

PRÉAVIS N° 2022/50

AU CONSEIL COMMUNAL

Secteur En Clémenty

Servitude de passage public à pied – levée de l'opposition

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

1^{re} séance de la commission

Date	Mardi 28 juin 2022 à 19h00
Lieu	Salle de la Bretèche

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

L'objectif du présent préavis est de lever l'opposition sur la servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 511, afin de mettre en conformité le droit et les usages sur le sentier de Haute-Combe.

Ce préavis est en lien avec le plan d'affectation « En Clémenty », établi sur la parcelle N° 511, qui a fait l'objet du préavis N° 211/2020, et qui a été approuvé par le Conseil communal le 31 mai 2021.

La parcelle N° 511 est l'objet d'un projet de développement important basé sur le plan d'affectation « En Clémenty » en cours de légalisation. Le nouveau quartier sera destiné prioritairement au logement (environ 160 logements et 35 emplois). Il s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant et plus particulièrement du quartier de Haute-Combe situé au nord.

Ce secteur se situe à proximité immédiate du cœur de ville et de la gare. Les connexions piétonnes doivent être facilitées, et attractives afin d'encourager la marche pour se rendre au centre-ville ou rejoindre les arrêts de transports publics.



Localisation du secteur – source : map.cartolacote.ch

Le plan d'affectation « En Clémenty » a notamment pour objectif de « compléter le réseau de mobilité douce existant afin de garantir la perméabilité du site pour les piétons, notamment par l'inscription d'une servitude de passage public pour les piétons ».

Il est en particulier délimité au nord-ouest par le sentier de Haute-Combe qui dessert également le quartier existant situé sur les parcelles N° 3585, 3586, 3587, 3589 et 500. Le sentier de Haute-Combe se prolonge au nord-est par un chemin pour piétons en direction du chemin de Crève-Cœur et de la rue de la Combe.

Afin de coordonner les procédures d'affectation et relatives à la loi sur les routes, une servitude de passage public à pied, ainsi qu'une servitude de passage public pour tous véhicules sur la

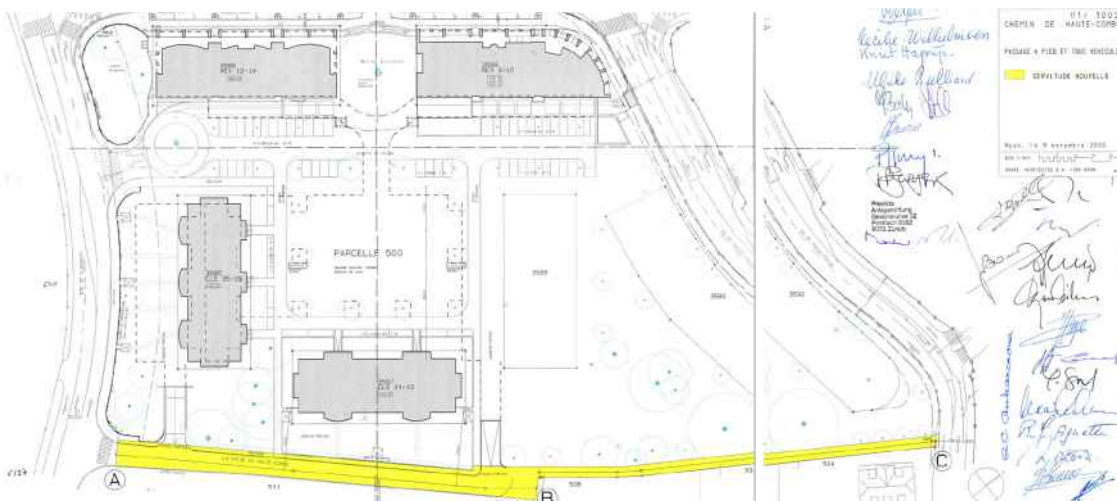
parcelle N° 511 ont été mises à l'enquête publique en même temps que le plan d'affectation. Elles ont fait l'objet d'une opposition, de la part de la PPE propriétaire de la parcelle N° 3587 et copropriétaire de la parcelle N° 500, ainsi que des copropriétaires composant cette PPE.

L'objectif du présent préavis est de lever cette opposition, afin de pouvoir poursuivre et finaliser La procédure d'inscription de la servitude et ainsi garantir un usage public pour les piétons entre la route de Clémenty et le chemin de Crève-Cœur/rue de la Combe.

