

## Rapport N° 237/2021

### Modification du droit de superficie (DDP) octroyé à la Fondation du Midi sur la parcelle No 2448 pour la construction d'un EMS

---

Nyon, le 13 février 2021

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée d'étudier le préavis 237/2021 intitulé *Modification du droit de superficie (DDP) octroyé à la Fondation du Midi sur la parcelle No 2448 pour la construction d'un EMS* s'est rencontrée le 10 février 2021. Elle était composée de Mmes Monique Chevallay Piguët et Corinne Vioget Karadag (présidente et rapportrice) et de MM. Vincent Buccino, Alexandre Dupuis, Willy Nicole, Olivier Riesen, Bernard Ueltschi et Jean-Pierre Vuille.

A cette occasion, la commission a entendu Monsieur le Municipal Maurice Gay ainsi que Madame Raphaëlle Probst, cheffe de service de l'Urbanisme.

#### Objet du préavis

Le préavis 186/2014 a été accepté en mars 2015 par le Conseil Communal. Il s'agissait de l'octroi d'un DDP à la Fondation du Midi pour permettre la construction d'un EMS sur la dite-parcelle. Il en a suivi un concours d'architecture et l'obtention du permis de construire en octobre 2017. Un recours à cette décision a été déposé par plusieurs propriétaires voisins au Tribunal cantonal qui l'a rejeté. Les recourants ont alors fait appel au Tribunal fédéral qui a finalement confirmé la décision de la Ville de Nyon. Ceci explique le retard de 5 ans pris sur le projet et la nécessité d'aller de l'avant avec la construction de l'EMS, dont le besoin est urgent. Le début de la construction est prévu pour le printemps 2021.

Dans le cadre des discussions menées par la Fondation du Midi avec le Canton pour l'établissement du plan financier, il s'est avéré que le projet d'acte validé en 2015 ne correspond plus à la pratique actuelle de l'Etat de Vaud concernant la construction d'EMS. La Fondation du Midi a donc demandé à la Ville de procéder à deux modifications, soit :

#### Retour des constructions

Le projet d'acte de 2015 prévoit un retour des constructions sans indemnité à l'échéance du droit (en 2120). S'agissant d'un bâtiment d'une certaine importance, il paraît en effet tout à fait approprié d'envisager que ce dernier ne soit pas remis gratuitement à la ville de Nyon à l'échéance du DDP mais *contre une indemnisation fixée à dire d'expert*.

Il est expliqué aux commissaires que dans la plupart des cas, les DDP sont renouvelés et qu'il s'agit donc d'une formalité administrative. Cependant, cela implique que les superficiaires auront tout

intérêt à procéder à l'entretien des bâtiments de façon à ce que l'indemnité soit la plus élevée possible et la Ville pourrait alors avoir accès à une infrastructure correcte au retour.

#### Assiette de la servitude et objet du droit

L'acte initial porte sur l'entier de la parcelle no 2448, englobant le chemin des Tines. Pour des raisons de servitudes et de devoir d'entretien de ladite route, il s'avère que la demande d'exclure la route du DDP soit totalement justifiée. De plus, afin que les revenus de la Ville ne soient pas péjorés, la redevance annuelle augmenterait de CHF 16.00/m<sup>2</sup> à CHF 19.60/m<sup>2</sup>. De cette façon, ils atteindraient le montant de CHF 58'447.20 au lieu de CHF 58'240.

Le dépôt du préavis est davantage une formalité administrative qu'une décision politique. En effet, il est du ressort du Conseil communal d'approuver toute modification d'un DDP.

Quelques points sont encore débattus et précisés par la Municipalité. Il est aussi répondu à diverses questions sur l'écopoint installé sur la parcelle dont le déplacement sera pris en charge par la Fondation du Midi. Il est également confirmé qu'en cas de refus du préavis 237/2020, l'acte de 2015 ferait foi.

#### **Conclusions**

Les commissaires comprennent que l'objet du préavis est principalement technico-juridique et jugent, à l'unanimité les modifications de l'acte comme justifiées et pertinentes. Ne portant nullement préjudice aux revenus et aux intérêts de la Ville, ils les approuvent complètement. Ils se réjouissent également de la construction imminente d'un nouvel EMS.

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

#### **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 237/2021 concernant la modification du droit de superficie (DDP) octroyé à la Fondation du Midi sur la parcelle No 2448 pour la construction d'un EMS,

**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 :**

d'accepter la modification du DDP octroyé sur la parcelle N° 2448 le 16 mars 2015, en faveur de la Fondation du Midi, concernant les points suivants :

- le retour des constructions à l'échéance du droit se fera en échange du versement par la Ville de Nyon d'une indemnité déterminée à dire d'expert ;
- le chemin des Tines est retiré de l'assiette du droit de superficie, qui grève dorénavant une surface de 2'982 m<sup>2</sup> au lieu de l'entier de la parcelle (3'640 m<sup>2</sup>). En contrepartie, la redevance annuelle prévue passe de CHF 16.-/m<sup>2</sup> (CHF 58'240.-) à CHF 19,60.-/m<sup>2</sup> (CHF 58'447.20).

La Commission :

Mmes Monique Chevallay Piguët et Corinne Vioget Karadag (présidence et rapportrice)  
MM. Vincent Buccino, Alexandre Dupuis, Willy Nicole, Olivier Riesen, Bernard Ueltschi et Jean-Pierre Vuille