

Rapport de minorité N° 2022/50

Secteur En Clémenty

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

Nyon, le 17 août 2022

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission en charge du présent rapport s'est réunie le 28 juin 2022.

Étaient présent-es les conseiller-ères suivant-es : Alberti Marina, Allamand Victor, Chevalley Piguet Monique, David François, Delahaye Sébastien, Federau Alexander, Jaquier Camille, Nicole Willy, Ueltschi Bernard et Diserens Marius (président et rapporteur).

La Municipalité était représentée par Madame Stéphanie Schmutz, Municipale en charge de la Cohésion Sociale et du Territoire, accompagné de Madame Giovanna Ronconi, cheffe de service du Territoire.

Introduction

Le présent préavis a comme objectif 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. Oui, mais comment en sommes-nous arrivés là ?

Clémenty, la parcelle 511 en souffrance depuis 17 ans *

En gestation depuis 2005, le futur quartier de Clémenty a connu bien des aléas. Cette grande parcelle doit accueillir six immeubles pour loger environ 300 habitants et quelques activités.

De vocation résidentielle, sa densité a été augmentée après de longues négociations avec les promoteurs pour satisfaire aux exigences de la Ville de Nyon, qui a obtenu 20% de logements d'utilité publique à loyers plafonnés pendant dix ans. Madeleine Schürch - 24Heures

2016 préavis 261/2016

La Municipalité de Nyon organise une séance publique d'information pour présenter en avril 2015 le Plan partiel d'affectation « En Clémenty » (PPA) avant la mise à l'enquête du Préavis 261. Le projet de servitudes sur les parcelles 500 et 511 avait été abandonné pour des jours meilleurs selon le chef de l'Urbanisme.

En juin, le Conseil communal de Nyon approuvait le préavis levait les oppositions. Par son arrêt du 11 septembre 2018, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) annule la décision de notre Conseil prise par manque d'information.

2019 préavis 211/2020

La Municipalité de Nyon présente le 12 novembre 2019 une nouvelle mouture du PPA sans régler les servitudes, accepté par le Conseil le 1^{er} septembre 2020. Nouveaux recours à la CDAP.

2022 préavis 2022/50

La Municipalité présente le 28 juin le préavis, objet de notre débat. Il a trois buts, lever les oppositions et inscrire une servitude publique prise sur la parcelle 511 sans apporter de changement sur le chemin de Haute-Combe, hormis un revêtement différencié sur deux parties, l'une de 1m50 pour le public et l'autre de 80 cm pour les ayants droits. Cette invention n'est pas applicable, faudra-t-il la police pour gérer les laisser passer ?

Pourquoi une association de propriétaires n'a pas pu négocier ?

A l'origine de toute la problématique de Clémenty, il y a la décision municipale d'imposer 20% de loyers en plus aux propriétaires d'un projet résidentiel en harmonie avec le bâti existant à côté (parcelle 500). Perdre cette cohérence en ajoutant 20% de logements d'utilité publique pour 10 ans est une ineptie.

Une compensation a été accordée en droits à bâtir. Cela portera le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,8 à 1.0, soit un étage. Cet étage supplémentaire sera ajouté inégalement sur les 6 bâtiments à cause du bruit routier. Ainsi certains bâtiments seront surélevés de 2 étages que ceux de la parcelle 500 à côté. Comment après cela trouver des arrangements avec des gens que l'on a floué au prétexte que ce sont des nantis ? Si l'on avait voulu dresser des Nyonnais les uns contre les autres on ne s'y serait pas pris autrement.

Ce dossier a été sous la responsabilité successivement de deux syndics ; 4 municipaux et 5 chefs de service. On peut dire bravo à tous.

Les tribunaux ont été sollicités à deux reprises. Selon le dicton, jamais deux sans trois. Tout cela pour quelques appartements supplémentaires durant 10 années.

Finalement quel que soit le résultat, il faudra que la COGES et la COFIN investiguent sur les coûts engendrés pour financer de telles opérations. Les coûts internes de la Ville + les débours de mandataires, d'avocats et de tribunaux durant 20 ans et ce n'est pas fini.

Conclusion

Si la minorité de la Commission ne remet pas en cause des constructions sur la parcelle 511. Elle trouve que le système déployé à Clémenty depuis le début mérite d'être connu, ne fusse pour éviter des récidives.

L'existence d'une législation et des tribunaux performants ne donne pas tous les droits et ne devrait pas empêcher des concertations préalables. Les professionnels de la construction ont bonne conscience de leur fonctionnement car il est toujours possible de recourir. Mais, cela coûte cher et augmente le prix du logement.

En définitive, les signataires du rapport de minorité estiment que la pratique vécue à Clémenty doit pas perdurer. Seul un signal fort pourra laisser des traces dans les mémoires

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

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 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. de refuser la servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 511 ;
2. de refuser de prendre acte du projet de constituer une servitude de passage public pour tous véhicules ;
3. de refuser 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.

La minorité de la Commission :

Victor Allamand