2. Servitude privée de passage à pied et pour tous véhicules en vigueur

Une servitude privée de passage à pied et pour tous véhicules a été inscrite au registre foncier en juillet 2001. Elle est toujours en vigueur. Elle permet la desserte de toute la partie sud du quartier de Haute-Combe, ainsi que la desserte de la parcelle N° 511. Son emprise porte sur :

- la partie carrossable du sentier de Haute-Combe : la partie routière du Sentier de Haute-Combe est à cheval sur les parcelles N° 500 et 511 (Clémenty). La route est aménagée conformément à la servitude ;
- la partie piétonne du sentier de Haute-Combe : la partie piétonne est également à cheval sur les deux parcelles. En revanche, l'aménagement actuel du chemin ne correspond pas totalement à l'emprise de la servitude privée. Une largeur de 50 cm sur la parcelle N° 500 n'a pas été réalisée.



Extrait de la servitude privée en vigueur

La parcelle N° 511, objet du PA « En Clémenty », est fonds servant (parcelle grevée) et fonds dominant (bénéficiaire) de cette servitude.

Actuellement, en application de la servitude, seules les personnes se rendant ou habitant/travaillant sur les parcelles bénéficiaires de la servitude peuvent emprunter le sentier de Haute-Combe. Le public n'a juridiquement pas le droit de l'emprunter.

3. Servitudes publiques

Servitude de passage public à pied

Une servitude de passage public à pied doit être inscrite sur le sentier de Haute-Combe sis sur la parcelle N° 511 afin de garantir un usage public et être conforme au plan d'affectation « En Clémenty ».

La servitude piétonne comprend :

- un cheminement le long de la partie carrossable du sentier de Haute-Combe ;
- un cheminement sur la partie uniquement piétonne du Sentier de Haute-Combe ;
- un cheminement à l'est de la parcelle N° 511.

La mise à l'enquête publique en novembre 2019 de cette servitude a soulevé une opposition de la part de la PPE propriétaire de la parcelle N° 3587 et copropriétaire de la parcelle N° 500, ainsi que des copropriétaires composant cette PPE.

Cette servitude publique est située en totalité sur la parcelle N° 511. Par conséquent, son inscription nécessite uniquement l'accord des propriétaires du bien-fonds, même si elle se confond partiellement à l'emprise de la servitude privée.

Il est cependant nécessaire de lever l'opposition formée contre cette servitude de passage public à pied afin que celle-ci puisse être constituée. C'est l'objet du présent préavis.



Plan de la servitude de passage public à pied

Bien que ce passage devienne public, il sera principalement emprunté par les personnes qui sont déjà aujourd'hui en droit de l'utiliser. L'augmentation de fréquentation liée à sa fonction publique sera donc faible.

Le passage public pour les piétons aura une largeur de 1.50 m, située exclusivement sur la parcelle N° 511. Cette dimension permet le croisement de deux personnes, mais est relativement difficile pour deux personnes à mobilité réduite ou deux poussettes. Au regard de sa géométrie en ligne droite et de sa longueur, il est toutefois possible de se voir suffisamment tôt afin de gérer au mieux le croisement.

Cette servitude sera constituée gratuitement et pour une durée illimitée. Les frais d'entretien (nettoyage, déneigement, consommation électrique pour l'éclairage) sont à charge de la Ville. Une bande de 50 cm, située sur la parcelle N° 500, restera privée. Son entretien ne sera donc pas à charge de la Ville.

La partie publique sera identifiée au moyen d'un revêtement spécifique ou d'un marquage au sol. Il sera possible de poser une signalisation ad hoc indiquant la partie du passage à usage public située sur la parcelle N° 511.

