

Rapport N° 77

En Gravette

Demande de crédit de CHF 630'000.- TTC pour l'organisation de mandats d'étude parallèles et l'élaboration d'un plan d'affectation sur le secteur « En Gravette »

Nyon, le 29 novembre 2017

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'examiner le rapport N°77 s'est réunie le 22 novembre 2017 à la Salle des Maquettes. Etaient présents : Mesdames Florence Darbre Gubbins (présidente et rapportrice), Suzanne Favre, Christine Trolliet, Corinne Vioget Karadag. Messieurs Jean-François Füglistler, Christian Karcher et Jean-Pierre Vuille. Monsieur Patrick Buchs était excusé.

Monsieur le Municipal Maurice Gay accompagné de Monsieur Thierry Bruttin, adjoint au Chef de service de l'Urbanisme, ont présenté le projet et répondu aux questions et demandes d'informations complémentaires des commissaires ; qu'ils en soient ici remerciés.

Introduction :

« En Gravette » est une parcelle (n° 1945) qui se situe à l'entrée nord de Nyon et par conséquent sensible quant aux choix constructifs qui seront faits et réalisés.

Un plan de quartier, toujours en vigueur, a été accepté en 1977. Quarante ans après, ce dernier ne correspond plus aux attentes d'aujourd'hui et demande des modifications de planification. Cette parcelle d'environ 4 hectares, appartenant à un même propriétaire (Société coopérative Migros Genève), se place entre deux quartiers, les Fontaines et la Petite Prairie. A noter que la Grande surface existante (Migros), les parkings et l'ensemble des immeubles à l'ouest du Chemin d'Eysins (parcelles n°131 et 1985) sont les seuls produits des années 1970.

La Municipalité a mis sur pieds un atelier créatif, le propriétaire en a fait partie, qui a œuvré sur un jour et demi et dont les résultats serviront de base de réflexions des MEP (Mandats d'étude parallèles) ainsi que pour l'élaboration d'un plan d'affectation. La synthèse d'intentions, de principes a été avalisée par la Municipalité et les services idoines.

Les MEP incluront entre 5 et 6 bureaux pluridisciplinaires (urbaniste-architecte, architecte-paysagiste, économiste de la construction et ingénieur mobilité) ainsi que le propriétaire.

L'enjeu est important puisqu'on parle d'une surface de plancher possible d'environ 55.000 m² se situant à l'entrée de la ville, se devant, par conséquent, de donner une image favorable à la ville. Une mise en forme, par des concepts immobiliers, paysagers et de mobilité nécessitent une attention particulière. Les MEP, à ce titre, permettront d'envisager plusieurs cas de figure dont l'essence pourra être retenue pour mettre en œuvre, à plus ou moins long terme, ce nouveau quartier.

Plan de situation :

« En Gravette » deviendra un centre secondaire par rapport à celui de la Ville proprement dite, puisque cette dernière, dans un avenir plus ou moins proche, s'étendra vers le nord.

Dans une photographie présentée datant de 1933, le cours d'eau le Cossy se remarque bien par le cordon boisé qui le flanque de part et d'autre. A noter que le Cossy ne se distingue plus aujourd'hui sur cette parcelle. Le ruisseau en tant que tel n'existe plus puisque la source a été coupée lors de la construction de l'autoroute en 1964. Les eaux qui se déversent de l'autre côté de la route de Signy sont celles qui proviennent, par un collecteur, du ramassage des eaux pluviales provenant de Signy, de l'autoroute et de drainages de champs. Néanmoins la présence du Cossy, dans ce nouveau concept, veut être retrouvée par une réinterprétation réelle ou symbolique dans le futur parc public prévu dans la partie sud de la parcelle.

Au nord de cette parcelle, un corridor arborisé servira également à la mobilité par des cheminements piétonniers, les passages des bus et des vélos.

Dans la partie médiane, la volonté, quels que soient les volumes et leurs formes choisis, est de laisser des espaces vides dans le but de permettre des cheminements futurs autant dans le sens transversal que longitudinal. Le centre des masses restant systématiquement végétal.

Dans la partie nord, on retrouve une grande plateforme constituée de la Grande surface (Migros) sur laquelle des volumes isolés pourront être ajoutés.

Parkings :

A noter, dans la partie nord, l'idée d'inclure un silo à voitures. Ce dernier serait proche de l'autoroute et de la RDU. Ce positionnement permettrait aux voitures d'entrer le plus rapidement possible dans ce parking sans pénétrer plus dans les quartiers. Ce silo (P+R) servirait également à accueillir les usagers et les visiteurs des infrastructures communales (piscine, salle de gymnastique...) puisque ces dernières en sont dépourvues.

Au niveau des constructions (logements) les parkings associés se feraient sous ces dernières afin d'autoriser des plantations en pleine terre autour de ces bâtiments.

Devant les surfaces commerciales, les places de parc pourraient aussi être utilisées en soirée et pendant les fins de semaine.

Routes :

Une fois la RDU faite, l'idée est de progressivement installer une zone de rencontre entre « la Petite Prairie » et « En Gravette » afin de modérer le trafic et de permettre le passage entre les deux parcs.

