec possibilité de planter des arbres de haute-tige et les places de parking souterraines seraient installées sous les constructions.

Depuis des décennies, l'ensevelissement du parking souterrain est un objectif de la ville de Nyon. Si la création d'un espace public en lieu et place des voitures actuelles est, bien évidemment, à souhaiter et doit être une priorité dans la redynamisation du centre-ville, la réflexion qui doit être faite doit prendre en compte l'ensemble de la zone Viollier-Perdtemps-Usteri.

La question première est de savoir si nous voulons mettre les voitures sous l'espace public ou si nous choisissons de les mettre sous les constructions (quitte à faire des étages supplémentaires en souterrain). Cette question est centrale, car il ne semble pas réaliste pour des raisons de coût de faire un véritable parc, au sens où la plupart des gens l'entendent, avec des arbres, si un parking souterrain se trouve en-dessous. Nous serons davantage dans le cadre d'une esplanade, à l'instar de la plaine de Plainpalais à Genève. Pour la commission, il n'y a pas lieu de se précipiter et de construire le parking en premier lieu.

De ce point de vue, la question du périmètre du futur MEP (Mandat d'Etudes Parallèle) est donc primordiale. En effet, si le périmètre est uniquement restreint au futur parc et parking, cela ne permettra pas aux équipes de réfléchir sur l'ensemble de la zone, en incluant les secteurs Viollier et Usteri.

Pour la commission, le MEP doit couvrir l'ensemble de la zone et ne pas figer la construction du parking souterrain uniquement sous le futur espace public. Ces questions doivent rester ouvertes, afin que les équipes puissent faire des propositions.

Un document interne au service de l'urbanisme a été transmis à la commission dans lequel il est indiqué que le MEP a un périmètre d'intervention (parc et parking) et un périmètre de réflexion (ensemble du périmètre). Cependant, ce document indique clairement que le périmètre du parc et parking ne pourra pas être remis en question.

Pour l'ensemble de la commission, cela pose un problème. Il est important à ce stade de laisser un maximum de possibilités aux équipes qui vont travailler dans le MEP.

En effet, la réflexion doit se faire sur l'ensemble du périmètre afin d'être le plus cohérent possible.

C'est pour cette raison que la commission a proposé un amendement pour supprimer les plans d'affectations « Usteri » et « Viollier ». Un montant supplémentaire, indiqué par le service de l'urbanisme, serait dans ce cas accordé pour le MEP

## **2. Réaménagement de la place de la Gare**

L'objectif est de restructurer l'espace public pour lui donner une dimension de place conviviale.

La question de l'utilisation de l'espace est posée, une partie de la commission pense que la construction entre la route et l'espace ferroviaire n'est pas réaliste.

Ce projet a suscité peu d'autres discussions et la commission propose d'accepter le crédit pour ce point.

## **3. Construction de logements au Martinet**

L'objectif est de créer, rapidement, des logements sur le secteur Martinet.

L'aménagement du secteur Martinet s'est enlisé depuis de nombreuses années, suite au refus par la population de la Petite Ceinture. Plusieurs études ont été faites sur ce secteur ces dernières années, et un mandat d'étude parallèle en 2009 avait conduit à revoir l'ensemble du plan de quartier par addenda.

Après le refus d'un chef de projet pour le secteur Martinet par le Conseil en 2016, les réflexions au sein du service de l'urbanisme ont amené à reprendre le plan de quartier légalisé et apporter quelques modifications, pour permettre la construction de 80 logements.

Pour la commission, les quelques changements apportés au plan de quartier pour la construction de ces logements sont positifs.

Par conséquent, la commission recommande d'accepter ce point.

## **4. Revitalisation de la place du Château**

L'objectif est d'aménager la place du Château pour renforcer son attractivité.

C'est un projet sur lequel le Conseil s'est déjà prononcé, notamment au travers de la commission n°108 « Avenir du Centre-Ville ». La place du Château, lorsque le poste de police sera déplacé à Champ-Colin (vers 2021), permettra une requalification de cet espace.

Un commissaire a demandé à ce que soit étudié, la possibilité que la terrasse de l'auberge du Château, surélevée, soit modifiée afin de pouvoir gagner de la place.

L'idée de mettre également en place des jeux d'eau, comme par exemple des jets au sol sans bassins, a été abordée en commission.

La commission propose au Conseil d'accepter ce point.

## **5. Élargissement du tunnel de l'Etraz**

Réaliser l'étude pour l'élargissement du tunnel de l'Etraz.

C'est le seul crédit d'étude demandé dans ce préavis et le prochain préavis concernant ce projet sera celui de la réalisation.

L'objectif premier de cet élargissement est de supprimer ce frein au trafic, dans l'optique de la présence d'un grand parking souterrain et, à terme, de la fermeture partielle des rues du secteur gare au trafic. Sur demande, le service d'urbanisme a présenté le plan des circulations afin que la commission puisse se faire une idée précise de l'impact qu'aura sur le trafic l'ouverture du tunnel.