Servitude de passage public pour tous véhicules

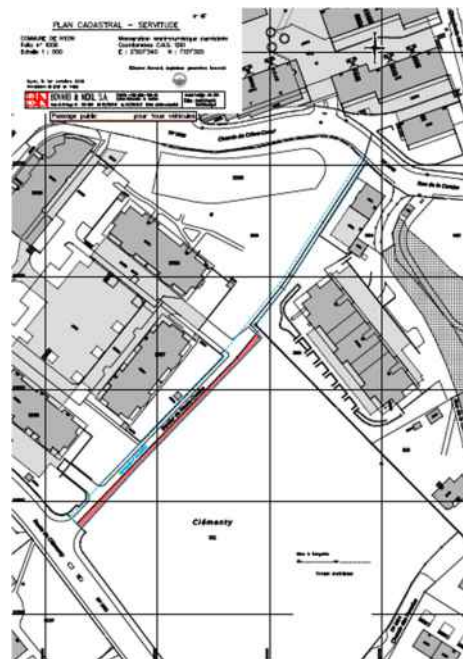
Cette servitude de passage public pour tous véhicules a également été mise à l'enquête publique en novembre 2019. Ici aussi, la PPE propriétaire de la parcelle N° 3587 et copropriétaire de la parcelle N° 500 a fait opposition, ainsi que les copropriétaires composant cette PPE.

La servitude privée actuelle garantit déjà l'usage du sentier de Haute-Combe à la parcelle N° 511 et à tous ses ayants-droit (habitant-e-s, employé-e-s, visiteur-euse-s), pour tous les véhicules.

L'axe routier étant sans issue, il s'est avéré qu'il n'est pas indispensable de garantir un usage public de la route. En effet, seules les personnes se rendant sur les parcelles bénéficiaires de la servitude privée sont susceptibles de l'emprunter. Ce droit leur est garanti par la servitude privée actuelle, qui est maintenue.

Le projet de constituer une servitude de passage public pour tous véhicules est donc abandonné.

Afin de garantir un usage strictement privé, un panneau de signalisation « Chemin privé, ayants-droit excepté » pourra être posé à l'entrée du sentier.



Plan de la servitude de passage public pour tous véhicules

4. Incidences financières

La Ville aura à sa charge les frais d'entretien de la servitude de passage public à pied.

5. Aspect environnemental du développement durable

L'inscription d'une servitude de passage public à pied permet de favoriser la mobilité douce et ainsi encourager le report modal de la voiture vers une mobilité plus durable.

6. Conclusion

Le secteur de Clémenty jouit d'une localisation à proximité immédiate du centre-ville. Aussi, il est facile de rejoindre le cœur de ville et les différentes offres de transports publics à pied. L'inscription d'une servitude de passage public à pied permet de garantir l'usage public du chemin piéton et ainsi mettre en œuvre la stratégie de « Ville piétonne » mise en place par les Autorités.

De plus, l'inscription de la servitude permettra de coordonner les procédures d'affectation et de la loi sur les routes, de mettre toutes les chances du côté de la Ville pour que le recours très probablement attendu n'aboutisse pas et de mettre en vigueur le plan d'affectation « En Clémenty ».

C'est pourquoi la Municipalité demande de lever l'opposition sur la servitude de passage public à pied par l'acceptation du présent préavis.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 2022/50 concernant la levée de l'opposition pour la servitude de passage public à pied dans le secteur En Clémenty,
- ouï** le 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. de constituer une servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 511, selon le plan de la servitude annexé au présent préavis ;
2. de prendre acte que le projet de constituer une servitude de passage public pour tous véhicules est abandonné ;
3. de lever l'opposition de la PPE Haute-Combe, propriétaire de la parcelle N° 3587 et copropriétaire de la parcelle N° 500, ainsi que des copropriétaires composant cette PPE.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 avril 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

- Synthèse de l'opposition et proposition de réponse
- Plan de la servitude de passage public à pied



Secteur En Clémenty

Servitude de passage public à pied – levée de l'opposition

I. Opposition de la Communauté des copropriétaires d'étages de la PPE « Haute-Combe » et des copropriétaires qui la composent, propriétaire de la parcelle N° 3587 et copropriétaire de la parcelle N° 500

La propriété par étages (PPE) « Haute-Combe » et les copropriétaires qui la composent font opposition à la création de deux servitudes de passage public, l'une à pied, l'autre pour tous véhicules, sur le sentier de Haute-Combe par courrier du 16 décembre 2019.

L'avocat-conseil de la PPE, Me Perroud, ainsi que M. Bonher et Mme Biehler, copropriétaires, et Mme Tenza (gestionnaire de la PPE) ont été reçus par la Cheffe de Service de l'urbanisme, la Cheffe de projet et l'avocat-conseil de la Ville de Nyon le 30 janvier 2020.

