

Rapport N° 2024/133

Secteur En Prélaz

Demande d'un crédit d'études de CHF 390'000.– TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation

Nyon, le 6 mars 2024

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission en charge du présent préavis s'est réunie le 22 février 2024. Elle était composée de Mmes Marina Alberti, Florence Darbre Gubbins, Nathalie Raya Etter et Corinne Vioget Karadag, présidente et rapportrice, ainsi que de MM. Marco Carezza, Alexandre Dupuis, Evren Kiefer, Vincent Schmied et Jean-Pierre Vuille. M. Bernard Ueltschi était absent.

Mme la Municipale Stéphanie Schmutz était accompagnée de Mme Giovanna Ronconi, Cheffe de service du Territoire ainsi que de M. William Chibli, Chef de projet, pour présenter le préavis.

A l'aide d'une présentation PowerPoint résumant les points principaux du préavis, diverses précisions sont apportées à la Commission. Il est souligné que ce plan d'affectation est une réelle opportunité pour la Ville de Nyon car, elle aura l'opportunité de créer un parc public de 6'000 m² dans un endroit hautement stratégique et d'avoir la possibilité de disposer d'équipements pré- ou parascolaires à proximité directe de l'Ecole du Rocher.

De plus, le plan d'affectation s'inscrit parfaitement dans la stratégie climatique adoptée par la Ville, respectant, par exemple, la perspective des trois corridors de déplacement boisés qui font partie du maillage vert de notre ville (Boiron, Cossy, Asse) et qui sont définis dans le plan d'action de la stratégie Biodiversité 2022-2030. La préservation des grands arbres est, de plus, garantie.

Par un rapide historique, il est rappelé que la zone pavillonnaire s'est développée dès les années 1990 avec la construction de logements locatifs, entraînant une forte densification du quartier. Une des seules villas restantes est justement sur la parcelle ; bien qu'elle ne représente pas une valeur architecturale importante, le projet ne prévoit pas de la démolir.

Suite à la présentation, diverses questions surgissent :

Q : qu'en est-il du projet de convention avec droit d'emption entre la propriétaire et HRS SA ?

R : la convention ne pourra être signée qu'une fois le PA établi.

Q : CHF 60'000.- sont prévus pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), est-ce que la Ville ne dispose pas des compétences nécessaires ?

R : l'établissement d'un PA demande des compétences urbanistiques, mais aussi juridiques très pointues. De plus, il faut que la personne soit neutre et n'ait aucun intérêt dans le projet. De nos jours, les services d'un AMO est indispensable.

Q : quelle est la densification des constructions et combien d'habitants sont prévus dans ce PA

R : les immeubles seront constitués de 3 étages + 1 attique ; le nombre d'habitants s'élèvera à environ 300 (120 logements).

Q : est-ce que le quota 25% de LUP émane d'un règlement ou de négociations ?

R : non, il n'y a aucun règlement à ce sujet.

Q : qu'en est-il de la convention de partenariat liant HRS et la Ville de Nyon concernant le quartier du Martinet ? (préavis 196/2015)

R : l'abandon de la convention n'a pas besoin d'être négocié ; les relations avec cette entreprise sont très bonnes.

Q : quel est le pouvoir de décision de la Ville

R : la Ville est partie prenante pour le parc public qui sera géré par le SDE ; par contre, les équipements prévus pour les activités pré et parascolaires seront propriétés d'HRS SA et loués à la Ville.

Q : est-ce la coordination avec le projet du Martinet est garantie ?

R : pour la Ville, une bonne coordination avec les projets du Martinet, de la Gare et du Rocher n'est évidemment pas une option, mais une obligation.

Q : quid du chemin de Prélaz à sens unique et comment conjuguer la préservation des grands arbres avec un accès au parking des nouveaux logements ?

R : Il est trop tôt pour répondre car il faut attendre le projet de construction qui suivra le PA.

Les représentants de la Ville sont remerciés pour leurs explications et précisions et quittent la séance.

Discussions

Il ressort rapidement des discussions que le projet est des plus intéressants mais qu'il est difficile de se représenter le résultat final qui dépendra essentiellement du plan architectural retenu. La Commission craint fortement que la préservation de tous les arbres ne puisse réellement être réalisée et espère aussi que la densité des construits permettra de jouir d'un réel espace de verdure. La Commission sera par conséquent très attentive à ces points lors du dépôt des permis de construire.

Le fait que la Ville devra louer les espaces pour les activités pré- et parascolaires interpelle également la Commission qui s'inquiète des coûts d'une telle location. Ceci reste un autre sujet à suivre en temps voulu.

Conclusion

A l'unanimité, la Commission est favorable au présent préavis et se réjouit du développement prévu de la parcelle En Prélaz. Le projet est tellement prometteur qu'elle s'interroge tout de même si toutes les promesses pourront vraiment être tenues, mais estime que la Ville n'a rien à perdre. La commission émet la crainte que la proximité des grands projets que sont le Martinet, la Gare ainsi que la rénovation de l'Ecole du Rocher ne soient difficiles à gérer et comptent sur une coordination optimale de la part des professionnels au service de la Ville pour mener à bien ces grands chantiers dans une cohérence absolue.

La Commission relève qu'à la délivrance des permis de construire, les frais d'établissement du PA, soit CHF 290'000.- seront facturés au propriétaire. Par conséquent, seuls les CHF 100'000.-, correspondant aux prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et à la démarche SEED, sont réellement à charge de la Ville.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2024/133 concernant «Secteur En Prélaz – Demande d'un crédit d'études de CHF 390'000.– pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation »,

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 à la Municipalité un crédit de CHF 390'000.– pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation pour le secteur En Prélaz ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 10 ans ;
3. de prendre acte que le montant de CHF 290'000.– sera mis à charge du ou des propriétaires au prorata des droits à bâtir au moment de la délivrance du ou des permis de construire.

La Commission

Mmes Marina Alberti, Florence Darbre Gubbins, Nathalie Raya Etter et Corinne Vioget Karadag, présidente et rapportrice,
MM. Marco Carezza, Alexandre Dupuis, Evren Kiefer, Vincent Schmied, Jean-Pierre Vuille et M. Bernard Ueltschi.