

Rapport N° 2026/23 I

Secteur « En Gravette »

Demande d'un crédit d'études de CHF 1'052'700.- TTC pour l'établissement d'un projet urbain et paysager, des études d'avant-projet et d'un plan d'affectation sur la parcelle N° 1945

Nyon, le 19 août 2026

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission chargée d'étudier le rapport-préavis 2026/231 s'est réunie le mardi 19 mai 2026 en présence de Mesdames Florence Darbre Gubbins, Brigitte Perez (présidente et rapportrice) et Messieurs Guillaume Blanc, Sébastien Delahaye, Alexandre Dupuis, David Jacobi, Philippe Meylan, Olivier Stalder, Bernard Ueltschi et Jean-Pierre Vuille,

La Municipalité était représentée par Madame Stéphanie Schmutz, Municipale en charge du Service du territoire, accompagnée de Madame Giovanna Ronconi, Cheffe de service et de Madame Marie Bussard, Cheffe de projet. La commission les remercie de leur présence et des explications fournies sur le sujet.

Présentation du préavis

Le quartier « en Gravette » doit devenir un quartier mixte en entrée nord de la ville et la diversité des fonctionnalités proposées (offre de logement, renforcement de l'offre de commerce, espace public avec la renaturation du Cossy, lieu de rencontre) permettra la création d'espaces adaptés aux différents usages et aux besoins des quartiers avoisinants.

Ce préavis concerne une seule parcelle de près de 5 hectares avec un seul propriétaire (la Migros). Sur ce périmètre, il existe déjà un plan de quartier qui est en force depuis 1977, mais il n'est plus d'actualité au regard des objectifs de la ville et également de la Migros. Des accords ont été passés avec ce dernier pour développer ce site.

Points forts du projet : parc public le long de la route de Signy avec ciel ouvert pour le Cossy qui est renaturé avec un financement à hauteur de 95 % par les autorités fédérales et cantonales et un potentiel de plus de 40'000 m² de logement et de commerces.

Des vérifications complémentaires ont été nécessaires sur plusieurs éléments, notamment, sur demande du Canton, concernant la renaturation complète du Cossy, soit en amont et en aval de la parcelle pour obtenir le financement fédéral et cantonal des travaux nécessaires. La création d'une place de quartier animée avec des commerces de quartier donnant directement sur la place a été prévue, ainsi que la création d'un parc public de plus d'un hectare avec des taux de canopée

et de pleine terre ambitieux, ouvert à toute la population ainsi que des espaces entre les bâtiments végétalisés réservés davantage aux habitants du quartier. Il est également prévu la création de jardins potagers sur le site dont le lieu reste à définir.

L'objectif de ce plan d'affectation est de créer une entrée de ville qualitative en créant un quartier mixte de logements et d'activités commerciales en complémentarité avec le centre-ville, notamment au vu de l'augmentation prévisible de la population. Il est prévu également la création d'un îlot de fraîcheur avec la renaturation du Cossy et la place de quartier. Le but est d'améliorer la connexion avec les quartiers existants. La remise complète à ciel ouvert du ruisseau pourra être réalisée en deux étapes avec, d'abord, une gestion de l'eau à l'échelle du site prévue dans ce préavis, puis, dans un 2^{ème} temps, pour la zone en amont du site qui est aujourd'hui en zone agricole. En ouvrant le Cossy avec un cours plus naturel, on va permettre, en cas de crue, à la rivière de sortir de son lit, sans que cela ne déborde sur le quartier, ce qui correspond à la politique actuelle de la gestion des eaux.

Le quartier sera réservé aux piétons et les véhicules resteront aux abords de la parcelle. Les parkings seront des parkings souterrains sous l'emprise des bâtiments pour favoriser la pleine terre. Il y aura sur la partie inférieure de la parcelle des parkings réservés aux logements et sur la partie supérieure des parkings pour les usagers des commerces. Les bus resteront sur des axes entourant le site avec des arrêts en suffisance, mais ne traverseront pas le site pour garder cette rue traversante piétonne favorisant l'échange entre les habitants. Il y aura un maillage dense au niveau des axes de mobilité douce pour favoriser les flux entre les différents quartiers du nord de la ville, voire vers la zone agricole à terme. L'accès poids lourds pour les commerces reste prévu à l'emplacement actuel.

Le nombre de places de stationnement pour les locataires sera tel que prévu par les normes VSS.