A teneur de leur opposition, les opposants relèvent que deux servitudes publiques ont été mises à l'enquête simultanément au plan d'affectation « En Clémenty ». Ils soulignent que les assiettes des servitudes publiques prévues ne couvrent que les parties du sentier de Haute-Combe qui se situent sur la parcelle N° 511. Le solde est au bénéfice d'une servitude privée grevant la parcelle N° 500. Les opposants considèrent que ce n'est ni réaliste ni crédible d'imaginer que les utilisateurs publics n'emprunteront que la partie publique du sentier de Haute-Combe. Pour eux, l'accès public envisagé repose donc sur une simple fiction.

Proposition de réponse :

Le sentier de Haute-Combe, à cheval sur les parcelles N°s 500 et 511, comprend une partie carrossable, jusqu'au droit de la parcelle N° 508 et une partie piétonne, qui rejoint le chemin de Crève-Cœur. L'entier du sentier est actuellement grevé par une servitude privée de passage à pied et pour tous véhicules. Les parcelles N°s 500 et 511 sont fonds servant et dominant de ce droit de passage.

Deux servitudes publiques ont été mises à l'enquête publique simultanément au plan d'affectation « En Clémenty ». Elles portent uniquement sur la partie du sentier de Haute-Combe sise sur la parcelle N° 511.

La partie sise sur la parcelle N° 500 est toujours au bénéfice de la servitude privée. Les usager-e-s de la parcelle N° 511 (habitant-e-s, visiteur-euse-s, employé-e-s, client-e-s) ont par conséquent un droit de passage sur l'entier du sentier de Haute-Combe.

La partie carrossable du sentier de Haute-Combe dessert des parcelles privées qui sont fonds dominants de la servitude privée. Elle se termine en cul-de-sac. Comme les usagers de la parcelle N° 511 (habitants, visiteurs, employés, clients) sont ayants-droit de la servitude privée, la Municipalité propose de renoncer à la constitution d'une servitude de passage public pour tous véhicules projetée sur la partie carrossable du sentier de Haute-Combe. Une telle servitude ne s'avère dès lors pas nécessaire, compte tenu de l'existence de la servitude privée qui couvre déjà les besoins d'accès à la parcelle N° 511.

La localisation du secteur de Clémenty, à proximité directe du centre-ville, est favorable à la marche. La servitude de passage public à pied sur la partie piétonne du sentier de Haute-Combe sise sur la parcelle N° 511 ainsi qu'en limite est du plan d'affectation « En Clémenty » permet la

réalisation de liaisons piétonnières nouvelles en ville de Nyon. Ces nouvelles liaisons complètent le réseau de mobilité douce existant et favorisent ce mode de mobilité. Elles permettent d'assurer la perméabilité du secteur de Clémenty ainsi que sa connexion aux autres secteurs de la ville de Nyon.

L'assiette de la servitude de passage public à pied sur le sentier de Haute-Combe est sise sur la parcelle N° 511 uniquement. En ce qui concerne sa partie piétonne, qui rejoint le chemin du Crève-Cœur, un marquage au sol délimitera son assiette ; il renseignera les utilisateurs publics de la portion du chemin, d'une largeur de 1,50 m, sur laquelle leur passage est autorisé.

Les cyclistes quant à eux emprunteront la route de Clémenty ainsi que l'avenue Reverdil. Ces axes sont pourvus de pistes cyclables.

L'intérêt public à la constitution de cette servitude n'est pas contestable. L'assiette de la servitude de passage public fera l'objet d'un marquage au sol, de sorte que les craintes émises par les opposant-e-s ne se concrétiseront pas. Dans la mesure où la servitude de passage public ne s'étend pas sur la parcelle N° 500, cette dernière n'est pas prétéritee.

