

Rapport de majorité N° 211/2020

Adoption du plan d'affectation « En Clémenty »

Nyon, le 9 mai 2021

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée d'étudier le préavis n°211/2021 s'est réunie une première fois le 8 septembre 2020. Elle était composée de Mesdames Caroline Bordier et Béatrice Enggist et de Messieurs Victor Allamand, Patrick Buchs, Vincent Buccino, Jonas Donnet, Dominique Karlen et Olivier Stalder (président).

Une deuxième séance de commission s'est tenue le 3 mai 2021. Elle était composée de Mesdames Caroline Bordier, Béatrice Enggist et Chloé Besse (présidente et rapportrice en remplacement d'Olivier Stalder) et de Messieurs Victor Allamand, Patrick Buchs, Vincent Buccino et Dominique Karlen. Jonas Donnet était excusé.

Monsieur Maurice Gay, Municipal de l'Urbanisme, et Madame Raphaëlle Probst, Cheffe de service, étaient présent.e.s lors de la première séance. La commission tient à les remercier pour leurs explications et leurs réponses aux nombreuses questions émises.

Contexte et objectifs

Le présent préavis s'inscrit dans un contexte marqué par plusieurs rebondissements politiques et juridiques s'étalant sur plusieurs années. Afin de bien saisir la situation actuelle et pouvoir aller sereinement de l'avant dans cet important projet, en voici les points saillants :

- **Juin 2016** : notre Conseil communal adopte le plan partiel d'affectation (ci-après PPA) « En Clémenty » proposé par la Municipalité (rapport n°261/2016). À cet effet, les cinq oppositions déposées lors de l'enquête publique sont levées.
- **Décembre 2016** : un recours juridique est déposé auprès de la Cour de droit administratif et public (ci-après CDAP) par quelques opposants.
- **Septembre 2018** : la CDAP accepte les recours et annule le PPA « En Clémenty ».
- **Septembre 2020** : après étude et réponses aux demandes émises par la CDAP, la Municipalité revient vers notre Conseil avec une nouvelle demande d'adoption du plan d'affectation (ci-après PA) « En Clémenty ». Treize oppositions ont été déposées. L'ensemble des opposant.e.s ont été conviés à une séance de conciliation en janvier et février 2020.

L'objectif du préavis 211 est de pouvoir avancer sur le futur de la parcelle 511. Située dans le tissu bâti de la commune, à proximité directe du centre-ville et des transports publics, elle est légitimée à être aujourd'hui considérée comme zone à bâtir, et nécessite donc une planification légalisée.

La commission souhaite souligner que ce PA ne doit pas être assimilé à un projet architectural. Le préavis permet néanmoins d'en définir les contours, à savoir la construction de six bâtiments, correspondant à environ 160 logements, ainsi que la création d'emplois supplémentaires. Sur les 36% d'appartements qui seront dévolus à la location, la Municipalité prescrit la construction de 20% de logements d'utilité publique sur le PA « En Clémenty ». De cette répartition typologique, une mixité sociale sera garantie.

Demandes du Tribunal cantonal

La majeure partie du travail de la commission a été de s'assurer si les lacunes soulevées dans l'arrêt du tribunal cantonal, suite au recours déposé (en 2016) et accepté (en 2018) par la CDAP, avaient été corrigées.

Après étude du préavis, la commission s'est penchée sur différents points spécifiques, lesquels ont fait l'objet de questions précises à Monsieur le Municipal de l'Urbanisme :

- Étude de mobilité

Selon l'arrêt du Tribunal cantonal (lettres bb de l'arrêt), il est mentionné :

"Pour que le Conseil communal puisse se prononcer en connaissance de cause sur cet élément important de la pesée des intérêts, il apparaît nécessaire que la municipalité fasse réaliser une nouvelle étude par un bureau spécialisé permettant d'avoir une vision d'ensemble de la situation."

Le tribunal indique également plus loin (même paragraphe) :

"Des informations précises devront également être fournies au Conseil communal relatives à la phase-test de 2016 (mesures mises en œuvre pour améliorer le fonctionnement du carrefour Clémenty/Reverdil et réduire par conséquent les files de véhicules remontant la route de Clémenty) et l'évaluation qui en a été faite."