Un parking P+R reste prévu sur le site avec une éventuelle extension par rapport aux nombres de places actuelles. Les études détermineront ce qu'il est possible de faire. L'idée serait de prévoir ce parking P+R, probablement réalisé dans le parking souterrain situé sur la partie supérieure de la parcelle, avec une mutualisation avec le parking prévu pour les commerces. Ces points restent toutefois à être définis de manière plus approfondie dans le cadre de l'étude. Il n'existe pas de discussion avec la Coop à Signy pour une mutualisation des places de parking.

L'abri de protection civile doit être maintenu. Des études seront menées pour savoir s'il reste à l'emplacement actuel ou s'il doit être déplacé. Cet abri comprend un abri communal pour 900 places et un poste de commandement régional qui figure dans le plan de protection civil fédéral. Il doit être opérationnel en tout temps.

Plusieurs phases seront nécessaires pour arriver à la légalisation du plan d'affectation prévue en 2030.

- 2026/28, phase d'étude et d'élaboration du plan d'affectation avec mise en forme réglementaire des plans et rédaction du règlement et rapport justificatif.
- Dès mi 2028, procédure technique et publique avec le préavis du Canton sur le projet.
- Phase enquête publique, puis une dernière phase d'adoption du plan d'affectation par le Conseil communal et par les autorités cantonales.

Toutes ces réflexions seront accompagnées d'une démarche participative et d'une labellisation. En parallèle, des conventions seront signées avec le propriétaire lorsque le projet sera consolidé

pour tout ce qui n'est pas inscrit dans le plan d'affectation réglementaire, notamment le financement des équipements publics.

C'est le propriétaire qui, une fois le plan d'affectation légalisé, sera en charge des appels d'offre pour la construction.

Il faut prévoir un minimum de 10 ans pour qu'une première construction puisse voir le jour, si tout se passe bien. Les procédures pour les plans d'affectation prennent énormément de temps et une réflexion au niveau cantonal pour déterminer comment alléger la procédure et la raccourcir est en cours.

Il est précisé que le Service du territoire a été structuré de telle manière qu'il est en mesure, dans la configuration actuelle du service, de suivre les nombreux PA en cours ou en devenir.

La presque totalité des coûts de cette étude sera prise en charge par le propriétaire du terrain. Seule une partie du montant qui concerne notamment les équipements publics sera à la charge de la ville de Nyon.

Une labellisation est prévue, car elle engage le propriétaire, qui est d'accord avec cette démarche, à réaliser un projet exemplaire. A une remarque de membres de la commission sur la question de l'utilité d'une telle démarche, il est précisé qu'elle sera menée par des universitaires comme projet pilote. Le but n'est pas la certification, mais surtout l'accompagnement du projet pour voir si celui-ci est à la hauteur de ce qui est attendu, notamment en regard de ce qui se fait dans d'autres villes. Le Service du territoire n'a pas le personnel pour mener ce suivi. La démarche participative est obligatoire pour un tel projet, mais elle permet surtout d'enlever les craintes des voisins et d'éviter le plus souvent le dépôt de recours contre le projet.

Une première convention a été signée avec le propriétaire sur plusieurs éléments (objectif du projet, données de base, démarche, principes d'auto-portance du projet qui doit se financer lui-même, équipements publics). La convention prévoit aussi le phasage du projet avec, dans ce cadre, la continuité de l'exploitation des magasins pendant la durée des travaux. La création du parc et la renaturation du Cossy sont agendés avant l'arrivée des premiers habitants.

Une œuvre d'art sera réalisée et implantée dans le parc pour amener l'art près des habitants. Il serait souhaitable, selon un membre de la commission, que des artistes nyonnais soient sollicités à participer au concours

Réponses complémentaires :

Concernant les logements, il est prévu un 25% de logement d'utilité publique, ce qui fait partie de la politique de la ville de Nyon. En tenant compte des études sur la démographie, aucune classe d'école n'est prévue dans ce quartier, mais il y aura des classes supplémentaires au Tattes d'Oies ainsi qu'au Rocher. Une crèche pourrait être implantée, mais pas la création d'UAPE qui doit être située proche des écoles.

Un tiers du projet concerne les activités commerciales, principalement pour les enseignes Migros et Obi, mais également pour des petits commerces le long de la rue centrale.

