

Rapport de minorité N° 211/2020

Adaptation du plan d'affectation « En Clémenty »

Nyon, le 19 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, 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 PA) « 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 PA « 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.

Le plan d'affectation n'est pas un projet architectural. Le préavis permet de définir les contours, à savoir la construction de six bâtiments et les surfaces de plancher, 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 ainsi garantie.

Pour le rapporteur de la minorité :

Mme Chloé Besse présidente de la commission, a dû reprendre ce dossier dans l'urgence, qu'elle me permette ici de la remercier de son travail. On peut juste regretter que notre excellente collègue n'ait pas été désignée par ses pairs dès le début pour la présidence de la commission 211.

Le signataire du présent rapport était déjà commissaire en 2016 lors du premier préavis. Déjà, seul opposant, je n'avais pas signé le rapport et j'avais expliqué devant notre plenum la raison de mon désaccord. Un collègue conseiller communal m'avait reproché de ne pas avoir rédigé un rapport minoritaire, même en étant seul.

Donc, 5 ans plus tard, je m'exécute, mais avec grands regrets pour le gaspillage que représente le déroulement du plan d'affectation «En Clémenty».

Conclusion

La construction de logements reste indiscutablement une priorité pour une ville et ses citoyens. Particulièrement l'attente de loyers modérés, mais qui doivent s'insérer dans une vision cohérente. Tout comme la majorité de la commission, le rapporteur minoritaire est convaincu que la parcelle 511 est une importante surface à urbaniser. On peut s'interroger qu'il ait fallu attendre 70 ans pour, espérons-le, faire disparaître un champ de patates si proche de la gare.

L'élément central du PA «En Clémenty» est la décision municipale d'imposer aux propriétaires par convention, un quota de 20% de logements d'utilité publique à loyers plafonnés pour 10 ans en garantissant ainsi une mixité sociale. Ce dans un «quartier à caractère essentiellement résidentiel» selon le préavis 211, cela sous-entend un «beau quartier». Ceci en échange de droits à bâtir supplémentaires faisant passer le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.8 à 1. Cette décision a été prise sans considérer les conséquences sur les habitants de l'immeuble de la parcelle 508 à 7 m en-dessous du niveau de la parcelle 511.

Si cette élévation du CUS permet à certains membres de la commission de légitimer l'augmentation à la raison de densification et que cela est courant à Genève. A Nyon, toutes les installations de toiture (ascenseurs etc) comptent pour zéro étage. Le particularisme de la parcelle 511 jouxtant une des deux routes pénétrantes de la Ville depuis le lac imposera une disparité dans la répartition du nombre d'étages supplémentaires entre les 6 bâtiments ceci cause du bruit routier. Disparité qui à certains endroits doubleront l'élévation en nombre d'étages supplémentaires.

Normalement les activités doivent être concentrées le long de la route. L'architecte des propriétaires a imposé les activités sur tous les immeubles, en conflit avec la LAT et la législation fédérale sur la protection contre le bruit.

Cependant la fin ne devrait pas justifier tous les moyens, j'ai bien compris dans les différentes séances que tout est conçu par des hyper spécialistes qui œuvrent dans le strict respect des lois et règlements et finalement, si des citoyens touchés par un développement urbanistique ne sont pas satisfaits, ils n'ont qu'à recourir. Cette démarche usuelle n'est pas convenable. Il manque clairement une dose d'humanisme qui pourrait probablement éviter d'alimenter les tribunaux et les avocats en dossiers litigieux. Au prétexte que tout opposant a droit de recourir, on n'a pas forcément le droit de tout faire, tel que dresser les Nyonnais les uns contre les autres.

Lorsque dans le préavis nous lisons 13 oppositions, ayons à l'esprit que cela peut représenter plus de 50 habitants.

D'autant que récemment, ayant perdu au Tribunal fédéral dans le projet du Musée du Léman, il apparait que la Municipalité est prête à une conciliation préalable avec le couple d'opposants (...),

pour éviter une nouvelle longue procédure devant les tribunaux. Pourquoi une telle pratique n'est pas plus fréquente à Nyon ?

A Nyon, en 2016-17 étaient disponible plus de 11'000 logements dont moins de 10% d'utilité publique. Le PA « En Clémenty » ajoutera environ 160 logements dont 60 locatifs desquels une douzaine seront des loyers modérés pendant dix ans.

Tout ça pour ça diront certains ? Non, on gagnera 10 ans de mixité.

Le Conseil communal de Nyon

vu les rapports de majorité et minorité du préavis N° 211/2020 concernant l'adoption du plan d'affectation "En Clémenty"

ouï les rapports 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. refuse le plan d'affectation "En Clémenty";
2. refuse de lever l'opposition de M. et Mme Henrik et Margareta Foeth, copropriétaires de la parcelle No 508;
3. refuse de lever l'opposition de Mme Linda Schmid, copropriétaire de la parcelle No 508;
4. refuse de lever l'opposition de M. André Deom, copropriétaire de la parcelle No 508;
5. refuse de lever l'opposition de M. et Mme Luc et Ruurdte Bourgeois, copropriétaires de la parcelle No 508;
6. refuse de lever l'opposition de M. René Schmid, copropriétaire de la parcelle No 508;
7. refuse de lever l'opposition de M. et Mme Roland et Nathalie George, copropriétaires de la parcelle No 508;
8. refuse de lever l'opposition de M. Volker Kleinn, copropriétaire de la parcelle No 508;
9. refuse de lever l'opposition de M. et Mme Robin et Nicole Alexander, copropriétaires de la parcelle No 508;
10. refuse de lever l'opposition de la propriété par étage "Les Magnolias", propriétaire de la parcelle No 508;
11. refuse de lever l'opposition de M. Roberto Tinnirello, copropriétaire de la parcelle No 508;
13. refuse de lever l'opposition de M. Antonios Farassopoulos, copropriétaire de la parcelle No 508;
14. refuse de lever l'opposition de la propriété par étage "Haute-Combe", propriétaire de la parcelle No 3587 et copropriétaire de la parcelle No 500;
15. refuse 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 minoritaire: Allamand Victor