N° RF

PLAN CADASTRAL – SERVITUDE

COMMUNE DE NYON
Folio n° 1008
Echelle 1 : 500

Mensuration semi-numérique numérisée
Coordonnées C.N.S. 1261
E : 2'507'340 N : 1'137'320

Etienne Bovard, ingénieur géomètre breveté

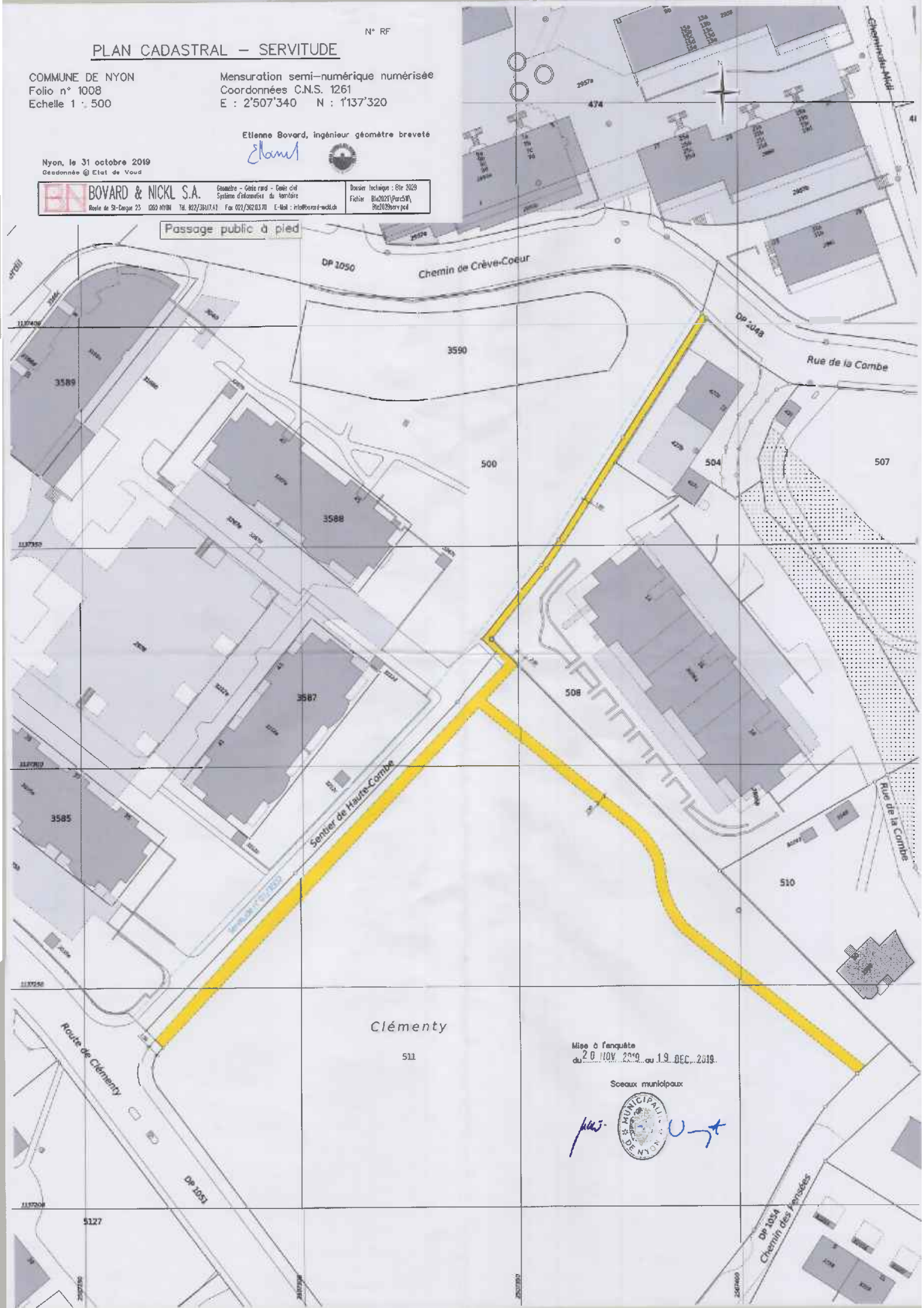
Etienne Bovard



Nyon, le 31 octobre 2019
Géodonnée @ Etat de Voud

	BOVARD & NICKL S.A.	Géomètre - Cadastre - Géomètre civil Système d'information du territoire	Dossier technique : 61e 2029 Fichier : B1e2029(Parc5M) B1e2029serv.pdf
	Route de St-Denis 23 1260 NYON Tél. 021/3811741 Fax 021/3821170 E-Mail : info@bovard-nickl.ch		

Passage public à pied



Clémenty

511

Mise à l'enquête
du 20 NOV. 2019 au 19 DEC. 2019.

Soeurs municipales

M. J. U. J.



DP 1054
Chemin des Jorasses