- Réponse du Service de l'urbanisme :

L'étude complémentaire, réalisée en décembre 2018 par le bureau Transitec, est fournie à la Commission à sa demande. Tous les points soulevés par la CDAP dans son arrêt du 11 septembre 2018 ont été repris et traités dans cette étude.

Cette étude donne la vision d'ensemble de la situation et constitue la référence des analyses effectuées en termes de mobilité sur ce dossier. Elle est constitutive du dossier d'enquête publique relative à ce dossier, en annexe du rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

Phase-test de 2016

L'étude de 2018 précise, à son chapitre 2.2., page 8, les mesures prises et l'évaluation réalisée, soit : « En novembre 2016, le carrefour Clémenty/Reverdil a été réaménagé avec :

- Le remplacement du feu gérant la présélection du « tourne-à-droite » depuis la route de Clémenty vers l'avenue Reverdil par une perte de priorité ;

- Le remplacement de la voie réservée aux bus sur l'avenue Reverdil par une voie de présélection pour le tourner-à-gauche. Aux heures de pointes du matin et du soir, selon les observations réalisées le mercredi 6 et les jeudi 7 et 15 novembre 2018, les files d'attente sur la route de Clémenty sont d'une longueur raisonnable, avec au maximum 15 véhicules, soit une longueur d'environ 90 mètres, jusqu'au sentier de Haute-Combe. Il est à noter que ces files se résorbent à chaque temps de vert, dans la très grande majorité des cas. Lorsqu'un temps de vert ne permet pas à l'ensemble des véhicules de passer (moins de 5 cycles par heure), le cycle suivant suffit à résorber la file d'attente. Le carrefour n'est donc pas saturé selon les observations réalisées le mercredi 6 et les jeudi 7 et 15 novembre 2018, en corrélation avec la capacité utilisée actuelle du carrefour, de 80% en HPM et de 85% en HPS. De plus, la formation des files d'attente ne pèse pas la progression des bus, qui ont accès à la voie bus sans nécessiter de temps d'attente particulier.

Concernant les accès aux axes de desserte, les entrées et sorties s'effectuent avec des temps d'attente raisonnables (< 15"), avec des pointes aux heures de pointe du soir, n'entraînant cependant pas de file d'attente problématique pour l'écoulement du trafic sur la route de Clémenty selon les observations réalisées sur place et à l'aide des caméras. Ces observations correspondent au calcul

de la capacité utilisée de ces carrefours, qui est inférieure à 50%, correspondant à un niveau de service A (excellent, temps d'attente moyen < 10'') ».

- Servitude

Le Tribunal cantonal indique à propos des servitudes :

"Pour la partie non carrossable du sentier de Haute-Combe, l'inscription d'une servitude de passage public à pied est prévue. Dans le préavis n° 261 relatif à l'adoption du PPA, la municipalité indique que le deuxième tronçon du sentier, uniquement piéton, est situé sur la parcelle n°511 seulement, ce dont on peut déduire que l'inscription de la servitude de passage public à pied et à vélo ne posera pas de problème. En réalité, il ressort de l'inspection locale que la partie piétonne du sentier de Haute-Combe se situe également sur la parcelle n°500, ce qui implique que l'accord des propriétaires de cette parcelle doit être obtenu, ce qu'ils ont pour l'instant refusé. Dans ces circonstances, une procédure d'expropriation pourrait être nécessaire. Cette procédure d'expropriation implique que la totalité du sentier pédestre devrait être incluse dans le PPA, ce qui n'est pas le cas."

Le préavis n'indique que la pose d'une servitude sur la PA 511 (pages 7-8), mais il n'est pas fait mention de la parcelle 500 et d'une éventuelle procédure d'expropriation. Qu'en est-il exactement aujourd'hui ?