Le concept propose l'interruption du Chemin d'Eysins, la circulation ainsi redistribuée assurerait la tranquillité du quartier.

Affectations :

Le programme n'est pas encore défini totalement si ce n'est par la présence de surfaces commerciales, de bureaux, de logements et de parkings. Tout est à imaginer comme par exemple un hôtel.

Le plan de quartier qui sera finalement présenté au Conseil communal sera l'aboutissement tout d'abord de négociations et de conventions entre la Commune et le propriétaire, au moment de l'élaboration du Plan de quartier, ainsi qu'au niveau du permis de construire, tant du point de vue de la densité : CUS entre 1,3 et 1,8, que du type de logements, de l'entretien des cheminements, ou même du nombre et de l'utilisation des parkings.

Questions de la Commission :

Qu'en est-il de l'avenir de l'abri de protection civil « En Oies » ? : A qui appartient-il ?

- La parcelle 1945 est propriété de la Société coopérative Migros Genève. La commune de Nyon est aujourd'hui au bénéfice d'un droit de superficie inscrit au Registre Foncier de 1'870 m² pour l'abri de protection civile « En Oies ». L'avenir de ce PC n'est pas encore défini, dans le cas où il serait démolé et non remplacé sur ce lieu, la logique de l'étude d'un plan de quartier voudrait que la Servitude soit annulée. Il n'y a pas de raison d'avoir une contrainte de ce type sur la réflexion globale et la Ville aura d'autres avantages, probablement en propriétés plutôt qu'un droit de superficie. Mais ceci se réglera par convention lors des négociations avec le propriétaire dans le cadre des droits à bâtir supplémentaires.

Qu'en est-il de la Centrale électrique ?

- Soit elle sera déplacée soit adaptée en fonction des constructions.

A qui appartient le terrain dans la pointe sud du triangle ?

- Au domaine public

Actuellement il manque un trottoir le long de l'entrée de la Migros, direction nord-sud. Faute de trottoir, le piéton doit passer sur le domaine privé du MacDo. Pourra-t-on remédier à cela ?

- C'est un élément qui sera certainement étudié dans le cadre du MEP

Qu'en est-il de l'ouverture à la mobilité du chemin des Pensées ?

- Non aujourd'hui c'est un chemin privé, il n'en est pas question, le plan est à corriger.

En finalité qui paiera le montant du crédit demandé de CHF 630'000.- ?

- Le remboursement concerne le montant du crédit demandé à votre Autorité, soit CHF 630'000.-. Le remboursement est opéré par le propriétaire de la parcelle N°1945. Les modalités de financement restent à déterminer par le biais d'une convention. Le remboursement se fera au terme des deux procédures : MEP finalisé et mise en vigueur du plan d'affectation et pourront être effectifs au moment de l'octroi des permis de construire selon le modèle éprouvé dans le cas d'autres planifications (PQ Petite-Prairie et PQ Reposoir notamment).

Qu'en est-il des travaux routiers effectués aujourd'hui au sud de la parcelle ?

- Selon le PM 39/2017, nous précisons qu'en tant que propriétaire de la parcelle N°1945, la Société Coopérative Migros Genève permet le développement de deux voies de mobilité douce le long de la route de Gravette et de la route de Signy sur une portion de la parcelle N°1945. L'empiètement ne correspond pas à une cession foncière mais est traité par une convention entre la Société coopérative Migros Genève et la ville de Nyon. En conséquence, la Société coopérative Migros Genève reste propriétaire de la portion de la parcelle N°1945 à usage des piétons et cycles.

Conclusion :

La Municipalité prend en main, en accord avec le propriétaire, la maîtrise du développement du nord de la Ville en organisant des mandats d'étude parallèles (MEP) afin d'affiner le projet urbain issu de l'atelier créatif. Cela étant, ces études devront inclure un plan de référence urbanistique pour l'ensemble du secteur et un projet de développement, dans le secteur Parc de Gravette/place Blanche, dans la perspective d'une 1^{ère} étape de construction de logements et d'espaces publics. Cette façon de travailler, avec un MEP et en interdisciplinarité, donne l'opportunité à la Municipalité d'étudier plusieurs options ce qui ne pourra être que bénéfique pour la création de ce nouveau quartier de 4 hectares qui est important pour notre ville.

Le crédit d'étude, de CHF 630'000.-, demandé au Conseil communal constitue une avance qui sera remboursée à la Commune par le propriétaire la Société coopérative Migros Genève. Par conséquent, la Commission, à l'unanimité des membres présents, accepte le rapport N° 77.

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° 77/2017 concernant l'octroi d'un crédit de CHF 630'000.- TTC pour l'établissement de mandats d'étude parallèles et l'élaboration d'un plan d'affectation sur le secteur « En Gravette » ,

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 630'000.- TTC pour l'établissement de mandats d'étude parallèles et l'élaboration d'un plan d'affectation sur le secteur « En Gravette » ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans.

La Commission :

Mesdames

Florence Darbre Gubbins (présidente et rapportrice)

Suzanne Favre

Christine Trolliet

Corinne Vioget Karadag

Messieurs

Jean-François Flügister

Christian Karcher

Jean-Pierre Vuille