

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n° 201 du 24 janvier 2011 – Radiation de la servitude d'interdiction de bâtir n° 193 023 au bénéfice de la parcelle n° 314 propriété de la ville de Nyon

La commission composée de :

M. Füglistler Jean-François
M. Girard Pierre
M. Calame François, remplaçant M. Glasson Philippe
M. Demetriades Alexandre, remplaçant Mme. Schmutz Stéphanie
M. Pühr Christian, Président rapporteur
M. Willi Bernhard

s'est réunie le 12 avril 2011 en l'absence de M. Jashari Hajriz, commissaire, et en présence de MM. C. Dupertuis, Municipal, et M. H. Silvain, chef du Service de l'urbanisme que nous remercions pour leurs explications.

De quoi s'agit-il ?

La ville est propriétaire de la parcelle n° 314 sise à l'extrémité de la rue St-Jean. Cette parcelle jouit d'une servitude d'interdiction de bâtir sur la partie de la parcelle n°354 quasi en face à l'angle de la rue St-Jean et de la Vy-Creuse (voir les plans remis au Conseil avec le préavis).

Les promoteurs qui ont acquis les parcelles n° 354 et 355 étaient en relations avec le pénultième syndic de Nyon en vue de la radiation de la servitude sans contrepartie. Il semblerait qu'à cette occasion des promesses auraient été formulées verbalement.

La réalisation du projet de construction nécessitait toutefois la conception d'un plan de quartier que la commune a validé en 2004. Ce plan ne prévoit pas la radiation de la servitude. Celle-ci ne peut être radiée qu'avec l'autorisation du Conseil (cf. art.4 de la Loi sur les communes).

Dès 2007, les promoteurs ont approché la Municipalité pour demander la radiation sans contrepartie de la servitude, demande qui a été refusée. Ont alors suivi des négociations qui ont abouti à un accord stipulant que la servitude serait radiée moyennant versement d'une somme de CHF 300'000. L'accord, qui doit être approuvé par le Conseil, fait l'objet du présent préavis.

La question du prix de la radiation de la servitude

Le prix proposé de CHF 300'000 repose sur une expertise d'une régie de la place qui se base sur les différents éléments mentionnés dans le préavis. Il

tient également compte du fait qu'une servitude similaire en faveur de la parcelle n°313 (parallèle à la parcelle n° 314) a été radiée contre un dédommagement de CHF 200'000, alors que la servitude en faveur de la parcelle n° 315 a été levée moyennant versement de CHF 80'000.

Le projet de construction du dernier des quatre immeubles prévus à la Vy-Creuse a entretemps été mis à l'enquête, mais le permis de construire ne pourra être délivré qu'après radiation de la servitude. La Municipalité a essayé de négocier avec les promoteurs qu'une partie de l'immeuble soit réservée à des logements à loyer raisonnable, mais cette demande a été refusée, les appartements étant mis en vente (et probablement déjà vendus à ce jour). Les promoteurs sont cependant disposés à céder gratuitement l'espace nécessaire pour doter la rue St-Jean et la Vy-Creuse d'un trottoir. De plus, les frais liés à la procédure sont à leur charge.

Le point 4. de la Convention annexée au préavis mentionne que le montant de CHF 300'000 ne sera pas exigible en cas d'agrandissement du parking souterrain projeté sous la parcelle n°175. Ce point n'a plus sa raison d'être, la réalisation des 10 places de stationnement étant réglée différemment.

La discussion au sein de la Commission

Elle a tourné essentiellement autour du prix de la radiation et de la question de la primauté du droit privé sur le droit public et vice-versa. Quelques commissaires estimaient que le prix était trop bas, compte tenu notamment du prix auquel les appartements se négocient. L'argument a également été avancé que la commune se devait d'imposer la mixité de l'habitat.

A l'inverse, il a été estimé que le prix était en adéquation avec les dédommagements payés pour la radiation des autres servitudes mentionnées plus haut. De plus, puisqu'il y a accord entre la Municipalité et les promoteurs, il n'y avait pas lieu d'entrer dans de nouvelles négociations entre les parties, négociations dont l'issue paraît incertaine.

Rappelons qu'il n'appartient pas au Conseil communal d'amender le montant du dédommagement proposé dans le préavis. Il peut tout au plus refuser ce dernier, ce qui aurait pour effet que la commune ne pourrait pas délivrer le permis de construire. Le projet serait alors en arrêt et les promoteurs pourraient attaquer la Municipalité en argumentant que, par le refus de la radiation de sa servitude, la commune empêche la réalisation du plan de quartier qu'elle a elle-même mis en place. Aux yeux de la commission, le risque d'un conflit n'est pas à écarter et les coûts encourus pourraient rapidement se révéler disproportionnés par rapport au montant en jeu.

Conclusions

Au terme de leur réflexion, les commissaires ont estimé que l'accord entre la Municipalité et les promoteurs semblait équitable et que le montant du dédommagement était avant tout une question d'appréciation. A la pesée de tous les arguments avancés et après avoir analysé les conséquences de l'accord sous ses différents angles, la Commission, à l'exception de M. Alexandre Demetriades qui ne signe pas ce rapport, recommande au Conseil d'approuver le préavis n° 201 tel qu'il lui est soumis.

Au vu de ce qui précède, la Commission vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

Vu le préavis n° 201 concernant la radiation de la servitude d'interdiction de bâtir n° 193 023 au bénéfice de la parcelle n° 314, propriété de la Ville de Nyon,

Où 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 radier la servitude d'interdiction de bâtir n° 183 023 au bénéfice de la parcelle n° 314, propriété de la Ville de Nyon, pour un montant de CHF 300'000.- ;
2. le versement sera comptabilisé sur le fonds de réserve 9282.20 « Achats futurs de terrains »

La Commission

Nyon, le 4 mai 2011/CP