En réponse à l'interpellation de Mme Béatrice Enggist sur l'Arrêt de la CDAP du 11 septembre 2018, à la question 3 qui traite également la servitude de passage, il est écrit que *"La Ville a engagé des contacts avec les propriétaires de la parcelle 500 contiguë, pour qu'ils en fassent de même à la suite de la procédure d'approbation du plan de quartier, pour le mètre 50 de servitude qui touche leurs fonds. Leur accord doit encore être obtenu."* Qu'en est-il de cet accord aujourd'hui ? A-t-il été conclu ?

- Réponse du Service de l'urbanisme

Afin de régulariser la question du passage public relevée par la CDAP dans son arrêt, la Municipalité a fait les choix et pris les décisions suivantes :

Un contact a été pris avec les représentants des propriétaires de la parcelles No 500 en mars 2019 afin d'aborder la reprise du sentier de Haute-Combe par la Ville et l'inscription d'une servitude publique. Ils ne sont cependant pas rentrés en matière pour donner un droit de passage public sur leur parcelle.

Dans le dossier de 2016, le sentier de Haute-Combe était destiné tant aux piétons qu'aux cyclistes. Suite à l'arrêt du Tribunal, l'accessibilité du secteur à vélo a fait l'objet d'une nouvelle évaluation. La liaison cycliste entre la gare et la parcelle No 511 a été comparée selon deux itinéraires, soit par le sentier de Haute-Combe ou la route de Clémenty et l'avenue Reverdil.

Le temps de parcours est sensiblement identique. Par conséquent, et compte tenu de la pente du sentier de Haute-Combe, il est recommandé d'emprunter l'itinéraire B le long des voiries existantes. De plus, la Municipalité lancera, si le crédit d'étude pour les passerelles Bois-Bougy et en direction de Prangins est accepté, un projet de revalorisation des liaisons de mobilité douce depuis le carrefour Reverdil/Clémenty jusqu'à la gare.

Afin de répondre à la demande de la CDAP, la liaison piétonne par le sentier de Haute-Combe – partie non-carrossable - est garantie par une servitude de passage public à pied sur la parcelle No 511 (et uniquement sur cette parcelle). Elle a été soumise à l'enquête publique simultanément au plan d'affectation.

La parcelle No 500 est au bénéfice de la servitude privée de passage à pied et tous véhicules, inscrite actuellement sur la parcelle No 511. Les propriétaires de ce bien-fonds n'ont pas donné leur accord pour la modification de la servitude en passage public. Cependant, avis pris auprès de notre avocat-conseil, ils ne pourront pas légitimement se prévaloir d'une aggravation de l'exercice de la servitude, car le nombre et le type d'usagers seront les mêmes que dans la situation existante.

Comme attendu, une opposition a été déposée contre la servitude de passage public à pied. Ce point a fait l'objet de discussions lors de la séance de conciliation avec les propriétaires et leurs représentants, en lien avec leur opposition sur le PA.

S'agissant de procédure distincte, l'opposition sur la servitude n'est pas levée par le Conseil communal, mais par la Municipalité. La décision formelle sera rendue suite à l'adoption du PA, afin d'ouvrir les voies de recours simultanément pour les deux objets.

La procédure d'expropriation sur la parcelle No 500 pour la liaison piétonne a été écartée suite à une discussion avec l'avocat-conseil de la Ville. La stratégie est d'inscrire une servitude de passage public sur la parcelle No 511, régularisant pour partie la situation et ainsi encourageant les propriétaires de la parcelle No 500 à faire de même, afin de régler définitivement la situation. En cas d'opposition, puis de recours sur la servitude publique, la pertinence de lancer une procédure d'expropriation formelle sera examinée. L'inscription de servitudes publiques, au contraire de l'expropriation, permet d'éviter une procédure juridique longue et coûteuse, dommageable tant pour les propriétaires privés que pour la Ville.

- Ombrage

Le tribunal cantonal mettait en évidence une prise en compte insuffisante des ombres portées sur la parcelle No 508, impactant ainsi les habitant.e.s du bâtiment s'y situant.

Ayant pu prendre connaissance de la convention signée entre les propriétaires et la Municipalité (mentionnée à la page 7 du préavis), la commission a découvert que la partie C du projet comportait un étage en moins. Le périmètre de cette zone se situe aux abords de la parcelle No 508. Ces mètres en moins devront faiblir la problématique de l'ombrage.