En réponse à une question de la commission, la répartition indicative des surfaces commerciales, dont la part de surfaces commerciales destinées à Migros sont les suivantes :

	% de la surface commerciale totale
Migros	30%
Obi	52%
Commerces tiers	12%
Surfaces communes	6%
Total	100%

Ces pourcentages ne sont pas définitifs et pourraient évoluer lors de l'élaboration du projet.

Quatre-cents logements seront construits, ce qui correspond à près de 1000 habitants. La densité est de 1.3 si on prend en considération le parc public (sans le parc la densité est de 1.7).

Il est également envisagé, dans les 1'500 m² pour les équipements publics, la création de locaux de quartier, en complément à ceux qui existent dans les autres quartiers avoisinants.

Le positionnement des immeubles a été pensé par les architectes qui ont remporté le concours et ne peut pas être revu.

Sur le bâtiment commercial, il sera construit une dalle pour des activités publiques (terrain de sport éventuellement). Durant la durée des travaux, les magasins resteront ouverts.

Une connexion pour la mobilité douce (trottoir) est prévue entre toutes les dessertes et autour du périmètre de la parcelle.

Concernant les revenus du parking P+R, ceux-ci sont actuellement, suite à l'accord avec la Migros, versés à la ville de Nyon.

Il n'y aura pas de passage sous-voie pour relier ce quartier à celui de la Petite Prairie. Une telle construction ne se justifie pas et souvent elle n'est pas utilisée car les gens ne se sentent pas en sécurité. Des passages piétons permettront cet échange entre les habitants de ces deux quartiers.

Concernant la zone agricole au nord de la parcelle, il n'y a pas de discussions en cours actuellement. Celles-ci interviendront dans un 2^{ème} temps lorsque le projet sera davantage abouti, notamment avec la renaturation du Cossy.

Conclusions

La commission, à l'unanimité, est favorable à ce projet. L'idée générale et les principes qui entourent ce projet ont ravi les commissaires, notamment la préoccupation de la commune pour la renaturation du Cossy, la gestion de l'eau, l'arborisation de la parcelle ainsi que l'intention de créer un quartier où il fait bon vivre.

La commission restera attentive à la revitalisation du quartier pour que celui-ci soit vivant et attractif et devienne un pôle important sur les hauts de Nyon.

Elle estime important que ce projet voie enfin le jour afin de supprimer une entrée de ville actuellement peu attractive et d'offrir une réponse à la pénurie actuelle de logement.

Au vu de la situation de la parcelle, en entrée de ville proche de l'autoroute et de la politique de la ville en matière de mobilité douce, des membres de la commission estiment indispensable de conserver le parking P+R au sein de cette parcelle, voire de l'agrandir, parking qui sera utile tant

pour les pendulaires que pour les visiteurs. La commission sera attentive au suivi qui sera donné et à la réalisation du P+R lors de la présentation du préavis concernant le plan d'affectation.

La réalisation d'un trottoir tout autour du périmètre de cette parcelle est également vivement souhaitée afin d'assurer la sécurité des piétons.

La commission serait favorable, pour que tout visiteur, quand il arrive en ville par l'autoroute, soit rendu attentif au passé romain de la ville d'une manière ou d'une autre. Elle souhaite également que les artistes nyonnais, voire de la région, soient sollicités dans le cadre du concours pour la création d'œuvres d'art qui pourraient occuper le parc public.

In fine, la prise en charge de la renaturation du Cossy à 95% et des frais du présent préavis dans une grande mesure par le propriétaire de la parcelle sont un élément non négligeable du projet et réjouissant au vu de la situation financière actuelle de la ville.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2026/231 concernant 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 à la Municipalité un crédit de CHF 1'052'700.- TTC pour l'établissement d'un projet urbain et paysager, des études d'avant-projet et d'un plan d'affectation sur la parcelle N° 1945 ;
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 les frais nécessaires à l'établissement du PA « En Gravette », c'est-à-dire les frais liés aux mandats d'études parallèles (préavis N° 77/2017) et ceux du présent préavis, seront mis à charge de la propriétaire au moment de la signature de la convention de réalisation.

La Commission

Darbre Gubbins Florence
Perez Brigitte (présidente et rapportrice)
Blanc Guillaume
Delahaye Sébastien
Dupuis Alexandre
Jacobi David
Meylan Philippe
Stalder Olivier
Ueltschi Bernard
Vuille Jean-Pierre