Pour la commission, il est impératif que l'ouverture du tunnel de l'Etraz soit associée à la création du premier tronçon de la RDU (Route de Distribution Urbaine). Elle propose au Conseil d'accepter ce crédit pour autant que la Municipalité entame les travaux qu'une fois la RDU lancée. Par ailleurs, la commission émet des craintes concernant l'augmentation de trafic que générera cet élargissement. Elle demande donc qu'une étude détaillée de mobilité soit entreprise sur le périmètre cœur de ville pour savoir comment ce nouveau flux de circulation sera géré, en tenant compte du fait que l'avenue Viollier et la place de Gare ne permettront plus aucun trafic de transit. Il nous semble en effet indispensable d'éviter qu'une voie de transit Nord-Sud n'engorge totalement les rues reliant Perdtemps à la route suisse

#### **6. Plans d'affectation « Viollier » ; « Usteri », Gare Sud et Gare Nord**

Sur les quatre périmètres, nous sommes revenus longuement sur Viollier et Usteri. Nous n'allons pas revenir sur le sujet.

Concernant les plans d'affectation Gare Sud et Gare Nord, la commission est d'avis d'accepter les crédits pour lancer ces deux planifications.

#### **Conclusion**

Ce préavis regroupe l'ensemble des démarches concernant le « Cœur de ville » et les projets qui vont être réalisés dans les prochaines années voire décennies.

La commission remercie la Municipalité de cette démarche. Elle a permis d'avoir une vision d'ensemble du Cœur de ville et à long terme. Il était important, à ce stade, que le Conseil puisse avoir cette vision globale car de nombreux projets sont en relations les uns les autres.

Même si nous en sommes au stade des études, les décisions qui seront prises par le Conseil vont apporter de grandes modifications à la ville. C'est réellement l'avenir du centre-ville qui se joue dans ce préavis.

De nombreux projets stratégiques, comme Perdtemps-Usteri et Martinet, attendent depuis des années. De nombreuses actions ont été lancées, puis stoppées.

Comme expliqué dans le rapport, la commission a beaucoup parlé du secteur Viollier-Perdtemps-Usteri. Pour plusieurs commissaires, l'îlot, tel que montré sur les images, n'est pas satisfaisant ; car trop imposant et « mordant » sur près d'un tiers de la place Perdtemps. De même pour le parking situé sous Perdtemps alors que dans le rapport de l'atelier « Cœur de ville », il était mentionné que Perdtemps serait un parc avec des arbres à hautes tiges, et que les parkings seraient aménagés sous les constructions.

Il est important que le futur mandat d'étude parallèle laisse une grande marge de manœuvre aux équipes qui travailleront dessus. Ceci afin de leur permettre de faire le maximum de propositions. Limiter le mandat d'étude parallèle uniquement sur la partie Perdtemps, sans tenir compte des parties Viollier et Usteri ne permet pas d'avoir une réflexion sur l'ensemble de la zone.

La commission, à l'unanimité, a décidé de proposer un amendement afin de changer les conclusions. Le but de cet amendement est de supprimer les crédits d'étude des deux plans d'affectations Usteri (CHF 200'000.-) et Viollier (CHF 165'000.-), et d'ajouter un montant supplémentaire de CHF 120'000.- pour agrandir le périmètre du MEP à l'ensemble de la zone Perdtemps-Viollier-Usteri.

Ce chiffre a été communiqué à la commission par le service de l'urbanisme.

La commission propose de modifier les conclusions ci-dessous comme suit :

1. D'accorder un crédit de CHF 1'495'000.- pour le lancement de cinq projets et deux planifications :
  - Mandat d'études parallèles pour l'entier du secteur Perdtemps (Viollier, Usteri et Perdtemps)
  - Réaménagement de la Place de la Gare
  - Construction des logements au Martinet
  - Revitalisation de la Place du Château
  - Elargissement du tunnel de l'Etraz
  - Plans d'affectation des secteurs « Gare Sud » et « Gare Nord ».

Pour l'élargissement du tunnel de l'Etraz, la commission demande que les deux conditions émises soient réalisées, afin d'éviter un blocage du dossier lors du préavis de construction.  
Pour conclure, la commission indique que le postulat Wahlen demandant la mise en place d'une démarche participative va dans le bon sens, de nombreux commissaires ont signé le postulat, et espère qu'entre cette démarche et le mandat d'étude parallèle, il pourra en sortir des idées qui façonneront la ville de demain.

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° 43/2017 concernant la mise en œuvre du concept « Cœur de ville »,

**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 un crédit de CHF 1'495'000.- pour le lancement de cinq projets et quatre planifications :
  - Mandat d'études parallèles pour l'entier du secteur Perdtemps (Viollier, Usteri et Perdtemps)
  - Réaménagement de la Place de la Gare
  - Construction des logements au Martinet
  - Revitalisation de la Place du Château
  - Elargissement du tunnel de l'Etraz
  - Plans d'affectation des secteurs « Gare Sud » et « Gare Nord »;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans.

La Commission :

Madame  
Florence DARBRE GUBBINS

Messieurs  
Pierre-Alain COUVREU  
Claude FARINE  
Fabien HERITIER  
Yves LEUZINGER  
Niall MACPHERSON  
Sacha SOLDINI  
Patrick BUCHS (Président et rapporteur)