Il est toutefois important de rappeler qu'aucune législation cantonale en la matière n'existe.

- Environnement

L'étude environnementale annexée au préavis municipal démontre que le projet est conforme aux normes et aux lois sur la protection de l'environnement, notamment en termes de protection de l'air et de préservation des sols. Tout a été émis en œuvre afin de sauvegarder des espaces verts à vocation écologique. Les deux arbres existants sur la parcelle seront préservés.

- Divers

La question des parkings a été soulevée par certains commissaires. L'ensemble des places de parc dévolues aux habitant.e.s ou employé.e.s seront construites en souterrain.

La commission ayant pris connaissance des réponses municipales et discuté des différents points, elle est acquise à la conformité légale du projet.

À noter que lors de sa deuxième séance, le Service de l'urbanisme a permis à la commission de consulter les documents suivants :

- La convention entre propriétaire et Municipalité
- Le plan d'affectation
- Les plans des servitudes publiques
- L'étude de mobilité de décembre 2018 réalisée par le bureau Transitech
- Les études de mobilité de 2016 ont également été transmises ultérieurement à l'ensemble des commissaires.

L'ensemble de ces documents ont confirmé à la commission les conclusions suivantes :

Conclusion

La construction de nouveaux logements reste une priorité pour Nyon. Une priorité qui doit s'insérer dans un cadre légal précis, accompagné d'une vision et d'un projet pour notre ville. Le présent préavis répond en tout point à ces trois objectifs. Après une étude minutieuse des différentes lacunes mises en évidence par le Tribunal cantonal lors de la première version annulée du plan partiel d'affectation « En Clémenty » de 2016, la commission a trouvé toutes les réponses et compléments nécessaires. Elle est en outre convaincue que la parcelle No 500 correspond pleinement à l'emplacement d'une zone à urbaniser. La législation du plan d'affectation « En Clémenty » permettra non seulement de développer le nombre de logements proche du centre-ville, mais également d'emplois : des bénéfiques pour toute une ville et ses habitantes et habitants.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 211/2020 relatif à l'adoption du plan d'affectation « En Clémenty »,

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'adopter le plan d'affectation « En Clémenty »,
2. de lever l'opposition de M. et Mme Henrik et Margareta Foeth, copropriétaires de la parcelle N° 508 ;
3. de lever l'opposition de Mme Linda Schmid, copropriétaire de la parcelle N° 508 ;
4. de lever l'opposition de M. André Deom, copropriétaire de la parcelle N° 508 ;
5. de lever l'opposition de M. et Mme Luc et Ruurdije Bourgeois, copropriétaires de la parcelle N° 508 ;
6. de lever l'opposition de M. René Schmid, copropriétaire de la parcelle N° 508 ;
7. de lever l'opposition de M. et Mme Roland et Nathalie George, copropriétaires de la parcelle N° 508 ;
8. de lever l'opposition de M. Volker Kleinn, copropriétaire de la parcelle N° 508 ;
9. de lever l'opposition de M. et Mme Robin et Nicole Alexander, copropriétaires de la parcelle N° 508 ;
10. de lever l'opposition de la propriété par étage « Les Magnolias », propriétaire de la parcelle N° 508 ;
11. de lever l'opposition de M. Roberto Tinnirello, copropriétaire de la parcelle N° 508 ;
12. de lever l'opposition de Mme Françoise Deom, copropriétaire de la parcelle N° 508 ;
13. de lever l'opposition de M. Antonios Farassopoulos, copropriétaire de la parcelle N° 508
14. de lever l'opposition de la propriété par étage « Haute-Combe », propriétaire de la parcelle N° 3587 et copropriétaire de la parcelle N° 500 ;
15. d'envoyer le présent plan d'affectation au Département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions du Canton de Vaud pour approbation.

La Commission :

Chloé Besse, présidente et rapportrice
Bordier Caroline
Enggist Béatrice
Buccino Vincent
Buchs Patrick
Donnet Jonas
Karlen Dominique